

# SPRAWOZDANIE

Z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

Za okres od 12.03.2020 do 25.05.2021

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

Od 12.03.2020 - 18.09.2020 r.

Marcin Stelmaszyński- Przewodniczący  
Michał Kapusta- Vice Przewodniczący  
Krzysztof Płochocki  
Marek Owsianko  
Magdalena Koszada- Trzeszczkowska  
Aleksander Miklaszewski  
Ryszard Janikowski  
Konrad Rojek

Od 30.09.2020 r.

Marcin Stelmaszyński –Przewodniczący  
Kamil Szewczuk - Vice Przewodniczący  
Małgorzata Sosnowska  
Zalisz Jadwiga  
Bernadetta Woźniak  
Ewa Bilińska  
Hanna Gadamska

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

12.03.2020; 12.11.2020; 15.12.2020; 01.02.2021; 04.03.2021; 26.04.2021.

W okresie sprawozdawczym komisja zrealizowała poszczególne punkty planu kontroli :

- Weryfikacja posiadania prawa do lokalu mieszkalnego przez Członków Rady Nadzorczej,
- Sprawdzenie czy i jaki rodzaj działalności wykonują Członkowie Rady Nadzorczej,
- Kontrola przetargów zrealizowanych w drugim półroczu 2020 roku,
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za trzeci kwartał 2020 roku,

- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za czwarty kwartał 2020 roku,
- Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,

Na posiedzeniu w dniu **12.03.2020 roku** Komisja zajęła się Kontrolą Raportów Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Przystań” za okres październik 2019 – styczeń 2020.

Na Inżyniera Kontraktu została wybrana firma Multiconsult Polska Sp zoo .

Prace wykonane w ramach pierwszego raportu:

- Dokonano przekładkę kolizji kablowej średniego i niskiego napięcia, przebudowano oświetlenie uliczne, kanalizację teletechniczną, poprowadzono zasilanie do placu budowy, wykonano projekt przyłącza docelowego na potrzeby budynku.
- Dokonano zmiany technologii wykonania ścian fundamentowych, na technologię mniej uciążliwą dla mieszkańców, co spowodowało wzrost wynagrodzenia na rzecz Generalnego Wykonawcy o 290 tys. PLN. Poniesienie dodatkowych kosztów było zasadne z uwagi sąsiednie budynki mieszkalne i Dom Kombatanta. Zmiana technologii pozwoliła uniknąć ewentualnych strat; pękające ściany w budynkach sąsiadujących.

Na posiedzeniu Jankowski Marek *Kierownik Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami* zaznaczył, że współpraca pomiędzy Spółdzielnią i Generalnym Wykonawcą przebiega bardzo dobrze. Wszelkie problemy pojawiające się rozwiązywane są na bieżąco. Na ten dzień nie widzi on żadnych zagrożeń, jeśli chodzi o realizację inwestycji.

Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu **12.11.2020 roku** w trybie korespondencyjny, przyjęto plan pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2020 r. i I półrocze 2021 r. Plan pracy został przyjęty bez uwag.

Kolejne posiedzenie odbyło się w dniu **15.12.2020 roku** w trybie korespondencyjnym. Na posiedzeniu zweryfikowano prawo posiadania do lokalu członków Rady Nadzorczej. Na podstawie przygotowanego przez Panią Jolantę Szymaniak specjalistę ds. członkowsko – mieszkaniowych zestawienia statusu prawa do lokalu członków RN nie wykazano nie prawidłowości. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej posiadają prawo do lokalu i mogą pełnić powierzone funkcje.

Dokonano również sprawdzenia czy i jaki rodzaj działalności gospodarczej wykonują członkowie rady nadzorczej. Na powołanej do tego celu komisji w składzie Kamil Szewczuk,

Marcin Stelmaszyński dokonano weryfikacji dostępnych informacji w rejestrach centralnych: Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej, Krajowy Rejestr Sądowy, Baza Internetowa Regon nie wykazano, żeby członkowie Rady Nadzorczej prowadzili działalność gospodarczą konkurencyjną do działalności Spółdzielni. W związku, z czym nie ma przeciwwskazań, aby Członkowie Rady Nadzorczej mogli sprawować powierzone funkcje.

Na posiedzeniu w dniu **01.02.2021 roku**, które odbyło się w trybie korespondencyjnym członkowie Komisji Rewizyjnej zajęli się Kontrolą Przetargów zrealizowanych w II półroczu oraz omówili raport Inżyniera Kontraktu za III kwartał 2020. Kontrola przetargów zakończyła się bez uwag. Raport inżyniera Kontraktu został pozytywnie zarekomendowany przez Komisję Rewizyjną.

W dniu **04.03.2021 roku** odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej, na którym dokonano omówienia wniosku Zarządu w sprawie wprowadzenia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Zmiana stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody związana jest z trzema podwyżkami ze strony dostawcy Veolia: pierwsza była w 2019 r., dwie kolejne w 2020 r. Do tej pory były zawsze nadpłaty na centralnym ogrzewaniu, ciepłej wodzie i opłacie stałej. Przełom 2020 i 2021 roku był dosyć mroźny. Poskutkowało to dużą podwyżką za ciepło.

Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż ostatnia aktualizacja stawek była od 1 stycznia 2019 r. na podstawie decyzji Urzędu Regulacji Energetyki z września 2018 r. Łącznie wszystkie podwyżki od czasu aktualizacji stawek wzrosły następująco: energia czynna o 18% i opłaty stałe o 17%.

Z Rozliczeń wynika, że za centralne ogrzewanie do dopłaty będzie 150 tys. zł za poprzedni rok a dopłaty do opłaty stałej 62 tys. zł. Zawsze mieszkańcy dostawali zwroty. Jest to sytuacja niezależna od Spółdzielni.

Przy nowych stawkach opłaty zbierane od mieszkańców są niewystarczające na pokrycie zobowiązań. Jest zimno, co skutkuje zwiększonym zużyciem ciepła i biorąc jeszcze do tego podwyżkę Veolii daje to bardzo dużą kwotę do uregulowania do Veolii. Dlatego po analizach rozliczeń za 2020 r. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o podwyższenie stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości. Stawka za zimną wodę jest niezmienna do końca maja. Spółdzielnia otrzymała fakturę za ciepło na kwotę 615 tys. zł., gdzie do tej pory kwota nie przekraczała 380 tys. zł. Od mieszkańców za ciepło miesięcznie jest zbieranych około 270 tys. zł.

Wysokie opłaty wywołały dyskusję na temat montażu podzielników kosztów.

Konieczna jest również edukacja mieszkańców w zakresie oszczędzania ciepła w lokalach mieszkalnych. Komisja Rewizyjna jednogłośnie zarekomendowała podwyżkę ciepła.

Kolejnym punktem była dyskusja na temat wprowadzenia od 1 kwietnia 2021 roku przez Radę m.st. Warszawy nowej zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Opłata będzie zależna od zużycia wody. Taka forma rozliczania wydają się rozsądna zwłaszcza w sytuacji, gdzie nieruchomości są wynajmowane.

Wątpliwości budzi zaproponowana stawka. Robiąc symulację można stwierdzić, iż jeśli ktoś mieszka sam, to opłata mu zmaleje z 65 zł na około 30-40 zł. Wg Głównej Księgowej niesprawiedliwe jest naliczanie z 6ciu miesięcy. Nie wiadomo, z których 6ciu powinno się wyliczać – czy letnich czy zimowych. Najsprawiedliwiej by było z 12tu miesięcy. W związku z tym ma się odbyć spotkanie online przeznaczone dla spółdzielni, zarządców itd. aby omówić wszystkie niewiadome.

W dniu **26.04.2021 roku** odbyło się korespondencyjne posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Omówione zostało sprawozdanie z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2020 rok. Sprawozdanie zostało przyjęte bez uwag.

Omówiono także Raportu Inżyniera Kontraktu za IV kwartał 2020 roku. Raport inżyniera kontraktu przyjęto bez uwag.

.....  
Kamil Szewczuk  
V -ce Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

.....  
Marcin Stelmaszyński  
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej