

SPRAWOZDANIE

z prac Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie w dn. 20. maja 2016 r. do Rady Nadzorczej w wyborach uzupełniających wybrani zostali członkowie z budynków Sternicza 96 i Rozłogi 5

- Angela KURKOWSKA BIELECKA [Rozłogi 5]
- Teresa BABLOK [Sternicza 96]

Rada liczy aktualnie 18 członków, w tym jedna osoba zawieszona – p. Andrzej WIELICZKO W dniu 24. listopada uchwałą nr 40/2016 Rada Nadzorcza zawiesiła w pełnieniu obowiązków członka Rady Nadzorczej p. Andrzeja WIELICZKĘ w związku z naruszeniem zakazu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. P. A. Wieliczko od decyzji Rady odwołał się do Walnego Zgromadzenia zwołanego na 9-10. czerwca 2017 r.

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Teresa BABLOK [Sternicza 96]
2. Tomasz BINEK [Sternicza 100]
3. Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7]
4. Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
5. Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
6. Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
7. Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA [Rozłogi 6]
8. Marianna KRAWCZYK [Sternicza 131]
9. Angela KURKOWSKA BIELECKA [Rozłogi 5]
10. Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
11. Jan PIĘTASZEWSKI [Rozłogi 9]
12. Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
13. Ryszard ROKICKI [Lazurowa 4]
14. Ewa SKŁODOWSKA [Lazurowa 12]
15. Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]
16. Teresa WĘCŁAWSKA [Lazurowa 6]
17. Jadwiga ZALISZ [Rozłogi 4]

Wybór nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020 odbędzie się na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2017 r..

Na dzień składania niniejszego Sprawozdania Prezydium Rady pracowało w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI - przewodniczący
- Marek OWSIANKO - wiceprzewodniczący
- Jadwiga ZALISZ - sekretarz

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23. czerwca 2016 r. skład Komisji Technicznej został uzupełniony o osoby, które zgłosiły swój akces do pracy w Komisji:

- Angela KURKOWSKA BIELECKA
- Teresa BABLOK
- Marianna KRAWCZYK

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Jerzy Czyżewski
2. Marek SNOPIŃSKI
3. Teresa BABLOK
4. Tomasz BINEK
5. Joanna FRASZCZYK
6. Hanna GADAMSKA
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
8. Marcin KOMENDAREK
9. Marianna KRAWCZYK
10. Angela KURKOWSKA-BIELECKA
11. Marek OWSIANKO
12. Ryszard ROKICKI
13. Piotr RUNOWSKI
14. Teresa WĘCŁAWSKA

Przewodniczącym Komisji był p. Jerzy CZYŻEWSKI, wiceprzewodniczącym Marek SNOPIŃSKI

Wobec zawieszenia w prawach członka Rady p. Andrzeja WIELICZKO na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

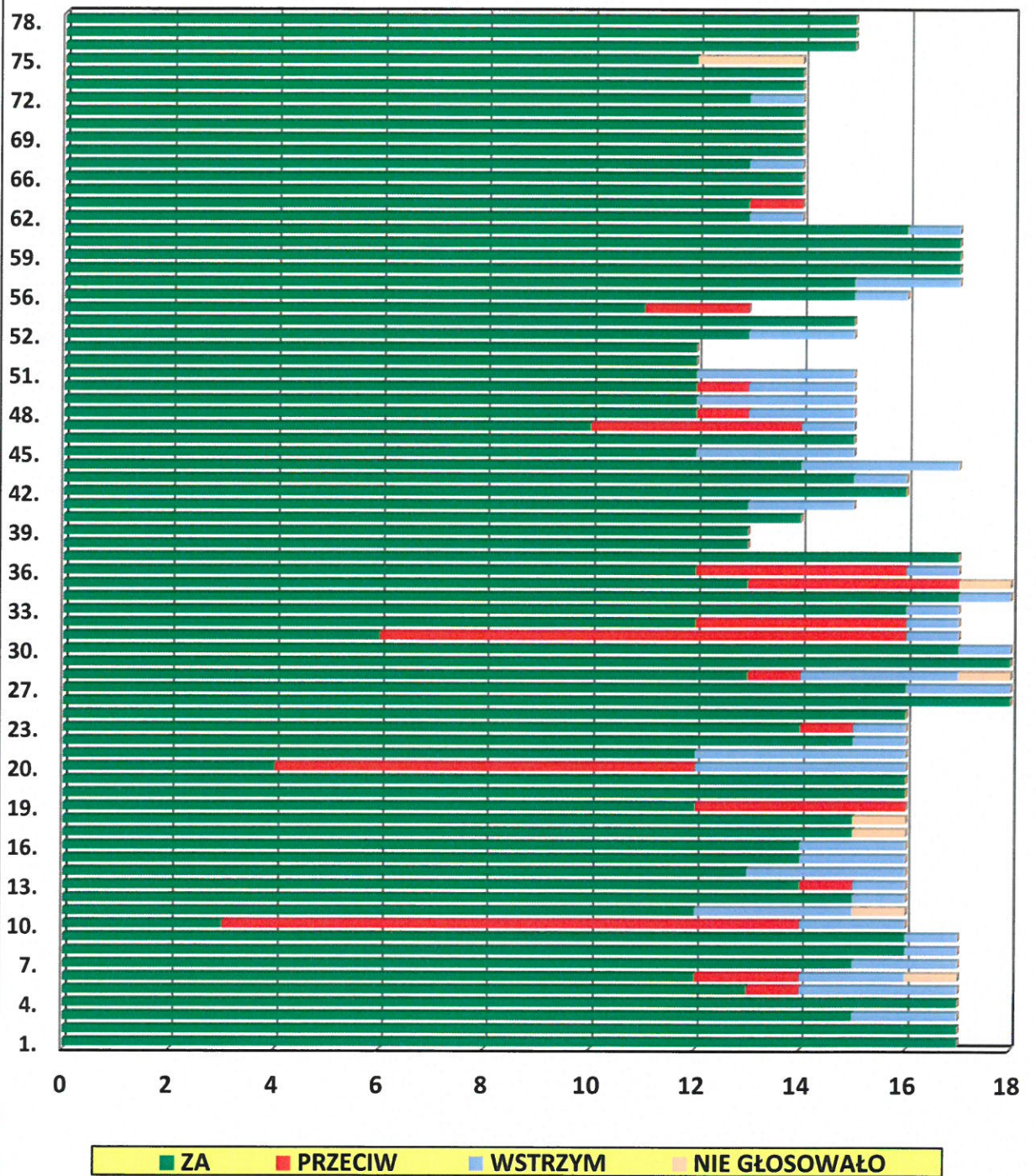
1. Jerzy CZYŻEWSKI
2. Hanna GADAMSKA
3. Marianna KRAWCZYK
4. Marek OWSIANKO
5. Jan PIĘTASZEWSKI
6. Piotr RUNOWSKI
7. Ewa SKŁODOWSKA
8. Marek SNOPIŃSKI
9. Teresa WĘCŁAWSKA
10. Jadwiga ZALISZ

Przewodniczącą Komisji była p. Hanna GADAMSKA, wiceprzewodniczącym – Piotr RUNOWSKI

W Okresie Sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w dniach: 23.06.2016, 18.07.2016, 08.09.2016, 13.10.2016, 24.11.2016, 15.12.2016, 26.01.2017, 16.02.2017, 23.03.2017, 27.04.2017, 11.05.2017 i 25.05.2017.

Frekwencja na posiedzeniach Rady była bardzo wysoka i wynosiła średnio 89,7% (liczona jako średnia z obecności członków RN na poszczególnych głosowaniach). W trakcie wszystkich posiedzeń odbyło się 79 głosowań, w których średnia głosów „za” wyniosła 88,8%. Wyniki przedstawiono na poniższym wykresie:

**Rozkład głosów podczas głosowań na Radzie Nadzorczej
SMLazurowa rok 2016/2017**



[Handwritten signature]

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: <http://www.smlazurowa.pl/spoldzielnia/dokumenty>

Komisja Techniczna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 18.07.2016, 20.09.2016, 09.02.2017, 15.03.2017 i 19.04.2017.

Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 28.06.2016, 22.09.2016, 09.02.2017, 20.04.2017.

Sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji oraz w pracach Komisji Przetargowej.

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej poświęconych bieżącym sprawom z zakresu gospodarki Spółdzielni, organizacji pracy, zmian regulaminów oraz sprawom Inwestycji. Na tych posiedzeniach podjęto 45 uchwał [żółtym tłem wyróżniono uchwały ważne] dotyczących:

1. Spraw organizacyjnych:

1. Uchwała 23/2016 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej
2. Uchwała 27/2016 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2015 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
3. Uchwała 28/2016 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2015 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
4. Uchwała 29/2016 w sprawie przyjęcia zmiany Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
5. Uchwała 30/2016 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
6. Uchwała 31/2016 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca-Richter
7. Uchwała 35/2016 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność oraz lustracji w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek” i „Lazurowe Ogrody” za 2015 rok
8. Uchwała 36/2016 w sprawie zawarcia umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Spółdzielni dotyczącej realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”
9. Uchwała 37/2016 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
10. Uchwała 38/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2016 roku.
11. Uchwała 39/2016 w sprawie uchwalenia Regulaminu Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
12. Uchwała 40/2016 w sprawie zawieszenia Członka Rady Andrzeja Wieliczko w pełnieniu czynności Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

13. Uchwała 41/2016 w sprawie finansowania gazety „Głos Lazurowej”
14. Uchwała 42/2016 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
15. Uchwała 42/2016 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
16. Uchwała 1/2017 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015
17. Uchwała 5/2017 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa
18. Uchwała 6/2017 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok
19. Uchwała 8/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125
20. Uchwała 9/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok
21. Uchwała 11/2017 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku
22. Uchwała 12/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
23. Uchwała 13/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany w zakresie § 48 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
24. Uchwała 14/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
25. Uchwała 18/2017 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca Richter w 2016 r
26. Uchwała 19/2017 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2016 r.
27. Uchwała 20/2017 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
28. Uchwała 21/2017 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
29. Uchwała 22/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres 25.05.2016 – 25,05,2017 r.
30. Uchwała 23/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres 25.05.2016 – 25,05,2017 r.
31. Uchwała 24/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 25.05.2016 - 25.05.2017 r.

2. Spraw gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała 24/2016 w sprawie zmiany wysokości stawki na konserwację dźwigów,
2. Uchwała 26/2016 w sprawie zmiany sposobu naliczania oraz zatwierdzania wysokości zaliczek na media przy ul. Sternicza 96, 98, 100.
3. Uchwała 2/2017 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z/s w Warszawie

4. Uchwała 3/2017 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2017 rok
5. Uchwała 4/2017 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2017 rok dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100
6. Uchwała 7/2017 w sprawie przyjęcia Projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
7. Uchwała 10/2017 w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok.

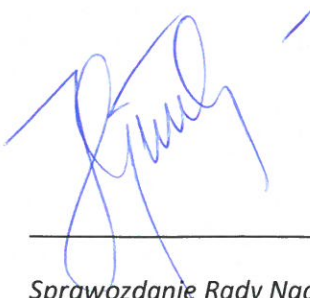
3. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:

1. Uchwała 25/2016 w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na Generalnego Wykonawcę Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie
2. Uchwała 32/2016 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”
3. Uchwała 33/2016 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. [w związku z realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w Warszawie]
4. Uchwała 34/2016 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator Sp. z o. o [w związku z realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w Warszawie]

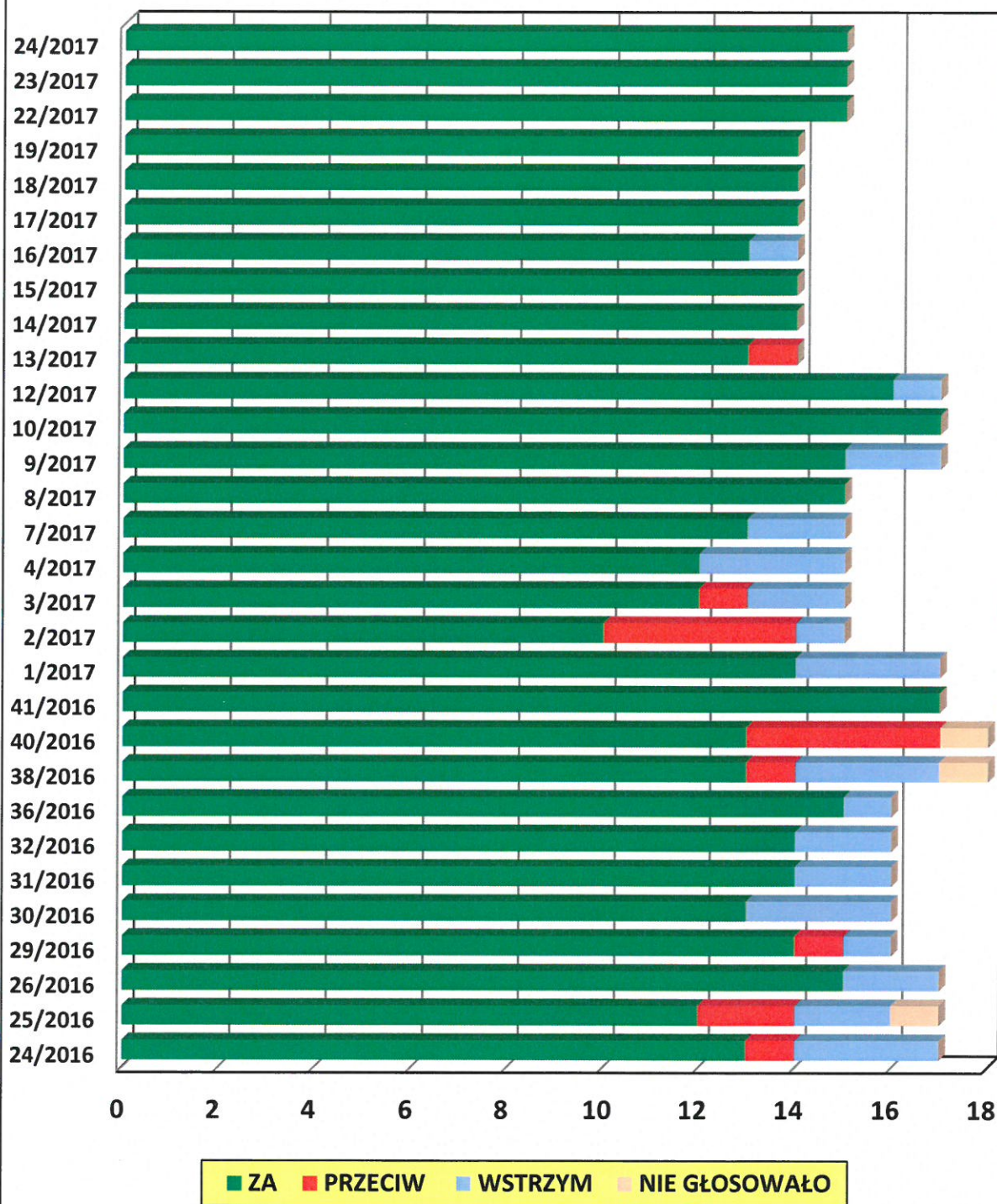
4. Inwestycji innych niż „Lazurowe Ogrody”:

1. Uchwała 15/2017 w sprawie przyjęcia koncepcji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami „Lazurowa Przystań”
2. Uchwała 16/2017 w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym pt. „Lazurowa Przystań” wraz z inwestycją towarzyszącą - budynkiem usługowo-garażowym przy ul. Sterniczej.
3. Uchwała 17/2017 w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości przy ul. Okrętowej w Warszawie.

W głosowaniach nad najważniejszymi 29 uchwałami średnia frekwencja wyniosła 89,8% a odsetek głosów na tak wyniósł 90%. Wszystkich głosów „przeciw” było 11, wstrzymujących się 34, z czego 8 głosów „przeciw” i 24 wstrzymujących się należało do 3 osób. Rozkład głosów przy podejmowaniu ważnych uchwał (dotyczących planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, inwestycji, kosztów eksploatacji, regulaminów) przedstawia poniższy wykres:



**Rozkład głosów podczas głosowań ważnych uchwał
na Radzie Nadzorczej SM Łazurowa rok 2016/2017**



Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej jako całości, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszano różne tematy wynikające ze zgłaszanych do Zarządu i/lub Rady Nadzorczej spraw oraz informacji Zarządu m.in. o:

- przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej.
- uprawomocnieniu się Decyzji o pozwolenie na budowę „Lazurowych Ogrodów” w dn. 03.10.2016 r., dużym zainteresowaniu Inwestycją na targach mieszkaniowych w Warszawie i o zarezerwowaniu 162 mieszkań z 218 zaplanowanych
- rozpoczęciu lustracji z działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za 2015 rok
- postępie prac przy inwestycji „Lazurowe Ogrody” zgodnie z harmonogramem – informacja przedstawiana przez Zarząd kilkakrotnie w okresie sprawozdawczym
- wykonaniu zadań w ramach strategii remontowej –wieloletniego planu remontów za lata 2011 -2016
- planowanej inwestycji „Sternicza II” – „Lazurowy Zakątek” – warunkach zabudowy i koncepcji architektonicznej.
- wniesieniu Zarządu Spółdzielni o uznanie Spółdzielni Mieszkaniowej jako strony w postępowaniu dot. wydania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie ul. Nowolazurowej
- propozycji zakupu pawilonu handlowego przy ul. Lazurowej 8 „GROSS” przez dotychczasowego najemcę
- przebiegu zebrań mieszkańców budynków przed Walnym Zgromadzeniem zwołanym na 9-10.06.2017 r.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zwrócenie się do społeczności naszej Spółdzielni o wspieranie, działań Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Prezesowi p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

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 o czym świadczy realizacja Inwestycji „Lazurowe Ogrody” zgodnie z harmonogramem terminowo-finansowym.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Członka Zarządu, p. Doroty Dolota - głównego księgowego Spółdzielni; finanse Spółdzielni prowadzone są poprawnie, co odzwierciedla protokół polustracyjny i opinia biegłego rewidenta badającego bilans za rok 2016.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dn. 25.05.2017 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w następujących sprawach:

1. Zatwierdzenie sprawozdań:

- a. z działalności Zarządu za 2016 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
- b. finansowego Spółdzielni za 2016 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)

2. Podziałe nadwyżki bilansowej zgodnie z propozycją Zarządu (§ 41 pkt 8 Statutu)

3. Udzielenie absolutorium dla Prezesa Zarządu - p. Zbigniewa Gaca-Richter (§ 41 pkt 5 Statutu)
4. Udzielenie absolutorium dla Członka Zarządu - Głównej Księgowej - p. Dorocie Dolota (§ 41 pkt 5 Statutu)
5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2016 (§ 41 pkt 4 Statutu)
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. (§ 41 pkt 9 Statutu) w r. 2018
7. Zmianę statutu zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego.
8. Zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego (w tym remontów) na rok 2018.
9. Wyrażenia zgody na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi i parkingami podziemnymi pn. „Lazurowa Przystań” wraz z inwestycją towarzyszącą - parkingiem wielopoziomowym z lokalami usługowymi przy ul. Sterniczej.
10. Wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji oraz nabycia nieruchomości gruntowej przy ul. Okrętowej w Warszawie
11. Przyjęcia Kierunków Rozwoju Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (Strategia Remontowa – Wieloletni Plan na lata 2017- 2021).
12. Zmiany Zasad organizacyjnych zlecania prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
13. Rozpatrzenie pisma najemcy pawilonu handlowego przy ul. Lazurowej 8 (Delikatesy Gross).

Sprawozdanie sporządził



Jerzy CZYŻEWSKI

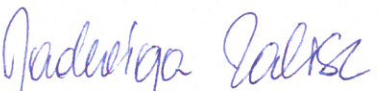
Podpisy członków prezydium Rady Nadzorczej



Jerzy CZYŻEWSKI przewodniczący



Marek OWSIANKO - wiceprzewodniczący



Jadwiga ZALISZ sekretarz

Warszawa, dn. 25.05.2017 r.

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Technicznej
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna SM Lazurowa pracowała w następującym składzie:

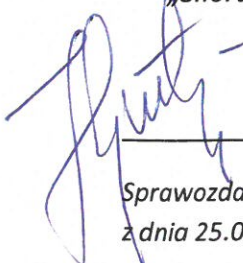
1. Jerzy CZYŻEWSKI przewodniczący	[Rozłogi 7] –
2. Marek SNOPIŃSKI wiceprzewodniczący	[Siemiatycka 1] –
3. Teresa BABLOK	[Sternicza 96]
4. Tomasz BINEK	[Sternicza 100]
5. Joanna FRASZCZYK	[Sternicza 98]
6. Hanna GADAMSKA	[Sternicza 129]
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	[Rozłogi 6]
8. Marcin KOMENDAREK	[Lazurowa 2A]
9. Marianna KRAWCZYK	[Sternicza 131]
10. Angela KURKOWSKA-BIELECKA	[Rozłogi 5]
11. Marek OWSIANKO	[Rozłogi 2]
12. Ryszard ROKICKI	[Lazurowa 4]
13. Piotr RUNOWSKI	[Rozłogi 3]
14. Teresa WĘCŁAWSKA	[Lazurowa 6]

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym 2015/2015, Komisja Techniczna zwiększyła swój skład osobowy. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23. czerwca 2016 r. do Komisji weszły panie: Angela Kurkowska-Bielecka, Teresa Bablok, i Marianna Krawczyk, które zgłosiły swój akces do Komisji. Panie Angela Kurkowska-Bielecka i Teresa Bablok są nowymi członkami Rady Nadzorczej, wybranymi na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20. maja 2016 r.

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń w dniach: 18.07.2016, 20.09.2016, 09.02.2017, 15.03.2017 i 19.04.2017.

Posiedzenie 18.07.2016 r. – Protokół nr 3/2016

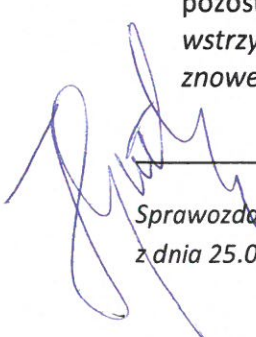
- 1. Omówienie projektu umowy o wymianę dźwigów w systemie dzierżawy z firmą „Short Term Rental Capital” (STRC) Sp. z o.o.** Bank kredytujący firmę wykonującą remont dźwigów chce dodać opłatę indeksacyjną na poziomie 7,5%, na co Spółdzielnia nie wyraziła zgody. Przedmiotem negocjacji jest opłata = WIBOR x 1,5, co wynosi ok. 3,5%. Zaproponowano zmianę, lub wykreślenie z umowy art. 7. (*Pravo do przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy*), który w obecnej formie jest niejasny i może rodzić różne interpretacje, ze szkodą dla Spółdzielni. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek rekomendujący Zarządowi dalsze prowadzenie negocjacji, w tym o zmianę art. 7, przed przedstawieniem do akceptacji Radzie Nadzorczej umowy z firmą „Short Term Rental Capital”*


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2016/2017
z dnia 25.05.2017 r.

2. **Omówienie planowanych działań w zakresie oszczędności energii w zasobach Spółdzielni.** Zarząd Spółdzielni za pośrednictwem Komisji zwrócił się z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zaopiniowanie działań mających na celu pozyskanie dotacji unijnych na wykonanie prac termomodernizacyjnych prowadzących do podniesienia efektywności energetycznej, oraz o planach zlecenia wykonania projektów automatycznej regulacji centralnego ogrzewania. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do realizacji zadań przedstawionych we wniosku.*
3. **Omówienie konieczności zabezpieczenia elewacji ściany szczytowej i północnej budynku Rozłogi 9 poprzez malowanie farbami silikatowymi ze środkiem glonobójczym.** Zarząd przedstawił dokumentację fotograficzną przedstawiającą elewację zaatakowaną przez kolonie glonów i zaproponował powierzenie prac firmie Usługi Remontowo-Budowlane Norbert Łowczyk (dawniej LINEX), która jest znana Spółdzielni jako solidny wykonawca. Koszt robót 89.547,40 zł brutto, gwarancja – 5 lat. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek rekomendujący podjęcie proponowanych przez Zarząd działań.*
4. **Zarząd przedstawił informację o przeprowadzonym remoncie dachu pawilonu Lazuruwa 10** przy zastosowaniu najnowszej technologii renowacji i uszczelniania pokryć dachowych (HYDRONYLON HP) Koszt przeprowadzonego remontu – 180 tys. zł.

Posiedzenie 21.09.2016 r. – Protokół nr 4/2015

1. **Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2016 r.** Realizacja planu gospodarczego na rok 2016 przebiega zgodnie z planem i nie widać zagrożeń dla jego wykonania tak pod względem rzeczowym jak i finansowym. Wykonane a I półroczu prace: remont dźwigów Siemiatycka 131 i Lazuruwa 2A, remont ciągów pieszo-jezdnych Siemiatycka 129/131 i Lazuruwa 2/2A, projekt modernizacji ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż Rozłogi 3,5,7, przyłącza wodociągowe do Rozłogi 6 wraz z hydrofornią, i Siemiatyckiej 1. Usuwane jest zagłonięcie elewacji, wykonano remont balkonów Lazuruwa 4 i 6, trwa remont balkonów Rozłogi 3. Wymiana dźwigów zacznie się pod koniec roku. Zostały rozpoczęte prace projektowe modernizacji instalacji CO, polegającej na montażu urządzeń do automatycznej regulacji hydraulicznej. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania Zarządu.*
2. **Komisja omówiła propozycję Zarządu w związku z odpowiedzią „Veolii” na zapytanie o warunki termomodernizacji budynków Rozłogi 2 i 4 oraz Siemiatycka 1.** VEOLIA S.A. narzuciła restrykcyjne warunki współpracy, powstało więc pytanie, czy warto kontynuować ten kierunek działań energooszczędności. Chcielibyśmy uzyskaną energię skierować na wspomaganie pracy węzła CWU. Okazuje się jednak, że zysk finansowy na zasilaniu węzła z instalacji fotowoltaiki jest nikły, co potwierdzają inne Spółdzielnie, które taką instalację już mają. Lepszym rozwiązaniem jest wykorzystanie zielonej energii. Musimy zrezygnować z zasilania węzłów cieplnych ze względu na stanowisko dostawcy ciepła i złożymy wniosek o dofinansowanie instalacji fotowoltaiki dla Rozłogi 2 na zasilanie oświetlenia części wspólnych. *Komisja przyjęła do wiadomości stanowisko Zarządu w sprawie instalacji fotowoltaiki na budynku Rozłogi 2.*
3. **Omówienie projektu zmian w Regulaminie Komisji Technicznej.** Zmiany ograniczają skład Prezydium Komisji do dwóch osób a reszta zmian jest powieleniem odpowiednich zapisów regulaminu Rady Nadzorczej w zakresie trybu prowadzenia obrad. Wprowadzono szereg poprawek uściślających tryb prac Komisji ograniczając jej działalność do spraw technicznych, pozostawiając sprawy ekonomiczne w gestii Komisji Rewizyjnej. *Komisja przy jednym głosie wstrzymującym się rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały o przyjęciu znowelizowanego Regulaminu.*


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2016/2017
z dnia 25.05.2017 r.

4. Prezes Zarządu poinformował o wniesieniu przez członków Spółdzielni „Strop” zastrzeżeń do projektu budowlanego Inwestycji „Lazurowe Ogrody”, która jakoby koliduje z wybudowanymi przez „Strop” miejscami parkingowymi. Miejsca te są jednak zlokalizowane na terenie należącym do ZDiM, który zresztą wymógł Spółdzielni „Strop” umowę na użytkowanie tego terenu. Zastrzeżenia „Stropu” są oczywiście bezzasadne, ale oczywiście opóźni wydanie pozwolenia na budowę. *Komisja przyjęła informację do wiadomości.*

Posiedzenie 09.02.2017 r. – Protokół nr 1/2017

1. **Informacja o działaniach Zarządu w zakresie oszczędności energii** Modernizacja oświetlenia części wspólnych przeprowadzona w 2014 r. przynosi wymierne oszczędności: o ok. 80% i Zarząd chce kontynuować ten kierunek działań i zamontować pilotażowe instalacje fotowoltaiczne na budynkach o najlepszych warunkach technicznych. Uzyskana energia będzie wykorzystana do zasilania oświetlenia ciągu pieszo-jezdnego i klatek schodowych i korytarzy. Koncepcję instalacji dla budynku Rozłogi 6 przedstawił Prezes firmy Teraz Energia sp. z o. o: 16 rzędów po 5 paneli w każdym, co daje moc 20 kW. Więcej informacji na stronie: <http://www.bialecertyfikaty.com.pl/finansowanie/realizacja-przedsiwziec-w-formule-esco>. Prezes poinformował, że Zarząd przygotowuje działania także w zakresie oszczędności ciepłych. Początkowo planuje się modernizację instalacji CO, wymianę zaworów termoregulacyjnych na grzejnikach w mieszkaniach, instalację zaworów podpionowych i automatyczną regulację ciśnienia w zładzie. Odpowiednia dokumentacja jest obecnie opracowywana. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na instalację fotowoltaiki i dalszej termomodernizacji w obiektach Spółdzielni.*
2. **Omówienie projektu planu remontów na rok 2017 w kontekście planu gospodarczo-finansowego na rok 2017 r.** Prezes Zarządu poinformował, że plan remontów za zeszły rok został wykonany. Rozliczone zostały prace finansowane z zysku z inwestycji Plan na rok 2017 zamyka się kwotą 1.830 642,61 zł, która jest o 283.000 zł wyższa niż przyjęta w planie zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie. Stawka na fundusz remontowy pozostaje na wysokości 1,30 zł/m²/m-c. Wyższe niż zakładał plan przyjęty na WZ są nakłady na: remont ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 3,5,7, wymianę poziomów kanalizacyjnych pod posadzkami w piwnicach budynków Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Sternicza 131 kl. I, Rozłogi 3. Wydatki na kanalizację nie były planowane, ale stan instalacji jest tak zły, że natychmiastowy remont jest konieczny. Zrezygnowano z remontu dachu Lazurowa 2, który został naprawiony i aktualnie jest w dobrym stanie. W planie nie zostało ujęte wykonanie instalacji nawodnionego pionu ppoż. w budynku Siemiatycka 1 (60.000 zł). Obecne Straż Pożarna w praktyce nie korzysta z pionów pożarowych, wymóg jak na razie jednak pozostaje i instalacja będzie wykonana w latach przyszłych. W planie na rok 2017 przewidziano też 71.000 zł na dokumentację techniczną do wniosków o dofinansowanie unijne (nieujęte w planie WZ). *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z wykonania planu remontów za rok 2016 i przyjęcia planu remontów na rok 2017.*
3. **Omówienie propozycji wystąpienia Zarządu do Projektanta i Wykonawcy modernizacji ulicy Lazurowej w sprawie ekranów dźwiękochłonnych na odcinku wzdłuż naszego osiedla.** Prezes poinformował, że po ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej, Zarząd w dn. 31. stycznia 2017 r wysłał stosowne pismo do ZDiM w imieniu Spółdzielni o montaż ekranów.
4. **Sprawy wniesione przez członków Komisji Technicznej** Członkowie Komisji poruszyli po raz kolejny problem zamykania zsyków śmieciowych. Zakupione przez Spółdzielnię kłódki nie rozwiązują problemu: są trudne do otwarcia, zwłaszcza w zimie gdy są zamrożone. osobom starszym jest w ogóle ciężko je otworzyć. Padła propozycja zainstalowania zamków otwieranych

elektronicznie. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację wykonania zamknięcia zsympów zamkami elektromagnetycznymi otwieranymi tzw. chipami w budynkach, które o takie rozwiązanie występowały i w pozostałych budynkach, które o to wystąpią. Koszt wykonania zamknięcia ponoszą lokatorzy*

Posiedzenie 15.03.2017 r.. – Protokół nr 2/2017

- 1. Omówienie koncepcji architektonicznej planowanej inwestycji „Sternicza II”, spotkanie z projektantem.** Nową inwestycję będziemy chcieli zrealizować w systemie dotychczasowym, tj. Spółdzielnia występująca jako Inwestor; 30% mieszkań dla członków Spółdzielni, 70% przeznaczyć do sprzedaży. Koncepcję architektoniczną przedstawił projektant - inż. arch. Piotr Pisarczyk. Koncepcja stanowi załącznik do protokołu z posiedzenia Komisji. Prezes i przedstawił propozycje Zarządu dalszego postępowania: po zatwierdzeniu koncepcji przez Komisję Techniczną i Radę Nadzorczą, zostanie ona wyłożona do wglądu w Spółdzielni i zainteresowani będą mogli zapoznać się z nią, ewentualnie wnieść do niej swoje uwagi oraz zadeklarować chęć udziału w Inwestycji. Przewidywany na podstawie wstępnych kalkulacji koszt 1 m² mieszkania będzie nieco wyższy w porównaniu z „Lazurowym Zakątkiem” ze względu na konieczność realizacji dwupoziomowego garażu podziemnego, ale i tak będzie bardziej atrakcyjny niż w okolicznych budowach realizowanych przez deweloperów. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia koncepcji architektonicznej Inwestycji „Lazurowy Zakątek”*
- 2. Omówienie realizacji planu remontów za lata 2011 – 2016.** Plan remontów został zrealizowany w większym zakresie niż planowano, co było możliwe ze względu na zasilenie funduszu remontowego zyskiem z inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Dotyczy to zwłaszcza ciągów pieszo-jezdnych, elewacji, remontów balkonów i klatek schodowych, wymiany pionów kanalizacyjnych. Wśród wykonanych prac było uszczelnienie instalacji gazowej na całym osiedlu metodą polimeryzacji, po wykryciu licznych nieszczelności. Prace były nieplanowane z uwagi na zaniedbania wykonywania okresowych kontroli szczelności instalacji gazowej przez poprzednie Zarządy. *Komisja przy jednej osobie niebiorącej udziału w głosowaniu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z wykonania wieloletniego planu remontów na lata 2012 – 2016.*
- 3. Omówienie polityki remontowej i założeń do wieloletniego planu remontów na lata 2017-2021.** Plan został sporządzony przy założeniu niepodnoszenia stawki na eksploatację i przeznaczeniu na fundusz remontowy większości zysków z Inwestycji. Gdyby nie to dofinansowanie, to stawka na fundusz remontowy musiałaby wynosić 1,80 – 1,85 zł/m²/m-c Prezes wyjaśnił pozycję „Wymiana instalacji CO”, koszt 5.815.000 zł.; jest zlecony projekt regulacji instalacji CO obejmujący wymianę zaworów podpionowych na automatyczne z regulacją ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych pionów. Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego może zainstalować zakupione indywidualnie przez lokatora grzejniki. Wyregulowanie układu i wykonanie potem audytu cieplnego będzie postawą do renegocjacji umowy z Veolią. *Komisja przy jednej osobie niebiorącej udziału w głosowaniu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia polityki remontowej i założeń do wieloletniego planu remontów na lata 2017 2021.*
- 4. Projekt planu remontów na rok 2018 do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.** Zarząd przedstawił zestawienie przewidywanych na rok 2018 prac remontowych wraz z ich orientacyjnymi kosztami. Najważniejsze punkty projektu: dokończenie remontu dźwigów, ciągów pieszo-jezdnych, wymiana pozostałych poziomów kanalizacyjnych. *Komisja przy jednym głosie sprzeciwu przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu remontów na rok 2018 i przedstawienia go do zaopiniowania na Walnym Zgromadzeniu.*

5. **Omówienie propozycji zmian w regulaminie parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię ze względu na zmianę systemu ochrony: monitoring + brama z czytnikami, bez ochrony personalnej.** Projekt regulaminu przygotował Zarząd. Wszystkie parkingi będą monitorowane za pomocą telewizji przemysłowej. Do obsługi monitoringu i utrzymania czystości wystarczy jedna osoba dla obydwu parkingów. Nowy regulamin przewiduje wnoszenie opłat za parking przelewem, na wyodrębnione subkonto Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni. W ramach prac remontowych parkingu najpierw zostanie postawione nowe ogrodzenie z furtkami od strony ciągu pieszo-jezdnego, potem utwardzenie gruntu. Czas wykonania do dwóch lat, bo prace są finansowane wyłącznie z opłat parkingowych. *Komisja przy jednym głosie wstrzymującym się przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia zmian w regulaminie parkingów wraz z wniesionymi poprawkami.*
6. **Omówienie odpowiedzi ZDM na pismo Zarządu w sprawie ekranów dźwiękochłonnych na odcinku ulicy Lazurowej wzdłuż naszego osiedla.** Zarząd Dróg Miejskich poinformował Spółdzielnię, że wzdłuż osiedla nie będzie ekranów dźwiękochłonnych, za to jezdnie otrzymają nawierzchnię zmniejszającą poziom hałasu od jadących samochodów o 3 dB. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek aby Zarząd Spółdzielni przystąpił jako strona w postępowaniu odwoławczym od w/w decyzji ZDiM.*
7. **Prezes Zarządu poinformował o wszczęciu przez Spółdzielnię postępowanie w sprawie legalizacji parkingu Lazurowa 4.** Spółdzielnia zgromadziła dokumentację w postaci zdjęć lotniczych z lat 90-tych w celu udowodnienia, że ten parking istnieje już wiele lat. Dokumentacja została złożona w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego (PINB) w celu zalegalizowania parkingu.

Posiedzenie 19.04.2017 r. – Protokół nr 3/2017

1. **Komisja omówiła sprawozdanie Zarządu z działalności za 2016 rok w zakresie spraw technicznych.** Po wyjaśnieniu sposobu prezentacji danych i wyjaśnieniu spraw związanych z pozyskiwaniem dotacji unijnych, oraz kilku drobnych spraw szczegółowych, *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania Zarządu za rok 2016 w zakresie spraw technicznych.*
2. **Omówienie założeń planu remontów w ramach Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2018 rok.** Plan remontów na rok 2018 został opracowany przez Zarząd. Postęp robót na inwestycji „Lazurowe Ogrody” pozwala na zaplanowanie już obecnie dofinansowania funduszu remontowego w roku 2018 kwotą 5.000.000,- zł., co zostało dopisane do planu. Szczegóły planu zostaną dopracowane w planie, który będzie akceptować przyszła Rada Nadzorcza. Część zysków z „Lazurowych Ogrodów” będzie przeznaczona na prace projektowe dla przyszłej inwestycji „Sternicza II”. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia założeń do planu remontów na rok 2018.*
3. **Omówienie projektu zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.** Dotychczasowe limity finansowe określające, kiedy jaką formę przetargu się stosuje nie odpowiadają obecnym poziomom cen usług i należy je podnieść. Zaproponowano poprawki redakcyjne. m.in. określające warunki finansowe dla różnych form zamówień (przetarg nieograniczony, ograniczony, zapytanie o cenę, zamówienie z wolnej ręki). warunki realizacji zlecenia. *Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia projektu „Zasady organizacyjne zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z przyjętymi poprawkami.*



Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej brali udział w posiedzeniach tej Komisji przy rozstrzyganiu konkursów i przetargów:

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 09.06.2016 r.

Wykonanie ułożenia gresu na korytarzach, w pomieszczeniach zsykowych, przy windzie , przyległym spoczniku schodów w budynku Lazurowa 4. - Wartość prac: **212.921,00 zł**

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 28.07.2016 r.

Inwestycja „Lazurowe Ogrody” polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

Wybór Generalnego Wykonawcy: -wybrano – P.H.U.B „Łucz-Bud” – wartość kontraktu **58.099.603,32 zł brutto**

Komisja przetargowa- przetarg nieograniczony w dniu 20.09.2016 r.

Remont ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż budynków przy ul. Rozłogi 3, Rozłogi 5 i Rozłogi 7. Do wykonania prac wybrano firmę **ALDRO s.c.**

Wartość prac:

Rozłogi 3 – **145.140,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
196.800,00 zł z wymianą podbudowy

Rozłogi 5 - **221.400,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
285.360,00 zł z wymianą podbudowy

Rozłogi 7- **226.320,00 zł** bez konieczności wymiany podbudowy,
313.650,00 zł z wymianą podbudowy

Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji.

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

Sprawozdanie sporządził


Jerzy CZYŻEWSKI

Przewodniczący Komisji Technicznej

Jerzy CZYŻEWSKI


Warszawa, dn. 25.05.2017 r.

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała początkowo w następującym składzie;

- Hanna Gadamska (Sternicza 129 m.67) - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski (Rozłogi 3 m.47) - wiceprzewodniczący
- Ewa Skłodowska (Lazurowa 12 m.60)
- Marek Owsianko (Rozłogi 2 m.71)
- Jadwiga Zalisz (Rozłogi 4 m.2)
- Jerzy Czyżewski (Rozłogi 7 m.8)
- Jan Piętaszewski (Rozłogi 9 m.1)
- Marianna Krawczyk (Sternicza 131 m.16)
- Marek Snopiński (Siemiatycka 1 m.60)
- Teresa Węclawska (Lazurowa 6 m.76)
- Andrzej Wieliczko (Lazurowa 2 m.55)

W ciągu roku sprawozdawczego w składzie Komisji Rewizyjnej zaszły zmiany personalne w związku z zawieszeniem od dnia 24.11.2016 r. uchwałą RN nr. 40/2016 Pana Andrzeja Wieliczko w pracach członka Rady Nadzorczej.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracuje w składzie ;

- Hanna Gadamska (Sternicza 129 m.67) - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski (Rozłogi 3 m.47) - wiceprzewodniczący
- Ewa Skłodowska (Lazurowa 12 m.60)
- Marek Owsianko (Rozłogi 2 m.71)
- Jadwiga Zalisz (Rozłogi 4 m.2)
- Jerzy Czyżewski (Rozłogi 7 m.8)
- Jan Piętaszewski (Rozłogi 9 m.1)
- Marianna Krawczyk (Sternicza 131 m.16)
- Marek Snopiński (Siemiatycka 1 m.60)
- Teresa Węclawska (Lazurowa 6 m.76)

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach: 28.06.2016 r. , 22.09.2016 r. , 09.02.2017 r. , 20.04.2017 r.

Na pierwszym posiedzeniu Komisja omówiła sprawę Pana Łukawskiego dotyczącą lokalu w budynku przy ul. Sterniczej 131. W przypadku pana Łukawskiego została przeniesiona własność na członka Spółdzielni. Spółdzielnia nie pozbyła się lokalu, nie sprzedała go . Lokal ten został w zasobach Spółdzielni.

W zaświadczeniu nr.548/2014 Prezydenta Miasta st. Warszawy stwierdzono, że lokal użytkowy nr.1 – pracownia twórcy – znajdujący się w budynku przy ul. Sterniczej 131 spełnia warunki samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali.

W związku z tym najemca lokalu, który wnosił czynsz ma prawo wystąpić do Zarządu o ustanowienie odrębnej własności i Pan Łukawski z tego prawa skorzystał. Pan Łukawski uzupełnił wkład budowlany i nadal płaci czynsz.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej odbyła się dyskusja na temat Regulaminu wynagradzania Zarządu oraz podwyżek płac Zarządu w ramach umowy o pracę. Wynagrodzenie zasadnicze odniesione powinno być do krotności minimalnego wynagrodzenia w danym roku według ogłoszonego w Dzienniku Ustaw Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę. Okresowa nagroda uznaniowa może być przyznawana przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu na koniec półrocza lub roku kalendarzowego w uznaniu za ich pracę i szczególny wkład w rozwój Spółdzielni. Wysokość nagrody nie może spowodować przekroczenia zatwierdzonego osobowego funduszu płac. Wysokość nagrody nie może przekraczać ½ miesięcznego wynagrodzenia.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 22.09.2016 r. omówiono sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni SM"LAZUROWA" za I półrocze 2016 r. oraz omówiono projekt Regulaminu Komisji Rewizyjnej.

Prezes Zarządu omówił sprawozdanie, a następnie poszczególni członkowie Komisji zadawali pytania do Sprawozdania, a Zarząd odpowiadał na nie.

Prezes poinformował, że zaproponowane sprawozdanie zawiera dane przedstawione w formie tabelarycznej oraz opisowej, dane te oparte są na zapisach w księgach rachunkowych Spółdzielni.

Wyremontowano ciąg pieszo jezdny przy budynku Sternicza 129, 131 oraz Lazurowa 2 i 2a. Koszt remontu 203.273,25 zł.

Następnie omówiono pozycję : centralne ogrzewanie i pozycję : opłata stała c.o. i c.w.

Wyjaśnienie udzieliła członek Zarządu p. Dorota Dolota, która poinformowała, że opłaty stałe c.o. oraz c.w. są niezmiennie i są rozliczane na koniec roku.

Kwota 38.096,20 była poniesiona w celu ustanowienia odrębnej własności. Są to kwoty notariusza i koszty dokumentacji niezbędnej notariuszowi do przygotowania aktów odrębnej własności takich jak wypisy z rejestru gruntów i budynków, powtórne obmiary powierzchni piwnic.

Następnie padło pytanie o jaką kwotę zmniejszą się koszty eksploatacji dźwigów i koszty dodatkowych prac konserwacyjnych w związku z zamiarem wydzierżawienia 8 dźwigów, oraz jak to się ma do niedawnej podwyżki za użytkowanie dźwigów.

Umowa dzierżawy zostanie rozliczona po montażu wszystkich wind. Ponadto będzie przeprowadzana analiza kosztów użytkowania wind i konserwacji tych wind.

Wyjaśnienia udzielił Prezes Zarządu stwierdzając, że podwyżka jaką dokonaliśmy wynika z potrzeby tworzenia udziału własnego do wymiany dźwigów w ramach umowy dzierżawy.

Działalność kulturalno-oświatowa będzie rozliczana rocznie. 90% wpływów przeznaczonych jest na zajęcia prowadzone dla dzieci , a

jedno pomieszczenie zajmuje Klub Seniora. Poruszono problem gazetki osiedlowej oraz pozycji znaczki, prasa itd.

Omówiono temat projektu Regulaminu Komisji Rewizyjnej.

Omówiono plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” na 2017 r. oraz wykonanie planu rzeczowo-finansowego i eksploatacji za rok 2016.

Omówiono temat „wieczyste użytkowanie gruntów budynków i wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna”. Sprawa opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów jest obecnie w SKO. Jeżeli trzeba będzie zapłacić więcej za wieczyste użytkowanie to Spółdzielnia musi mieć zabezpieczone środki. Pozycja wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna została zmniejszona ze stawki 0,28 zł/m² do 0,22 zł/m², natomiast zwiększeniu uległa stawka wieczyste użytkowanie gruntów budynki z 0,07 zł/m² do 0,36 zł/m².

Remont dźwigów osobowych w planie rzeczowo-finansowym remontów na 2017 r. – pozycja ta dotyczy dwóch starych dźwigów towarowo-osobowych LAZUROWA 2 i LAZUROWA 2a.

Pani Skłodowska zapytała skąd się wzięła kwota 100 681,33 w poz. 12 oraz kwota 46 885,86 w pozycji 15 planu rzeczowo-finansowego remontów na 2017 r. Powyższe pozycje dotyczą wymiany pionów kanalizacyjnych.

Prezes wyjaśnił, że powyższe remonty zostały w większości wykonane i zafakturowane.

Pozycja – prace w celu poprawy bilansu energetycznego – dotyczy pilotażowego zamontowania na dachach budynków Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatycka 1, baterii fotowoltaicznych do zasilania oświetlenia tych bloków oraz ciągów pieszo jezdnych. Spółdzielnia w tej kwestii może wystąpić o dofinansowanie w wysokości 80%

poniesionych kosztów. Początkowo należy wykonać dokumentację która będzie traktowana jako wkład własny w wysokości 50.000zł.

Posiedzenie komisji w dniu 20.04.2017 r.

- Omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2016 r.
- Omówienie projektu Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2018.

Pan Prezes poinformował, że pozytywnym aspektem planu gospodarczo-finansowego na rok 2018 jest to, że planujemy zasilenie funduszu remontowego kwotą 5 mln. zł. z zysku z inwestycji.

Dofinansowanie z zysku z inwestycji przypisywane jest dla całej Spółdzielni, a następnie rozdzielane na poszczególne nieruchomości.

1. Pani Skłodowska poruszyła problem dofinansowania poszczególnych budynków z zysku z inwestycji. Budynek Lazurowa 12 nie otrzymał zasilenia z inwestycji, a mieszkańcy tego budynku prawie w całości pokrywają koszty eksploatacji, natomiast budynki Lazurowa 2 i Lazurowa 2a otrzymały bardzo duże dofinansowanie. W latach poprzednich budynki Lazurowa i Lazurowa 2 nie były remontowane.

Pani Ewa Skłodowska poruszyła również temat windykacji należności. Najbardziej zadłużonym budynkiem jest budynek Rozłogi 4. Sprawa jest od dłuższego czasu w Sądzie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej


Hanna Gadamska