

Warszawa, 22.05.2014 r.

Sprawozdanie **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”** **za okres od 16.05.2013 r. do 22.05.2014 r.**

W związku z przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 11.05.2012 – 15.05.2013 r oraz nie dokonania zmian w składzie RN przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniu 14.06.2013 r. trzeci, ostatni rok Rada Nadzorcza pracowała w poniższym składzie osobowym.

Skład Rady Nadzorczej SM „Lazurowa”:

1. Ryszard Janikowski - Przewodniczący R.N. – R6
2. Edward Czuryło – V-ce Przewodniczący R.N. – S1
3. Izabela Prokopczuk–Runowska – Sekretarz R.N. – R3
4. Wojciech Bartnicki – L6
5. Jerzy Czyżewski – R7
6. Adam Dobrzyński – L2
7. Hanna Gadamska – St.129
8. Ryszard Hulek – R2
9. Marcin Komendarek – L2A
10. Marianna Krawczyk – St.131
11. Jan Piętaszewski – R9
12. Adam Perz – R5
13. Ryszard Rokicki – L4
14. Ewa Skłodowska – L12
15. Jadwiga Zalisz – R4

W ostatnim roku swojej kadencji Rada Nadzorcza zdecydowała się na wydawanie spółdzielczej gazetki pod nazwą „Głos Lazurowej”. Wydano 7 numerów w większości sfinansowanych przez prywatnych sponsorów i przy wydatnej pomocy redakcyjnej członków rady, pracowników Spółdzielni i niektórych spółdzielców.

W Rady Nadzorczej działały dwie stałe komisje w niżej wymienionych składach.

Skład Komisji Rewizyjnej:

1. Adam Perz – Przewodniczący Komisji
2. Izabela Prokopczuk-Runowska – V-ce Przewodnicząca
3. Jadwiga Zalisz – sekretarz
4. Wojciech Bartnicki
5. Jerzy Czyżewski
6. Hanna Gadamska
7. Ryszard Hulek
8. Marianna Krawczyk
9. Jan Piętaszewski
10. Ewa Skłodowska

Tematyka posiedzeń, w okresie sprawozdawczym, Komisja Rewizyjna opisana jest w sprawozdaniu z działalności tej Komisji.

Skład Komisji Technicznej:

1. Jerzy Czyżewski – Przewodniczący Komisji
2. Edward Czuryło – Z-ca Przewodniczącego Komisji
3. Ryszard Hulek
4. Ryszard Janikowski
5. Marcin Komendarek.
6. Ryszard Rokicki

Komisja Techniczna w okresie sprawozdawczym odbyła 12 posiedzeń, a°ich tematykę przedstawia sprawozdanie z działalności tej Komisji.

Rada Nadzorcza w w/w składzie odbyła od 22 maja do końca grudnia 2013°r. 9 posiedzeń, na których podjęto 12 uchwały, m.in. w sprawie:

- w sprawie wyboru sposobu spłaty kosztów za wykonanie oświetlenia energooszczędnego w zasobach spółdzielni na klatkach schodowych i ich częściach wspólnych (U-21)
- przyjęcia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2013 (U-22)

- w sprawie sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowego z działalności za I półrocze 2013 roku (U-23)
- w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek” za 2012 rok (U-24)
- w sprawie upoważnienia do zawarcia umowy menedżerskiej dotyczącej realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek” (U-25)
- w sprawie wykluczenia ze spółdzielni (U-26)
- w sprawie finansowania gazety „Głos Lazurowej” (U-27)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej (U-20)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej (U-19)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 11.05.2012 do 24.05.2013 r. (U-18)

W 2014 r. odbyło się 7 posiedzeń, na których podjęto 19 uchwał, m.in. w sprawie:

- w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2014 (U-1).
- przyjęcia planu eksploatacji na rok 2014 (U-2).
- w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych inwestycji za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2013 r. (U-3)
- w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (U-4)
- w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (U-5)
- w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2013 rok (U-6)
- w sprawie przyjęcia regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (U-7)

- w sprawie przyjęcia opracowanego projektu Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie (U-8)
- w sprawie przyjęcia opracowanego projektu Regulaminu Rad Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie (U-9)
- w sprawie przyjęcia regulaminu określenia zasad i trybu postępowania przy udostępnianiu dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie (U-10)
- w sprawie przyjęcia projektu Regulaminu Wyboru Członków Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” (U-11)
- w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 7 i 8 czerwca 2014 r. (U-12)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za 2013 rok (U-13)
- w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2014 rok (U-14)
- w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter w 2013 roku (U-18)
- w sprawie oceny działalności członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2013 roku (U-19)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres od maja 2013 do maja 2014 (U-15)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres od maja 2013 do maja 2014 (U-16)
- w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 16.05.2013 do 24.05.2014 r. (U-17)

Wszystkie uchwały do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej:

<http://www.smlazurowa.pl/spoldzielnia/dokumenty>

Na Walnym Zgromadzeniu członków SM „Lazurowa”, które odbyło się w dniu 14.06.2013 r. obecnych było 391 członków Spółdzielni. Podczas obrad Zgromadzenia podjęto uchwały w kwestii:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2012 rok
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok
- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2012 rok
- udzielenia absolutorium prezesowi i członkowi Zarządu
- zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo-Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2014”
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2014 r. w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

W związku z czym w okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu, - Zbigniew Gaca-Richter
- Członek Zarządu, główna księgowa - Dorota Dolota

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Prezesa Zarządu, p. Zbigniewa Gaca-Richter. Wykazuje się On fachową wiedzą, dużym zaangażowaniem w istotne sprawy dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Na poparcie tego stwierdzenia niech posłuży postęp na placu budowy przy ul. Sterniczej^o1 (czyli „Lazurowy Zakątek”). Prezes ma nowatorskie pomysły na trudne i dotychczas nierozwiązane problemy oraz na korzystny rozwój naszej Spółdzielni. Wprowadzenie w życie koncepcji i rozwiązań organizacyjnych lansowanych przez p. Prezesa przełoży się na podniesienie jakości i komfortu życia członków naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy (styczeń 2013 – grudzień 2013) Prezesowi – p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Członka Zarządu, p. Doroty Dolota - głównego księgowego naszej Spółdzielni. Pod jej kierownictwem

finanse Spółdzielni prowadzone są rzetelnie i skrupulatnie. Faktury płacone w terminach, a nawet drobne kwoty pozostające w dyspozycji Spółdzielni oddawane na wyżej oprocentowane lokaty. Jako członek Zarządu usilnie wspiera działania Prezesa Zarządu na rzecz Spółdzielni.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy (styczeń 2013 – grudzień 2013) Członkowi Zarządu -- p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawach:

1. Zatwierdzenie sprawozdań:
 - a. Zarządu z działalności za 2013 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
 - b. Sprawozdania finansowego (bilansu) Spółdzielni za 2013 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
2. Podziału nadwyżki bilansowej zgodnie z propozycją Zarządu (§ 41 pkt 8 Statutu)
3. Absolutorium dla Prezesa Zarządu - **p. Zbigniewa Gaca-Richter** – RN rekomenduje udzielenie absolutorium (§ 41 pkt 5 Statutu)
4. Absolutorium dla Członka Zarządu - głównej księgowej - **p. Dorocie Dolota** – RN rekomenduje udzielenie absolutorium (§ 41 pkt 5 Statutu)
5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 15.05.2013 – 24.05.2014 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. (§ 41 pkt 9 Statutu)

Inne ważne zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni, które były przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej i Jej Komisji:

1. Sprawy członkowskie

Zmiany członkostwa dokonane w roku 2013 r.

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1. kupno lokalu | = 13 |
| 2. spadek | - 7 |
| 3. darowizna | - 10 |
| 4. współczłonkostwo | - 10 |
| 5. nowe inwestycje – kupno | - 24 |
| 6. ustanie członkostwa | - 23 osoby |

Od chwili rozpoczęcia inwestycji „Lazurowy Zakątek” 39 inwestorów zgłosiło akces do naszej Spółdzielni.

Na dzień 30.04.2014 r. liczba członków Spółdzielni wzrosła do 1500 osób.

W 2013 roku wydano 29 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W okresie sprawozdawczym złożonych zostało 32 wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Ogółem złożonych jest 245 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

2. Lustracja problemowa w Spółdzielni

Znając emocje jakie wzbudzało rozpoczęcie inwestycji w naszej Spółdzielni, a szczególnie respektując obowiązki wynikające z art. 91 par 11 ustawy prawo spółdzielcze SM „Lazurowa” poddała się lustracji dotyczącej działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2013 r. Rada Nadzorcza, do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek”, uchwałą nr 24/2013 wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Lustracja rozpoczęła się w dniu 11.12.2013 r. i zakończyła w dniu 06.02.2014 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustratorzy stwierdzili, że niepotrzebnie niektóre kompetencje Rady Nadzorczej zostały przeniesione na Walne Zgromadzenie. Jako przykład przytoczyli kompetencję uchwalania Regulaminu Inwestycji. Rada Nadzorcza, jako organ mniej liczny i obradujący znacznie częściej, ma możliwość elastycznie reagować na powstałą sytuację na inwestycji, gdyby doszło do takiej konieczności. Regulaminy inwestycji powinny być przeniesione na płaszczyznę działań RN. Twórcom Statutu zarzucono brak znajomości procesu inwestycyjnego.

Lustratorzy stwierdził, że procedury wymagane przy procesie inwestycyjnym są zgodne z prawem, że nie ma odstępstw od tego co być powinno. Inwestycja jest realizowana na gruncie uregulowanym prawnie, inwestycja przeszła wszystkie fazy przygotowawcze: zaczynając od opracowań dotyczących rentowności inwestycji, analizy wykonane przez biuro specjalizujące się w takich opracowaniach, dalej decyzja o zagospodarowaniu, pozwolenie na budowę.

Lustratorzy poinformowali, że wrywkowo sprawdzano umowy zawarte zarówno z członkami Spółdzielni jak i umowy zawarte na prawach deweloperskich i nie stwierdzono naruszeń Regulaminu Inwestycji jak i innych obowiązujących aktów prawnych. A na dzień zakończenia lustracji sytuacja jest zadowalająca, jeśli chodzi o działalność inwestycyjną. W badaniach, które zostały przeprowadzone nie natknięto się na żadne elementy, które byłyby niezgodne z prawem, czyli takie, które kwalifikowałyby się do bezpośredniego nadzoru dalszych organów. Niezależnie od tego, na końcu listu polustracyjnego zaakcentowano, że trzeba dokładać starań, aby układ finansowy zarówno po stronie przychodów jak i po stronie kosztów był układem zrównoważonym.

3. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne

Ze względu na nienadzwyczajną sytuację gospodarczą w kraju, w ostatnim roku, a także wzrost bezrobocia i spadek dochodu względem rosnącego kosztu utrzymania gospodarstwa domowego mieszkańcy osiedla zmuszeni byli do wyznaczenie priorytetów finansowych swych rodzin. Dlatego też Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o pozostawieniu wymiaru czynszu na niezmiennym poziomie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Porównując zadłużenie w lata 2012-2013 można zaobserwować stopniowy spadek wysokości kwot zadłużenia lokali mieszkalnych w naszej Spółdzielni (patrz Tabela poniżej).

Tabela

		Na dzień 31.12.2012		Na dzień 31.12.2013	
I.p.	Budynek	Zadłużenie lokali mieszkalnych (zł)	Zadłużenie zasądzone (zł)	Zadłużenie lokali mieszkalnych (zł)	Zadłużenie zasądzone (zł)
1	Lazurowa 2	19 749,89		26 028,21	9 987,00
2	Lazurowa 2A	32 118,43	13 951,81	21 608,39	
3	Lazurowa 4	123 542,99	44 222,48	111 812,38	53 264,00
4	Lazurowa 6	132 608,71	17 871,13	112 755,41	74 870,00
5	Lazurowa 12	18 554,51		24 755,47	
6	Rozłogi 2	51 123,85		31 770,90	13 019,00
7	Rozłogi 3	11 338,92		17 716,52	
8	Rozłogi 4	35 924,17	35 069,25	43 305,12	
9	Rozłogi 5	12 855,05		3 747,85	
10	Rozłogi 6	65 591,00	81 650,10	60 474,89	46 489,00
11	Rozłogi 7	17 060,87		7 745,11	
12	Rozłogi 9	42 444,59	5 959,49	34 073,88	7 307,00
13	Siemiatycka 1	31 231,86	12 627,50	34 570,83	
14	Sternicza 129	38 970,74	62 899,26	42 592,95	9 492,00
15	Sternicza 131	14 899,81		17 916,21	
Razem:		648 015,39	274 251,02	590 874,12	214 428,00

Pomimo, że w każdym okresie rozliczeniowym w miejsce spłaconych długów jednych dłużników pojawiają się nowi dłużnicy. Ta optymistyczna obserwacja związana jest ze zmianą *Regulaminu Windykacji Zaległych Opłat z Tytułu Użytkowania Lokali* „Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013 r”. Regulamin ten ma na celu doprecyzowanie terminów i zadań Działu Windykacji oraz Kancelarii Adwokackiej i to spowodowało, iż znacznie łatwiej jest

zapanować i szybko wyegzekwować spłacanie krótkoterminowych zaległości wynoszących dwu-, trzykrotność wymiaru czynszu. Zadaniem Pracownika Działu Windykacji w znacznej mierze polega na systematycznej analizie konta dłużnika, rozpoznaniu jego sytuacji finansowej, doprowadzeniu do ugody i odzyskania długu w sposób jak najbardziej polubowny.

W związku z tym, iż rozmowy o sytuacji finansowej są dla dłużnika krepujące, dlatego też w Spółdzielni został zorganizowany oddzielny pokój, gdzie bez osób postronnych dłużnik wraz z pracownikiem Działu Windykacji może spokojnie porozmawiać i ustalić wspólnie sposób spłaty i zawrzeć porozumienie.

Systematyczna analiza kont dłużników i wezwania do zapłaty wysłane niezwłocznie po powstaniu zadłużenia skutkują dużą skutecznością w regulowaniu zaległości. Obserwujemy, iż łatwiej jest dłużnikowi spłacić zaległość w wysokości dwu-, trzykrotności czynszu bądź rozłożyć, za zgodą Zarządu, zadłużenie na raty. A to pozwala Spółdzielni szybko odzyskać należności. Tylko w ostatnim kwartale 2013 roku z wezwań wysłanych do ponad 70 dłużników, którzy zalegali na łączną kwotę 168 000 złotych, działania windykacyjne przyniosły ok. 45% skuteczność w spłacie krótkoterminowego zadłużenia.

Wobec dłużników, zgodnie z Regulaminem, u których zadłużenie utrzymuje się na kontach dłużej niż 3 miesiące i nie doszło do porozumienia, sprawa kierowana jest na drogę sądową. Na koniec okresu sprawozdawczego w odpowiednich Wydziałach Sądów jest rozpatrywanych 16 pozwów na kwotę ponad 214 000 złotych. Pozwy dotyczą w większości zadłużeń utrzymujących się dłużej niż 6 miesięcy i/lub przekraczających kwotę zadłużenia ponad 5 000 zł. Należy w tym miejscu wspomnieć o znakomitej współpracy Działu Windykacji z Kancelarią Adwokacką oraz Komornikiem. Sukcesem tej współpracy jest likwidacja jednego z największych długów w Spółdzielni, w ubiegłym roku z tytułu egzekucji komorniczej odzyskano od jednego z dłużników kwotę 100 000 zł.

Spółdzielnia stawia na dalszą pracę nad skutecznością działań windykacyjnych powodujących minimalizację zadłużenia Członków wobec Spółdzielni. W tym celu Dział Księgowości dokona również szczegółowej analizy zużycia mediów w podziale na poszczególne budynki oraz indywidualnie na każdy lokal mieszkalny. Docelowo doprowadzi do urealnienia kosztów zużycia mediów na każdą jednostkę rozliczeniową, tak by okresowe rozliczenia nie powodowały niedopłat, tym samym nie obciążały Członków Spółdzielni dodatkowym, jednorazowym, znacznym kosztem w budżecie domowym. Analizując konta po każdym okresie rozliczeniowym obserwujemy zaburzenie systematyczności wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych. Stąd

dodatkowe przedsięwzięcie optymalizacji zagrożenia powstawania zadłużenia na kontach, wynikającego bezpośrednio nie z winy Członków Spółdzielni.

4. Ustanowienie odrębnej własności

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest to ograniczone prawo do lokalu, o charakterze zbywalnym, które podlega dziedziczeniu oraz egzekucji. W aktualnym stanie prawnym, w drodze ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku, nie jest już możliwe pierwotne ustanowienie własnościowego prawa do lokalu, a jedynie jego zbycie. Jest to wyraz tendencji zmierzających do władania lokalem tylko w formie prawa własności. Nadal jednak dopuszczalny jest wtórny obrót własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu przez zawarcie umowy zbycia tego prawa (np. sprzedaż, darowizna, zamiana itd.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ujawnione w księdze wieczystej. Wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, co oznacza, że nie ma obowiązku jej założenia. Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, na dzień 31.12.2013 roku, w spółdzielni było założonych 337 ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, co stanowi około 25% ogólnej liczby lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Koszt założenia księgi wieczystej to, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. O kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 260 zł (z czego 60 zł to opłata za założenie księgi wieczystej, zaś 200 zł to dokonanie wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tej księdze).

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, na wniosek osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w danej nieruchomości, co następuje w drodze uchwały Zarządu. Aby jednak taka uchwała została opracowana niezbędne jest wykonanie określonych przepisami czynności.

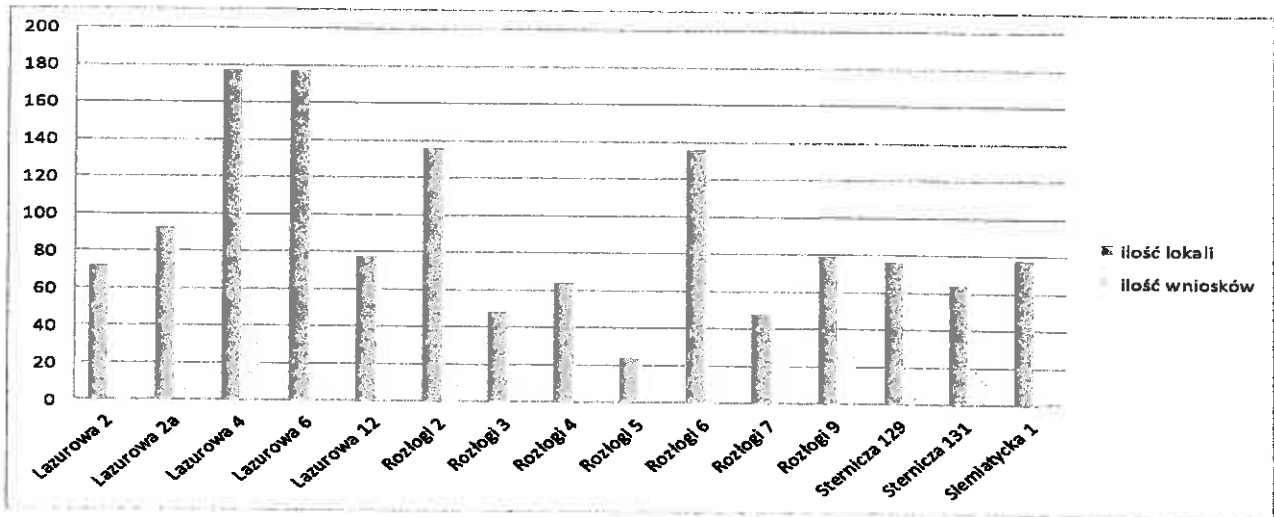
Zgodnie z art. 41 ust. 1 od kwietnia 2001 roku, spółdzielnie miały obowiązek wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, tj. m.in. służących prowadzeniu działalności budowlanej, handlowej, administracyjnej, zabudowanych infrastrukturą techniczną czy też nieruchomości niezabudowanych. Wystąpienie z takim wnioskiem było możliwe tylko w sytuacji zupełnej regulacji stanu prawnego gruntów, a w naszej Spółdzielni nastąpiło to w grudniu 2012 roku. Przypomnijmy, że Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskiem do właściwego

urzędu, o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości z wyłączeniem działek, których stan prawny nie był uregulowany. Umożliwiło to uzyskanie pierwszej decyzji zatwierdzającej podział jeszcze w czerwcu 2012 roku, a drugiej w czerwcu 2013 roku. Zmiany, które zostały zatwierdzone przedmiotowymi decyzjami, zostały uwidocznione we właściwych księgach wieczystych w grudniu 2013 roku. Od tego momentu nie ma „gruntowych” przeciwwskazań, aby Zarząd podjął uchwały w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokali, a co za tym idzie, do podpisania aktów notarialnych z osobami, które są zainteresowane przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na rzecz członków następuje w umowie zawartej ze Spółdzielnią w formie aktu notarialnego. Procedura rozpoczyna się od wyłożenia projektów uchwał, w których określa się nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych w tym piwnice, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich prawa odrębnej własności lokali. Projekty wykładane są na okres 14 dni do wglądu osób zainteresowanych. Następnie osoby zainteresowane mają prawo zgłaszać pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd podejmuje uchwałę, która z upływem 30 dni staje się prawomocna, jeśli żadna z osób do tego uprawnionych nie zaskarzy jej do sądu. Przyczyną zaskarżenia uchwały może być naruszenie interesu prawnego lub uprawnień osoby, której przysługuje legitymacja procesowa.

Powyższa procedura została już przeprowadzona dla lokali znajdujących się w nieruchomościach przy ul. Sterniczej 129 i 131. Jeśli w 30 dniowym terminie nie zostaną wniesione powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, to procedura podpisywania aktów notarialnych rozpocznie się w czerwcu 2014 roku po podjęciu przez WZ odpowiedniej uchwały dotyczącej służebności dojazdu i dojeżdż do poszczególnych nieruchomości.

Zarząd przyjął metodę ustalania kolejności wykładania projektów uchwał zgodnie z ilością zgłoszonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali (patrz rysunek poniżej). Co prawda sprawiedliwiej byłoby dać pierwszeństwo budynkom, w których największy procent mieszkańców zgłosił chęć ustanowienia odrębnej własności lokali. Wtedy bowiem nie ma znaczenia liczebność mieszkańców w budynku (wielkość budynku). W ostatnim czasie zaobserwowano aktywność członków polegającą na wycofywaniu wniosków o przekształcenie prawa do lokalu, a to zmienia liczbę wniosków - a tym samym kolejność budynków w omawianym procesie.



Z przekształcaniem lokali mieszkalnych ściśle związana jest potrzeba zmiany regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Niezbędne jest m.in. uregulowanie kwestii ewidencjonowania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 4 ust. 41 USM oraz ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali wyodrębnionych według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Zarząd Spółdzielni przygotował projekt Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych w SM „Lazurowa”, który został omówiony na Komisji Technicznej w dniu 27.05.2013 roku oraz rekomendowany do przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

Ponadto, z końcem grudnia 2013 roku do Spółdzielni wpłynęło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Od podpisania aktu notarialnego, umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów, co roku Spółdzielnia zobowiązana była uiszczać opłatę z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 367 028,19 zł rocznie. W 2014 roku będzie to 734 062,50 zł, w 2015 roku 835 651,26 zł, zaś od 2016 roku 937 240,00 zł. Spółdzielnia postanowiła skorzystać z przysługującego prawa i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie wysokości tej opłaty. Oznacza to, że do końca marca 2014 roku byliśmy obowiązani wpłacić dotychczasową wysokość opłaty. W przypadku gdy SKO uzna zasadność wypowiedzenia, wówczas niezbędne będzie dopłacenie różnicy tj. 367 034,31 zł. O wszystkim mieszkańcy będą informowani na bieżąco pisemnie, a także za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni.

5. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 35/2012 z dnia 29.11.2012 r przyjęła plan rzeczowo-finansowy remontów na 2013 r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, a następnie Uchwałą

Nr 22/2013 z dnia 29.08.2013 r. znowelizowała go. Prace ujęte w tym planie wynikały z potrzeb remontowych oraz prac koniecznych do wykonania bo wynikających z przepisów prawa budowlanego lub bieżącej eksploatacji budynków. Rzeczowy zakres planu remontów określa najistotniejsze założenia remontowe, które Spółdzielnia powinna wykonać w bieżącym roku. Realizowane zadania remontowe wynikały z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2013 rok została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Nr 13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa””.

W 2013 roku zaplanowano prace na kwotę 1 647 947,71 zł. Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów t.j

Bilans otwarcia	7 900,61 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2013r.odpis podstawowy		399 616,49 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. Wysokie		143 608,56 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2013 modernizacja ciągów		96 822,05 zł
Inne wpływy (odszkodowania, wpływy za udostępnienie terenu)		45 000,00 zł
Razem		1 692 947,71 zł

Po przygotowaniu dokumentacji przetargowej i rozstrzygnięciu wyboru wykonawcy przez komisję przetargową Zarząd podpisał umowy na wykonawstwo robót. Wyłanianie wykonawców robót remontowych w drodze przetargów i konkursów ofert oraz prowadzenie negocjacji dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót. Uzyskane w ten sposób oszczędności pozwalają realizować dodatkowe prace remontowe.

A. Remonty dźwigów osobowych

W postępowaniu przetargowym dnia 6.11.2012 r. została wybrana firma FORLIFT na remont dźwigów osobowych – wymiana osprzętu w dźwigach w budynkach Lazurowa 2 i 2A. Oferta opiewała na łączną kwotę 132 500,00 zł. W zakres tego remontu wchodziła wymiana aparatury sterowej z falownikami i osprzętem, kompletny jednobiegowy zespół napędowy, montaż piętro-wskaźnika cyfrowego oraz sygnalizacja kierunku jazdy, kable zwisowe kontakt chwytaczy i zwis lin, wymiana ogranicznika prędkości na nowy dwukierunkowy, wymiana linki ogranicznika prędkości, nowa instalacja oświetlenia szybu, maszynowni i kabiny. Ponadto wyremontowano kabiny doprowadzając ich wnętrza do standardu nowych dźwigów m.in. wymieniono okleiny ścian i sufitu, wykładzinę podłogową, oświetlenie, zamontowano lustra i barierkę - prace te wykonano za łączną kwotę 18 600,00 zł.

Po przeglądach technicznych przeprowadzonych przez Dozór Techniczny zostały wykonane inne konieczne prace remontowe umożliwiające dalszą eksploatację pozostałych dźwigów za łączną kwotę **20 974,58 zł**. Niestety miały miejsce także dewastacje dźwigów np. w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 9, Lazurowa 6, których usunięcie kosztowało Spółdzielnię dodatkowo **13 853,50 zł**.

Na ogólną liczbę 37 dźwigów na naszym osiedlu do remontu pozostało jeszcze 6. Przy obecnym odpisie na fundusz remontowych dźwigów Spółdzielnia dysponuje kwotą ok. **143 000 zł**. Kwota ta daje możliwość wyremontowania dwóch dźwigów rocznie. Należy pamiętać, że nasze dźwigi eksploatowane są od 1977 roku. Dlatego Zarząd uważa iż nadal należy kontynuować proces remontu dźwigów, aby w przyszłości uniknąć ewentualnych ich zatrzymań przez Dozór Techniczny z powodu złego stanu technicznego.

B. Remonty ciągów pieszo-jezdnych :

W ramach przygotowania do remontu ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 9/Lazurowa 12 przygotowano dokumentację przetargową i odbył się przetarg. Przetarg został unieważniony z uwagi na niespełnienie wymogów zawartych w Regulaminie Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”. Przetargu nie powtórzono z uwagi na wejście w życie od dnia 1 lipca 2013 r. zmian w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na podstawie Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach. Wprowadzenie tej ustawy wymusiło wykonania prac remontowych umożliwiających segregację odpadów. Nie było innych możliwości finansowych na wykonanie tych prac. W tej sytuacji Rada Nadzorcza w dniu 29.07.2013 r. przyjęła korektę planu rzeczowo-finansowego uchwałą Nr 22/2013. Wykonanie remontu ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Rozłogi 9/Lazurowa 12 przesunięto w czasie. Koszt wyremontowanych komór zsykowych wyniósł już **116 416 zł**, a pozostały jeszcze do rozbudowy komory Rozłogi 2 i Rozłogi 6, które przy obecnej wielkości nie zmieszczą trzech pojemników na segregowane odpady komunalne.

C Prace wynikające z Prawa Budowlanego:

W czwartym kwartale 2013 r wykonane zostały roczne okresowe przeglądy techniczne we wszystkich budynkach. W ramach tych kontroli sprawdzono sprawności: techniczną ogólnobudowlaną, instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach gdzie powierzchnia dachu jest większa od 1000 m². Oprócz tego Firma El-GANC Izabelin Truskaw wykonała pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej, który kosztował **37 755 zł**. A w ramach prac pokontrolnych po przeglądach instalacji elektrycznej przystąpiono do remontu instalacji odgromowej w budynku Lazurowa 4 i Lazurowa 6. Umowa na te prace została podpisana z firmą ENERGOLUX na łączną

kwotę **25 488 zł**. Dzięki temu możemy donieść, że obecnie na wszystkich wysokich budynkach instalacja odgromowa jest już wyremontowana i sprawna. W dalszej kolejności należy wyremontować instalacje odgromowe w budynkach niskich.

Mieszkańcy podczas remontów powinni zabezpieczać przewody wentylacji przed jakimkolwiek uszkodzeniem czy zagruzowaniem. Najczęstszą przyczyną zmniejszonej sprawności wentylacji są zagruzowania przewodów wentylacyjnych. Niestety w większości przypadków tak się nie dzieje co wpływa na konieczność poniesienia nie małych kosztów prac naprawczych. Ostatnio wykonane prace z zakresu doprowadzenia do pełnej sprawności technicznej przewodów wentylacyjnych kosztowały nas **26 287,20 zł**.

Wykonanie prac zakwalifikowanych podczas przeglądów technicznych budynków kosztowało Spółdzielnię **141 882,44 zł**. W zakresie tym wykonano następujące prace:

- remont ścianek piwnic w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 4, Rozłogi 6, Sternicza 129 i Sternicza 131
- remont kominów wentylacyjnych w budynku Rozłogi 2,
- wstawienie kratki wentylacyjnych w stropodachu w budynkach Rozłogi 3, Rozłogi 4 i Rozłogi 5
- opracowanie opinii technicznej stanu technicznego elewacji w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2a i Lazurowa 4.
- rozbiórka betonów z placów zabaw.

D Remonty klatek schodowych:

W roku 2014 kończymy proces remontów klatek schodowych rozpoczęty w 2007 roku w wyniku Uchwały Nr 10/2007 Rady Nadzorczej z dnia 5 marca 2007 r. Ostatnimi remontowanymi budynkami były budynki Lazurowa 2 (remont wykonała firma „MAREX” za kwotę **198 254,61 zł**.) i Lazurowa 2A (remont wykonała firma „KOMET” za kwotę **196 020,00 zł**.) Kwoty te obejmują również prace dodatkowe w stosunku do prac przewidzianych w/w uchwale. Rada Nadzorcza już kilka lat temu podjęła decyzję (Uchwały RN Nr 1/2009 i Nr 23/2010) o rozszerzeniu zakresu prac tak, aby zaspokoić wymagania mieszkańców i aby wygląd tych klatek nawet po kilku latach był w miarę znośny.

E Prace uszczelniające instalację gazową:

W ostatnich trzech latach wykonywaliśmy regularne monitorowanie instalacji gazowej za pomocą uproszczonej próby szczelności. Z uwagi na pogarszające się parametry szczelności instalacji gazowej zachodziła konieczność wykonywania uszczelnienia instalacji gazowej. Dalsze wstrzymywanie się od wykonania uszczelnienia instalacji gazowej stwarzało zagrożenie wybuchu

gazu. Poniższa Tabela prezentuje terminy wykonanych uszczelnień instalacji gazowej w budynkach naszej Spółdzielni w latach 2011-2013.

Uszczelnienie instalacji gazowej metodą płynnych polimerów w istotny sposób poprawia warunków bezpiecznego zamieszkania, przedłużającym sprawność techniczną instalacji gazowej (co najmniej na kilkanaście lat) bez konieczności wykonania kosztownej wymiany instalacji. Prace wykonywała firma GAZREM. Łączna wartość prac wykonanych w 2013 roku to **240 253,56 zł**. Zarządu Spółdzielni nie dysponował tak wysoką kwotą dlatego RN podjęła decyzję aby płatność za część prac (Lazurowa 12, Rozłogi 5, Siemiatycka 1) odroczyć na rok 2014.

Tabela

Adres	Klatka	Klatka	Klatka	Klatka	Klatka	Klatka
	I	II	III	IV	V	VI
Lazurowa 2	2012					
Lazurowa 2A	2011					
Lazurowa 4	2011	2011	2013	2013		
Lazurowa 6	2011	2011	2011	2011		
Lazurowa 12	2013	2013	2013			
Rozłogi 2	2012	2012	2011	2011	2011	
Rozłogi 3	2012	2012	2012	2012		
Rozłogi 4	2013	2013	2013	2013	2012	2012
Rozłogi 5	2013	2013	2013			
Rozłogi 6	2013	2013	2012	2012	2012	
Rozłogi 7	2012	2012	2013	2013		
Rozłogi 9	2012	2012	2012			
Siemiatycka 1	2013	2013	2013			
Sternicza 129	2011	2011	2011			
Sternicza 131	2011	2011	2011			

F Wymiana wodomierzy (nakładki radiowe)

W 2013 roku mijał czas legalności wodomierzy. Zgodnie z Ustawą o miarach po 5-letnim okresie eksploatacji urządzenia te wymagają wykonania ich legalizacji. Na podstawie rozstrzygnięcia przetargu na wodomierze została wybrana przez komisję przetargową firma „PIASKAN”. Montowane były wodomierze firmy APATOR POWOGAZ, znanego producenta na rynku tego rodzaju urządzeń pomiarowych. Część wodomierzy w ramach wymiany serwisowej będzie wymieniona bezpłatnie, co wpłynie na znacznie mniejsze koszty wykonania wymiany wodomierzy, ostatnio wymienianych w 2009 roku. Wodomierze wyposażone będą w zdalny system odczytów ilości zużytej wody. Trzeba powiedzieć, że montaż systemu radiowego odczytu wodomierzy prowadzony jest w interesie wszystkich członków Spółdzielni. System pozwala na odczyt wskazań wodomierzy w przypadku, gdy dostęp do nich jest utrudniony oraz gwarantuje dużą swobodę w wyborze terminu i zakresu odczytywanych danych, zapewniając jednocześnie poprawność odczytów i znaczną oszczędność czasu trwania odczytów. W efekcie wymiany wodomierzy z możliwością zdalnego odczytu zostanie usunięty problem niedostępności lokali do odczytu, a uzyskane wyniki będą bardziej precyzyjne. Znikną też sytuacje, kiedy na skutek rozbieżności pomiędzy licznikiem głównym a licznikami indywidualnymi w lokalach, część mieszkańców zmuszona była do pokrywania kosztów, wynikających z nieuczciwych rozliczeń innych mieszkańców. Co więcej, nowy system umożliwi wykrywanie wszelkich ingerencji (np. sygnalizuje rozłączenie nakładki i wodomierza, wykrywa przepływ w kierunku wstecznym, sygnalizuje przyłożenie magnesu do wodomierza), co jest kolejnym czynnikiem wpływającym na większą efektywność rozliczania zużycia wody w poszczególnych lokalach. Racjonalizacja kosztów i tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów jest bowiem jednym z priorytetowych kierunków działań Zarządu.

G Prace wpływające na oszczędność energii.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Walnego Zgromadzenia w sprawie planu rzeczowo - finansowego remontów na 2013 rok, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 41/2012 w przedmiocie podniesienia stawki na fundusz remontowy w kwocie 0.10 zł/m² p.u.m. z zaznaczeniem wejścia w życie zapisu uchwały z dniem 01.04.2013 r. na okres 15 miesięcy jako środki finansowe zapewniające „wkład własny” dla uzyskania dotacji z Unii Europejskiej.

Niestety dotacje z UE na oświetlenie energooszczędne dla takiego podmiotu jak spółdzielnie mieszkaniowe nie zostały uruchomione. Na podstawie powyższego Spółdzielnia podjęła działania do uzyskania dotacji w ramach podjętego przedsięwzięcia energooszczędnego z Bankiem Ochrony Środowiska. Warunkiem współpracy było określenie zabezpieczenia 20% wkładu własnego na

pokrycie kosztu przedsięwzięcia energooszczędnego i takie środki wykazano w związku z zabezpieczonymi środkami na funduszu celowym w Planie remontów na 2013 r. Na podstawie opracowanego przez Spółdzielnię audytu energetycznego BOŚ rozpatrzył nasz wniosek i wydał promesę na udzielenie kredytu z dotacją. Po ustaleniu z Bankiem warunków kredytu z dotacją na przedsięwzięcia energooszczędne przedstawiono je do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej 3 warianty wykonania prac energooszczędnych:

- środki własne Spółdzielni,
- kredyt z Banku Ochrony Środowiska,
- zmiana taryfy energii elektrycznej (finansowanie prac oświetlenia energooszczędnego przez podmiot zewnętrzny ze spłatą oszczędności energii bądź rozliczeniem rzeczowym).

Rada Nadzorcza SM „Lazurowa” podjęła Uchwałę nr 5/2013 na posiedzeniu w dniu 11.03.2013 r. w sprawie wykonania oświetlenia energooszczędnego poprzez zmianę dostawcy oraz taryfy energii elektrycznej i sfinansowania wykonania oświetlenia energooszczędnego poprzez podmiot zewnętrzny, ze spłatą z oszczędności energii. Została podpisana umowa na zmianę operatora dostawy energii elektrycznej oraz podpisana jest umowa na modernizację oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynków mieszkalnych osiedla. I właśnie ta Uchwała RN jest wdrażana w życie na terenie naszej Spółdzielni.

- Umowa została zawarta (dnia 30.07.2013 r.) z dostawcą energii na wykonanie robót modernizacyjnych tj. polegającej na wymianie istniejących punktów oświetleniowych na nowe energooszczędne. Wartość prac została oceniona na kwotę **502 200,00 zł** z harmonogramem spłaty w miesięcznych ratach do dnia 30.06.2017 r.
- Przygotowano i złożono wnioski do RWE STOEN o zmianę dostawcy energii elektrycznej.

Modernizacja oświetlenia części wspólnych nieruchomości budynkowych pokrywana będzie z oszczędności w zużyciu energii elektrycznej. Po spłacie tych prac mieszkańcy będą mogli liczyć na mniejsze koszty za zużywaną energię. Wykonanie tych prac to nie tylko znaczące oszczędności, ale także podwyższenie jakości i funkcjonowania oświetlenia, które przez 37 lat jego użytkowania uległo już naturalnemu zużyciu technicznemu.

H Wymiany pionów kanalizacyjnych:

W związku ze złym stanem technicznym i dużą awaryjnością pionów kanalizacyjnych, ich wymianę traktowano i dalej należy traktować priorytetowo w latach następnych. Na rok 2014 zaplanowano zakończenie robót w budynkach wysokich, gdzie awaryjność była najczęstsza, a koszty największe. Pozostaną do wymiany pionów kanalizacyjne w budynkach niskich. Na wymianę pionów

kanalizacyjnych w 2013 łącznie wydano kwotę 109 250,00 zł. Prace te dotyczyły budynków: Rozłogi 6 (11 pionów), Rozłogi 3 (2 piony), Rozłogi 4 (2 piony), Lazurowa 2 (1 pion) i Lazurowa 4 (2 piony).

Nie licząc efektów jakie zostaną wykonane w roku 2014 w dziedzinie wymiany pionów kanalizacyjnych do końca 2013 roku wymieniono 102 piony z ogólnej ilości 154 piony, zatem zostało do wymiany 52 piony, a większość w budynkach niskich. Dokładną dokumentację w tej sprawie zawiera Sprawozdanie Zarządu za 2013 rok przedstawiane WZ.

I Inne prace remontowe:

Wykonano wymianę okien piwnicznych w budynkach przy ulicy Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Sterniczej 129, Sterniczej 131. Wartość umowna prac to 42 559 zł (firma PLASTIMET).

Opracowano dokumentację techniczną i wykonano wymianę przyłącza wodociągu podwyższonego ciśnienia do budynku Lazurowa 2, Lazurowa 2a, oraz instalację p.poż na łączną kwotę 119 874,56zł. Prace wykonywała firma P.U.I „INSAN” wyłoniona w postępowaniu przetargowym.

Wykonano mycie elewacji i jej zabezpieczenie środkiem grzybobójczym budynków Sternicza 129 i Sternicza 131 za kwotę 59 227,00 zł. Prace były wykonywane przez firmę Usługi Remontowo Budowlane „LINEX”.

Na bieżąco usuwamy przyczyny przecieków dachów do lokali mieszkalnych. W roku 2013 napraw w trybie awaryjnym obróbek blacharskich i pokryć dachowych kosztowały 62 715,44 zł. Szczegóły dotyczące tych napraw zawiera Sprawozdanie Zarządu za 2013 rok przedstawiane WZ.

Zarząd przypomina, że **obecny stan większości pokryć dachowych i obróbek blacharskich wymaga generalnego remontu**, a tylko brak środków finansowych przesunął wykonanie tych prac w czasie.

Stan techniczny dróg w zasobach spółdzielni pogarsza się, powstają znaczne ubytki w nawierzchni, na drogach jeszcze nie wyremontowanych. Są to prace, które spółdzielnia stara się wykonywać w trybie pilnym z uwagi na istotny wpływ stanu dróg na bezpieczeństwa użytkownika tych dróg. Dość dużą uciążliwością użytkową dla mieszkańców są także zastoiny wody przed budynkami. Działamy w miarę posiadanych środków, wykonaliśmy odwodnienia terenu poprzez wykonanie „studzienek chłonnych” przy budynkach Lazurowa 2, Rozłogi 2. Oprócz w/w prac zachodziła konieczność naprawy dojazdu do parkingu Lazurowa 4. Stan techniczny tej drogi

uniemożliwił przejazd samochodom do parkingu. W tym miejscu również dojście, z osiedla do przystanku autobusowego wymagała natychmiastowej naprawy nawierzchni. Łączny koszt tych napraw kosztował Spółdzielnię **53 962,40 zł**.

Stan ślusarki balkonowej wraz z upływem czasu pogarsza się. Spółdzielnia nie ma środków na kompleksową wymianę ślusarki balkonów. Jednakże systematycznie prace te są wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców. Wykonano remont balkonów na łączną kwotę **25 761,99 zł**.

Wykonano płukanie instalacji zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania w niektórych budynkach. Po wykonaniu tych prac jakość wody uległa znacznej poprawie, a przede wszystkim straciła swój brunatny kolor. Poprzez udroźnienie przewodów c.w. oraz c.o., udroźniona instalacja pobiera mniejszą ilość ciepła utrzymującą normatywne temperatury w lokalach. Wykonywała te prace firma DAN-POL wybrana przez komisję przetargową. Płatność za prace odroczone została na 2014 rok, z braku możliwości finansowania tych prac w 2013 roku. Należy kontynuować te prace, aby wszystkie budynki mogły korzystać ze sprawnej instalacji c.w., z.w. i c.o.

Strategia remontowa oraz wieloletni plan remontów na lata 2012-2016.

Kierunki działań Spółdzielni zostały skonkretyzowane w wieloletniej strategii remontów na lata 2012-2016 zgodnie z Uchwałą Nr 9/2011 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 21 czerwca 2011 roku.

- Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich właściwą eksploatację.
- Prowadzenie takich prac remontowych, w zasobach Spółdzielni, które wpływają na racjonalizację kosztów, w tym tworzenie warunków do zmniejszania zużycia mediów, a zwłaszcza energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków
- Zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich otoczenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów o ochronie środowiska.
- Poprawa walorów estetycznych budynków i ich otoczenia.
- Poprawa komfortu życia mieszkańców Spółdzielni.

Wykonanie prac w latach 2012-2013 jest szeroko omówione w sprawozdaniu Zarządu za 2013 rok (patrz odpowiednia Tabela).

Zaprezentowane sprawozdanie z działalności techniczno-remontowo-eksploatacyjnej w tym opis zakresu wykonanych prac, potwierdzają ciągłość realizacji przyjętej przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej. Działaniom tym towarzyszy sukcesywnie prowadzona w

ramach kontroli przyjętej strategii analiza kosztów i korzyści. W związku z takim podejściem do zarządzania obecna działalność spółdzielni wyróżnia się efektywną i racjonalną gospodarką remontową z punktu widzenia wyznaczonych priorytetów .

Prowadząc sukcesywną i konsekwentną realizację strategii remontowej widać postępującą poprawę stanu techniczno-eksploatacyjnego zasobów Spółdzielni przy niezwiększających się opłatach (zależnych od Spółdzielni) za używanie lokali. Kierunkiem dalszych działań powinno być dążenie do obniżania kosztów eksploatacji przy dalszym zwiększaniu wartości użytkowej zasobów.

6. Realizacja planu eksploatacji

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2013 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” Nr 9/2013 r. z dnia. 25 .04.2013 r. Z zaplanowanej kwoty 2 250 200,00 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 133 793, 61 zł, co stanowi 94, 83 % sumy planowanej. Dzięki systematycznej kontroli kosztów wykonywania zadań statutowych zaplanowane środki finansowe były wystarczające, niezależnie od stałego wzrostu cen materiałów i usług oraz inflacji.

Realizowane były podstawowe zadania związane z utrzymaniem czystości i estetyki nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w tym:

- prowadzenie nadzoru nad utrzymaniem porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych
- usuwanie i prześwietlanie drzew, przycinanie żywopłotów, koszenie trawników; odśnieżanie
- nadzór nad systematycznym wywozem odpadów stałych oraz gabarytów
- nadzór nad prawidłowym i bezpiecznym funkcjonowaniem placów zabaw (w tym pracami: porządkowymi, konserwacyjnymi urządzeń zabawowych, wymianą piasku w okresie wiosennym);
- współpraca z członkami Rad Budynków i gospodarzami bloków w celu zapewnienia jak najlepszego funkcjonowania osiedla
- uzupełnianie przesłód ogrodzeniowych uszkodzanych przez samochody, a także utwardzanie miejsc rozjeżdżonych przez samochody płytami ECO z odzysku, które spółdzielnia zagospodarowała po remoncie ciągu pieszo-jezdnego.
- czuwanie nad drożnością kanalizacji deszczowej w tym studzienek odpływowych

Utrzymanie zieleni

Przy omówieniu tematu zieleni należy pamiętać o zakupie nowych nasadzeń krzewów i roślin ozdobnych do mis na terenie osiedla. Nasadzenia wykonali pracownicy spółdzielni co okazało się rozwiązaniem tańszym niż zatrudnienie do tych prac firm zewnętrznych. Ponadto, posadzono 4 drzewa przed budynkiem Lazurowa 6 .

Dla usprawnienia i poprawy jakości prac w zakresie zieleni wykonywanych siłami własnymi zakupiono dwie kosiarki spalinowe za kwotę 2 681,00 zł dla gospodarzy domów. Ponadto zakupiliśmy traktor z kabiną ochronną, pługiem, zamiatarką i rozsiewaczem soli. Sprzęt ten w okresie zimy pozwolił zaoszczędzić środki finansowe, jakie Spółdzielnia przeznaczyłaby na pokrycie kosztów odśnieżania przez firmy zewnętrzne.

Natomiast do cięcia pielęgnacyjnego drzew na osiedlu Spółdzielnia wydała łącznie kwotę 20 000,00 zł. Prace wykonywała firma Z-d Pielęgnacji Zieleni Jerzy Chałupka.

Czynnie uczestniczyliśmy w plebiscycie organizowanym przez Dzielnicę Bemowo na lokalizację siłowni plenerowych. Od kwietnia 2013 roku nasi mieszkańcy mogą korzystać z siłowni plenerowej zlokalizowanej u zbiegu ulic Sterniczkiej i Lazurowej – obok budynku Lazurowa 2A. Koszty zamontowanych urządzeń sportowych pokrył urząd Dzielnicę Bemowo.

Spółdzielnia wzięła też udział w X edycji konkursu przyrodniczego „Najładniejsze podwórko na Bemowie” organizowanego przez Wydział Ochrony Środowiska, Dzielnicę Bemowo m.st. Warszawy. Dnia 21 września 2013 roku miało miejsce uroczyste rozstrzygnięcie konkursu i wręczenie dyplomów oraz nagród laureatom konkursu. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zdobyła III miejsce. Należy nadmienić, że wraz z Dyplomem otrzymaliśmy sadzonki krzewów, które rosną i upiększają teren naszego osiedla. Nagrodę tę należy uznać za potwierdzenie staranności Spółdzielni w zakresie dbania o estetykę naszego otoczenia i właściwą drogę do uporządkowania spraw w zakresie zachowania ładu przestrzennego w zakresie zielonej architektury.

Spółdzielnia szczególnie dba o bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw. Wykonujemy przeglądy techniczne placów zabaw i na bieżąco usuwamy wszelkie usterki urządzeń zabawowych zaś w okresie wiosennym wymieniany piasek w piaskownicach. Staramy się także wyposażać place zabaw w nowe zabawki, potwierdzeniem tego faktu jest nowe urządzenie zabawowe za kwotę 11 789,00 zł, które zostało zamontowane na placu zabaw przy budynku Lazurowa 6.

Z roku na rok stan techniczny urządzeń zabawowych ulega pogorszeniu i dlatego, w miarę możliwości finansowych, stare urządzenia powinny być likwidowane zaś w ich miejsce kupowane nowe, posiadające właściwe certyfikaty. W trosce o bezpieczeństwo dzieci takie działania powinny być traktowane priorytetowo.

Dewastacje

Z przykrością należy stwierdzić, że ciągle spotykamy się ze zjawiskiem dewastacji, a koszty ich usuwania okazały się dość wysokie i wyniosły 17 070,97 zł. Kwota ta nieco przewyższyła kwotę przewidzianą w planie eksploatacji na pokrywanie kosztów dewastacji, która wynosiła 15 000,00 zł.

Występują dwa rodzaje dewastacji. Jedne mają charakter chuligański np malowanie elewacji, inne pociągają znaczne koszty np: kradzieże kabli elektrycznych z klatek schodowych. Spółdzielnia wielokrotnie zgłaszała na Policję i do Straży Miejskiej przypadki kradzieży oraz dewastacji zasobów z prośbą o wszczęcie działań prewencyjnych i uważny nadzór osiedla. Na wskutek naszej interwencji przydzielone zostały patrole Straży Miejskiej i Policji. Warto jednak podkreślić, że tylko przy wzajemnej współpracy mieszkańców oraz ich szybkiej reakcji na zdarzenia budzące podejrzenia, możliwe będzie szybsze wykrycie sprawców dewastacji. W ramach przeciwdziałania kradzieżom kabli wykonaliśmy zabezpieczenia skrzynek elektrycznych skobkami z płaskowników i zamknęliśmy je na kłódki. W budynkach, w których najczęściej powtarza się kradzież kabli planujemy wykonanie monitoringu, co we współpracy z Policją może mieć wpływ na zmniejszenie kradzieży. Wydaje się bezsprzecznym, że spółdzielnia musiała podjąć działania prowadzące do przeciwdziałania tego typu działaniom.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni

Aby zapewnić pełną i sprawną obsługę konserwacyjno-eksploatacyjną naszych zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami mediów i usług. Pracownicy działu techniczno-eksploatacyjnego sprawowali bieżący nadzór przy wykonywaniu zadań wynikających z potrzeb napraw i konserwacji. Realizacja umów i zleceń przez wykonawców zewnętrznych przebiegała bez większych zakłóceń. W ramach obsługi konserwacyjnej osiedla przyjęto i wykonano następującą ilość zgłoszeń:

- hydraulicznych - 3484
- elektrycznych - 2526
- robót ogólnobudowlanych i ślusarskich - 3241

Trzeba przyznać, że bardzo często korzystamy z usług specjalistów np. hydraulicznych - średnio 67 razy w tygodniu lub 13 - 14 razy dziennie.

W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia ma zawarte umowy z następującymi dostawcami mediów i usług:

- Dalkia Warszawa S.A. na dostawę ciepła - umowa kompleksowa z dnia 1.03.2011r., Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa - umowa z dnia 14.09.2006 r.,
- RWE STOEN S.A Warszawa na dostawę energii elektrycznej do poszczególnych budynków - umowa z dnia 8.02.2000 r.,
- PKP Energetyka,
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego - umowa zawarta w 2007r.,
- Marian Litwiniuk , Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,
- PPHU LEKARO Jolanta Zagórska , Wola Ducka 70 na wywóz odpadów stałych-umowa zawarta 23.03.2009r.,
- Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteańska -konserwacja dźwigów -umowa z dnia 19.08.2011 r.,
- BUDWEX Mieczysław Wasilewski, Truskaw ul.3Maja - konserwacja oświetlenia zewnętrznego - umowa z dnia 1.12.2003 r.,
- VEKTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa-pakiet programów podstawowych t.p umowa zawarta dnia 17.08.2010r .,
- El -GANC Izabelin Truskaw - pogotowie energetyczne, wodociągowe kanalizacyjne, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania - Umowa z dnia 22.01.2009 r.,

Ubezpieczenie zasobów Spółdzielni

Od 2012 roku, Spółdzielnia ubezpiecza się firmie UNIQA - Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna. Koszt ubezpieczenia mienia Spółdzielni w 2013 roku wyniósł 31 360,00 zł.

7. Sprawy kadrowe

Zatrudnienie w Spółdzielni

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 36/2012 z dnia 29.11.2012 r w 2013 roku zatrudnionych było 28 osób na 26,5 etatach (w tym 3 osoby na ½ etatu). Na dzień 31 grudnia 2013 roku średnie miesięczne wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni wynosiło 7 650,00 zł brutto, a pracowników Spółdzielni 3 188,00 zł brutto. Kadra Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w 2013 r. była stabilna, czyli nie odnotowano znaczącej rotacji pracowników.

Czas pracy w roku 2013:

Frekwencja w roku 2013 roku była wysoka, a pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem ok. **41 900 godzin**, zaś czas nieprzepracowany ogółem (w tym urlopy wypoczynkowe, urlopy macierzyńskie, zwolnienia lekarskie) wyniósł w zaokrągleniu **3 416 godzin**.

Wszyscy pracownicy w roku 2013 wykorzystali zaległe urlopy za rok 2012, zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy, a urlopy za rok 2013 zostały wykorzystane w **59,12%**.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Zarząd Spółdzielni dbając o rozwój pracowników SM umożliwił im podnoszenie kwalifikacji poprzez udział w licznych szkoleniach. Pracownicy SM „Lazurowa” brali udział w okresowych szkoleniach z zakresu bhp, pracy w warunkach zimowych, instruktażom na stanowiskach pracy, a także badaniom okresowym z zakresu medycyny pracy. Tematyka szkoleń była bardzo zróżnicowana i obejmowała następujące tematy:

- regulacje prawne w zakresie gospodarowania odpadami
- problematyka organizacyjno – samorządowa (organy Spółdzielni)
- wybrane zagadnienia i problemy Spółdzielni Mieszkaniowych
- zmiany w roku 2014 w rozliczeniu i dokumentacji podatku VAT w spółdzielniach mieszkaniowych
- gospodarka finansowa spółdzielni mieszkaniowych w statucie i regulaminach
- wyodrębnianie lokali lub ich sprzedaż z zasobu Spółdzielni mieszkaniowej, a zmiany wartości majątku i funduszy finansujących ten majątek
- wspólnoty mieszkaniowe w praktyce zarządy/ administratora. Zasady i tryb powstania wspólnot mieszkaniowych.
- zarządzanie budynkami zgodnie z wymogami prawa nadzoru budowlanego i straży pożarnej
- techniczne i prawne aspekty w zarządzaniu nieruchomościami

Szkolenia miały na celu zaktualizowanie wiedzy pracowników zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawnymi.

8. Nagrody i odznaczenia dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W końcu 2013 roku Spółdzielnia została wyróżniona tytułem **Symbol 2013** w kategorii **Polska Spółdzielczość Mieszkaniowa**. Wyróżnienie te przyznano w ramach programu „Symbole”

prowadzonego przez branżowy dodatek „Monitor Rynkowy” pisma „Dziennik Gazeta Prawna”. Kapituła programu doceniła znakomite zarządzanie Spółdzielnią i konsekwentną realizację przemysłanej polityki inwestycyjnej, dbałość zarządu o zrównoważony i harmonijny rozwój przestrzenny osiedla oraz innowacyjną platformę wymiany informacji z członkami Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2013 r została nagrodzona prestiżowym tytułem **Filar Spółdzielczości 2013**. Nagroda została wręczona podczas Kongresu Przedsiębiorczości w Katowicach organizowanego przez redakcję „Forum Przedsiębiorczości” także dodatku do „Dziennika Gazety Prawnej”.

Uważni czytelnicy naszej lokalnej gazetki „Głos Lazurkowej” zapewne pamiętają, że już w roku 2014 nasza Spółdzielnia była nagrodzona dwoma kolejnymi wyróżnieniami. Jedną z nich jest **„Jakość Roku 2013 – Produkt Roku”**. Drugie wyróżnienie to **„Certyfikat Wiarygodności Biznesowej”** nadawany za najwyższą ocenę stabilności firmy w roku 2012 według Bisnode Polska sp z o.o.

Otrzymane odznaczenia i wyróżnienia stanowią dla Zarządu i organów samorządowych Spółdzielni dodatkową motywację do dalszego rozwoju Spółdzielni i działań dla dobra członków Spółdzielni. A także popularyzują naszą Spółdzielnię i jej dokonania w całej Polsce.

9. Podsumowanie

Rada Nadzorcza chce zwrócić uwagę na bezwzględną konieczność uzupełnienia (pokrycia) niedoboru na funduszu eksploatacji gdzie co roku pokrywamy z „zysku” nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie:

342 193,04 zł w roku 2008
389 820,11 zł w roku 2009
425 041,33 zł w roku 2010
425 828,26 zł w roku 2011
301 911,24 zł w roku 2012
323 827,56 zł w roku 2013

W ostatnich latach zysk netto osiągniany z najmu lokali użytkowych był mniejszy od ponoszonych kosztów, co było związane z ponoszeniem zwiększonych nakładów na remonty pawilonów handlowych, a wynik 2013 r. wskazuje, że kończymy okres intensywnego inwestowania w ten sektor majątku Spółdzielni. Spadek niedoborów na GZM w 2013 roku wywołany jest też częściowym obciążeniem tymi kosztami inwestycji. Tak manewr będzie możliwy jeszcze przez najbliższe następny rok, bo właśnie tyle będzie jeszcze trwała inwestycja. Można spodziewać się, że w dalszym czasie dojdzie do

podwyższenia stawki eksploatacji. A na przyszłość konieczne jest poszukiwanie innych źródeł dofinansowania Spółdzielni.

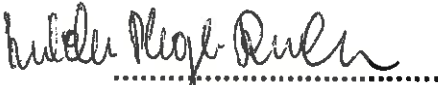
Istotnym wydaje się, aby WZ przyjęło jakąś sensowną koncepcję odnośnie kolejnych inwestycji i zwróciło się do społeczności naszej Spółdzielni o jej wspieranie, a jeśli już nie wspieranie to przynajmniej nie przeszkadzanie. Wtedy Rada Nadzorcza i Zarząd mogą przygotować jakieś sensowne założenia i przystąpić do realizacji kolejnych inwestycji, których realizacja powinna i musi zasilić w istotny sposób kasę Spółdzielni.

Sądzimy, że wspólnym wysiłkiem, determinacją, mądrością i zaangażowaniem obecnych na WZ członków i wszystkich innych organów Spółdzielni, osiągniemy działania naprawcze, konieczne do prawidłowego działania naszej Spółdzielni.


Sekretarz R.N.

V-ce Przewodniczący R.N.

Przewodniczący R.N.



.....
Izabela PROKOPCZUK-RUNOWSKA



.....
Edward CZURYŁO



.....
Ryszard JANIKOWSKI

Załączniki:

1. Sprawozdanie Komisji Technicznej
2. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej