

Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.06.2021 roku do 31.06.2022 roku

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, reprezentującymi poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, są niżej wymienione osoby:

1. Marcin Stelmaszyński	/Lazurowa 2/
2. Karolina Staszewska	/Lazurowa 4/
3. Konrad Rojek	/Lazurowa 6/
4. Małgorzata Sosnowska	/Rozłogi 2/
5. Jadwiga Zalisz	/Rozłogi 4/
6. Marek Bielecki	/Rozłogi 5/
7. Bernadetta Woźniak	/Rozłogi 6/
8. Jerzy Czyżewski	/Rozłogi 7/
9. Ryszard Bogusław Jasinowicz	/Rozłogi 9/
10. Ewa Bilińska	/Siemiatycka 1/
11. Hanna Gadamska	/Sternicza 129/
12. Aleksander Lech Miklaszewski	/Sternicza 131/
13. Kamil Szewczuk	/Szeligowska 10/
14. Paweł Piotr Frysztak	/Szeligowska 6/
15. Tomasz Wojnarowski	/Szeligowska 6A/
16. Paweł Stefan Runowski	/Szeligowska 8/

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza liczy 16 członków. Prezydium Rady tworzą:

- Ryszard Jasinowicz - Przewodniczący
- Tomasz Wojnarowski - Wiceprzewodniczący
- Ewa Bilińska - Sekretarz

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Karolina Staszewska
2. Krzysztof Bielecki
3. Jerzy Czyżewski – Przewodniczący
4. Ryszard Jasinowicz
5. Tomasz Wojnarowski – V-ce Przewodniczący
6. Paweł Piotr Frysztak
7. Paweł Stefan Runowski
8. Aleksander Lech Miklaszewski

Na dzień składania sprawozdania w skład Komisji Rewizyjnej wchodzi:

1. Marcin Stelmaszyński - Przewodniczący
2. Małgorzata Sosnowska
3. Jadwiga Zalisz
4. Bernadetta Woźniak
5. Ewa Bilińska
6. Hanna Gadamska
7. Kamil Szewczuk – V-ce Przewodniczący

Na dzień składania sprawozdania Komisję Przetargową tworzą:


1. Przewodniczący - Prezes/Członek Zarządu
2. Sekretarz- Pracownik Spółdzielni
3. Konrad Rojek
4. Krzysztof Bielecki
5. Bernadetta Woźniak
6. Jerzy Czyżewski
7. Ryszard Jasinowicz

Na dzień składania sprawozdania Komisja Statutowa pracowała w składzie:

1. Jerzy Czyżewski –Przewodniczący
2. Jadwiga Zalisz
3. Kamil Szewczuk
4. Krzysztof Bielecki
5. Bernadetta Woźniak
6. Ewa Bilińska

Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w trybie korespondencyjnym - w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju w dniach: 24.06.2021 r., 15.07.2021 r., 23.09.2021 r., 14.10.2021 r., 18.11.2021 r., 16.12.2021 r., 17.01.2022 r., 24.02.2022 r., 21.03.2022 r., 28.04.2022 r., 26.05.2022 r., 23.06.2022 r.

Oceniając frekwencję członków Rady Nadzorczej na poszczególnych jej posiedzeniach, należy zaznaczyć, iż była ona bardzo zadawalająca i wynosiła ponad 99 %.



Strona 2 z 10

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.smlazurowa.pl.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia (w tym 2 posiedzenia w trybie stacjonarnym) w dniach: 14.09.2021 r., 20.01.2022 r., 07.04.2022 r., 19.05.2022 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń (w tym 1 posiedzenie w trybie stacjonarnym) w dniach: 06.10.2021 r., 30.11.2021 r., 20.12.2021 r., 27.01.2022 r., 28.02.2022 r., 31.03.2022 r., 19.05.2022 r.

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

W okresie sprawozdawczym podczas 12 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, organizacji pracy, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów 70 uchwał, które dotyczyły:

1. Spraw organizacyjnych:

1. Uchwała nr 22/2021 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w czterech częściach, które odbędą się 17 i 18 września 2021 r. oraz 24 i 25 września 2021 r.
2. Uchwała nr 41/2021 w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów osobowych w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym
3. Uchwała nr 44/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2021 roku
4. Uchwała nr 48/2021 w sprawie przyznania nagrody z I półrocze 2021 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
5. Uchwała nr 49/2021 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2021 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
6. Uchwała nr 54/2021 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

7. Uchwała nr 55/2021 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2021 i 2022 rok
8. Uchwała nr 6/2022 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2020 – 31.12.2020.
9. Uchwała nr 7/2022 w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie zlecenia z pracownią projektową VGR Violetta Piękoś.
10. Uchwała nr 11/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca - Richter dotyczącej realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty”.
11. Uchwała nr 23/2022 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2021.
12. Uchwała nr 24/2022 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2021.
13. Uchwała nr 26/2022 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w trzech częściach, które odbędą się 2, 3 i 9 września 2022 r.
14. Uchwała nr 28/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.05.2021 r. do 10.06.2022 r.
15. Uchwała nr 29/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.04.2021 do 10.06.2022 r.
16. Uchwała nr 30/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.06.2021 r. do 31.06.2022 r.
17. Uchwała nr 31/2022 w sprawie przyznania nagrody za 2021 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter.
18. Uchwała nr 32/2022 w sprawie przyznania nagrody za 2021 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota.

2. Zmian regulaminów i Statutu:

1. Uchwała nr 21/2021, Uchwała nr 36/2021, Uchwała nr 37/2021 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Uchwały nr 23/2021 - 35/2021 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
3. Uchwała nr 21/2022 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
4. Uchwała nr 22/2022 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała nr 4/2022 w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie.
6. Uchwała nr 5/2022 w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie.
7. Uchwała nr 8/2022 w sprawie przyjęcia zmiany w Regulaminie organizacji i funkcjonowania parkingów SM „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125.

3. Spraw gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała nr 38/2021 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2020 rok.
2. Uchwała nr 39/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw.
3. Uchwała nr 40/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat na konserwację dźwigów dla budynków: Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6,

Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1.

4. Uchwała nr 42/2021 w sprawie przyjęcia nowej wysokości miesięcznej zaliczki na gaz.
5. Uchwała nr 43/2021 w sprawie przyjęcia nowej stawki opłat pozycji „pozostałe koszty i ubezpieczenia” dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10.
6. Uchwała nr 46 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
7. Uchwała nr 52/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw.
8. Uchwała nr 53/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
9. Uchwała nr 1/2022 w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2022 rok.
10. Uchwała nr 2/2022 w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie.
11. Uchwała nr 15/2022 w sprawie: wyrażenia zgody na budowę miejsc postojowych]] przy budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 2a, Lazurowa 6 i Laurowa.
12. Uchwała nr 17/2022 w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2022 rok.
13. Uchwała nr 18/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 rok.
14. Uchwała nr 19/2022 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok, włącznie z planem remontów.
15. Uchwała nr 20/2022 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

16. Uchwała nr 25/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2021 rok.

4. Inwestycji „Lazurowa Przystań”, Lazurowe Apartamenty”, „Lazurowe Centrum”.

1. Uchwała nr 45/2021 w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”
2. Uchwała nr 47/2021 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu w związku z budową kanalizacji technicznej w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań”.
3. Uchwała nr 50/2021 w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum”.
4. Uchwała nr 51/2021 w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji przy ul. Sterniczej w Warszawie.
5. Uchwała nr 56/2021 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w zamian za budynek z wielopoziomowym parkingiem i powierzchniami handlowo-usługowymi.
6. Uchwała nr 57/2021 w sprawie przyjęcia koncepcji dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie.
7. Uchwała nr 58/2021 w sprawie wyrażenia zgody na wybór projektanta inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie.

8. Uchwała nr 3/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o wykonanie dokumentacji projektowej z projektantem Piotrem Pisarczykiem.
9. Uchwała nr 9/2022 w sprawie przyjęcia założeń realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie.
10. Uchwała nr 10/2022 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowe Apartamenty”.
11. Uchwała nr 12/2022 w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań”.
12. Uchwała nr 13/2022 w sprawie: wyrażenia zgody zawarcie porozumienia z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „BUDOMEX” Spółka z o.o. dotyczącego wspólnej realizacji inwestycji przy ul. Okrętowej oraz Sterniczej.
13. Uchwała nr 14/2022 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
14. Uchwała nr 16/2022 w sprawie wyrażenia zgody na wybór projektanta w trybie negocjacji prowadzonych przez Zarząd w ramach inwestycji, polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuklatkowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej w Warszawie.
15. Uchwała nr 27/2022 w sprawie: rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Okrętowej w Warszawie.

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji poprzez głosowanie nad uchwałami kierowali się bezpieczeństwem mieszkańców oraz dbałością o wspólny majątek Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były także sprawy dotyczące m.in.:

- omówienia realizowanej inwestycji „Lazurowa Przystań”.

- omówienia planowanych inwestycji: „Lazurowe Centrum”; i „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienia kwestii wymiany dźwigów w zasobach Spółdzielni.
- omówienia nowego systemu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Warszawie.

Podsumowanie

W związku z inwestycją „Lazurowa Przystań” uzyskano dodatkowe przychody (zysk) w kwocie ponad 2, 5 mln złotych, które zasila fundusz remontowy Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.

Podstawowym problemem związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni jest notoryczny wzrost opłat przez dostawców mediów, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat mieszkańców – na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ponadto w tym zakresie Spółdzielnia nie może wesprzeć się zyskiem z inwestycji.

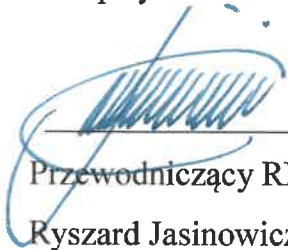
Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni, przy współpracy z Radą Nadzorczą mają na celu przede wszystkim dbałość o dobro mieszkańców Naszej Spółdzielni oraz jej dalszy rozwój inwestycyjny. Rada Nadzorcza rekomenduje, zatem Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca-Richter oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza zgodnie z uchwałami podjętymi w dniu 26 maja 2022 r. oraz 23 czerwca 2022 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawie:

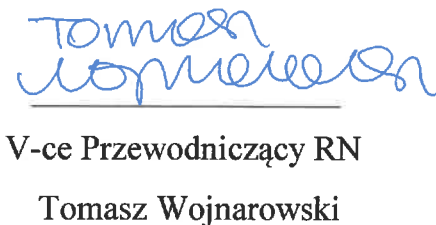
1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2021 rok;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok;
3. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok;
4. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2021 rok;

5. udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2021 rok;
6. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.06.2022 roku;
7. zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok (w tym planu remontów na 2023 rok);
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku.

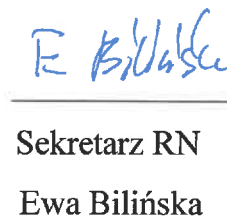
Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej



Przewodniczący RN
Ryszard Jasinowicz



V-ce Przewodniczący RN
Tomasz Wojnarowski



Sekretarz RN
Ewa Bilińska

Warszawa, dn. 31.06.2022 r.

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

za okres od 26.04.2021 r. do 10.06.2022 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

1. Marcin Stelmaszyński - Przewodniczący
2. Kamil Szewczuk - Vice Przewodniczący
3. Małgorzata Sosnowska
4. Jadwiga Zalisz
5. Bernadetta Woźniak
6. Ewa Bilińska
7. Hanna Gadamska

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

- 01.07.2021 (korespondencyjnie)
- 06.10.2021(korespondencyjnie);
- 30.11.2021 (korespondencyjnie);
- 20.12.2021 (korespondencyjnie);
- 27.01.2022(korespondencyjnie);
- 28.02.2022 (korespondencyjnie);
- 31.03.2022 (korespondencyjnie);
- 19.05.2022 (stacjonarnie).

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna omówiła poniższe punkty:

- Sprawozdanie z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2021 rok
- Założenia do planu rzeczowo – finansowego na 2023 rok
- Raporty Inżyniera Kontraktu,
- Kontrola zrealizowanych przetargów
- Wniosek Zarządu w sprawie podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”,
- Ustalenie planu pracy Komisji Rewizyjnej,

- Analiza wykonalności dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie.

Na posiedzeniu w dniu **01.07.2021 roku** Komisja obradowała nad kontrolą przetargów zrealizowanych w I półroczu 2021 roku oraz omówieniem Raportu Inżyniera Kontraktu za I kwartał 2021 roku.

Do powyższych punktów nie wpłynęły żadne wnioski. W głosowaniu udział brali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej. Wniosek w sprawie przyjęcia Raportu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **06.10.2021 roku** Komisja obradowała nad rozpatrzeniem wniosku Zarządu w sprawie podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” oraz nad przyjęciem planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2021 r., według poniższego:

1. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za drugi kwartał 2021 roku – do końca listopada 2021 roku.
2. Kontrola przetargów zrealizowanych w drugim półroczu 2021 roku - do końca grudnia 2021 roku.
3. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za trzeci kwartał 2021 roku – do końca grudnia 2021 roku.

Do powyższych punktów nie wpłynęły żadne wnioski. Wniosek w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji został przyjęty jednogłośnie

Na posiedzeniu w dniu **30.11.2021 r.** roku Komisja obradowała nad omówieniem Raportu Inżyniera Kontraktu za drugi kwartał 2021 r. Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Wniosek w sprawie przyjęcia Raportu został przyjęty jednogłośnie.

W dniu **20.12.2021** Komisja skontrolowała przetargi zrealizowane w II półroczu 2021 r. oraz omówiono Raport Inżyniera Kontraktu za III kwartał 2021 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Kontrola przetargów zakończyła się bez uwag. Raport Inżyniera został jednogłośnie przyjęty.

Na posiedzeniu w dniu **27.01.2022 r.** Komisja obradowała nad przyjęciem planu pracy komisji rewizyjnej na I półrocze 2022 według zaproponowanego:

1. Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za czwarty kwartał 2021 roku (raport końcowy inwestycji) – do końca lutego 2022 roku,
2. Omówienie Analizy wykonalności dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty”- do końca lutego 2022 roku,

3. Omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok - do końca kwietnia 2022 roku,
4. Omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2023 rok - do końca kwietnia 2022 roku,
5. Kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2022 roku - do końca czerwca 2022 roku.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Plan pracy został bez żadnych uwag przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **28.02.2022** r. omówiona została analiza wykonalności dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Wniosek w sprawie przyjęcia analizy wykonalności został przyjęty stosunkiem głosów 6 za 1 wstrzymujący.

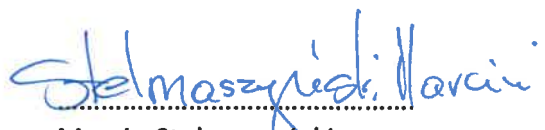
Na posiedzeniu w dniu **31.03.2022** r. omówiony został Raport Inżyniera Kontraktu za czwarty kwartał 2021 r. (raport końcowy inwestycji).

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Wniosek w sprawie przyjęcia Raportu Inżyniera przyjęto stosunkiem głosów 6 za 1 wstrzymujący.

Na posiedzeniu w dniu **19.05.2022** r. omówione zostało sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok. Ponadto omówiono projekt założeń do planu rzeczowo – finansowego na 2023 rok. Wnioski w sprawie akceptacji omawianych dokumentów zostały przyjęte przez obecnych członków komisji jednogłośnie.



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



.....
Marcin Stelmaszyński
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 26.05.2021 r. do 10.06.2022 r.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w następującym składzie.

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski PRZEWODNICZĄCY | [Rozłogi 7] |
| 2. Tomasz Wojnarowski V-CE PRZEWODNICZĄCY | [Szeligowska 6 a] |
| 3. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 4. Paweł Piotr Frysztak | [Szeligowska 6] |
| 5. Ryszard Bogusław Jasinowicz | [Rozłogi 9] |
| 6. Aleksander Miklaszewski | [Sternicza 131] |
| 7. Paweł Stefan Runowski | [Szeligowska 8] |
| 8. Karolina Staszewska | [Lazurowa 4] |

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 4 posiedzenia w dniach: 09-14.09.2021, 20.01.2022, 07.04.2022, 19.05.2022. Ze względu na wciąż panującą pandemię Covid-19 część posiedzeń Komisji odbyło się w trybie korespondencyjnym.

Sposób przeprowadzania posiedzenia w trybie korespondencyjnym:

W związku z sytuacją epidemiologiczną w Polsce związaną z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2 Rząd przyjął ustawę antykryzysową, w której to zawarł zapis umożliwiający zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej (Komisji Rady Nadzorczej) oraz podjęcie uchwał w formie korespondencyjnej. Zarząd w porozumieniu z Prezydium Komisji Technicznej Rady Nadzorczej opracował procedurę przeprowadzenia posiedzenia KT RN oraz głosowania na piśmie.

Działając na podstawie art. 35 § 4¹ i § 4³ zd. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, art. 15zzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz § 50 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Przewodniczący Komisji Technicznej RN może zwołać posiedzenie Komisji w trybie korespondencyjnym.

Na co najmniej 5 dni przed posiedzeniem Komisji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dostarcza do skrzynek pocztowych członków KT RN materiały na posiedzenie Komisji. Członkowie Komisji są mailowo powiadamiani o dostarczeniu materiałów do skrzynek pocztowych. W materiałach członkowie Komisji otrzymują następujące dokumenty:

- Porządek posiedzenia,
- Protokół z poprzedniego posiedzenia Komisji Technicznej,
- Wnioski i materiały Zarządu w bieżących sprawach technicznych lub organizacyjnych (np. sprawozdania lub plany Zarządu).
- Karty do głosowania

Członkowie Komisji Technicznej zostają poinformowani o możliwości zadawania pytań zarówno w formie pisemnej jak i telefonicznej odnośnie otrzymanych materiałów. Członkowie Komisji mieli czas do terminu posiedzenia Komisji na dostarczenie wypełnionych kart do głosowania i ewentualnych wniosków do skrzynki korespondencyjnej lub sekretariatu Spółdzielni.

Posiedzenie w dniu 09/14.09.2021 r. – posiedzenie w trybie korespondencyjnym – Protokół nr 4/2021

Posiedzenie Komisji zwołane w trybie stacjonarnym nie odbyło się, z powodu nieprzybycia członków Komisji (oprócz Przewodniczącego i zaproszonych Gości). W tej sytuacji Przewodniczący Komisji wysłał do członków Komisji e-maila, w którym wyraził dezaprobatę z powodu ich postępowania. Ze względu na zbliżający się termin posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym miały być podejmowane uchwały w sprawach, które miały być przedmiotem posiedzenia Komisji, konieczne się stało jej natychmiastowe zwołanie w trybie korespondencyjnym.

Ze strony członków KT RN nie zgłoszono żadnych pisemnych zapytań w kwestii otrzymanych materiałów.

Karty do głosowania od wszystkich 8 członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej zostały dostarczone w terminie.

Przedmiotem obrad Komisji (poza sprawami proceduralnymi) było:

1. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie konieczności zmiany stawki opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty stałej CO i CWU w związku z wprowadzaniem od dnia 01.06.2021 r. nowej taryfy opłat dla Veolia S.A. zatwierdzonej decyzją Prezesa URE.
2. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na konserwację dźwigów dla budynków: Lazurowa 2, 2a, 4, 6, 12; Rozłogi 2, 6, 9; Sternicza 129, 131; Siemiatycka 1, w których przychody nie pokrywają kosztów konserwacji dźwigów.
3. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na rozpisanie przetargu na wymianę 10 starych dźwigów osobowych na nowe i podpisanie umowy dzierżawy tych dźwigów w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Nie wpłynęły żadne uwagi ani propozycje do porządku obrad.

Wyniki głosowania w sprawie konieczności zmiany stawki opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty stałej CO i CWU :

- *za wnioskiem* 7 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 1 głos.

Wyniki głosowania w sprawie zmiany stawki na konserwację dźwigów:

- *za wnioskiem* 8 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

Wyniki głosowania w sprawie wyrażenia zgody na rozpisanie przetargu na wymianę 10 starych dźwigów osobowych na nowe i podpisanie umowy dzierżawy:

- *za wnioskiem* 8 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

Posiedzenie w dniu 20.01.2022r. – posiedzenie w trybie korespondencyjnym – Protokół nr 1/2022

Materiały na posiedzenie Komisji zostały przesłane drogą elektroniczną w dniu 14.01.2022 r.

Ze strony członków KT RN nie zgłoszono żadnych pisemnych zapytań w kwestii otrzymanych materiałów.

Karty do głosowania od wszystkich 8 członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej zostały dostarczone w terminie.

Przedmiotem obrad Komisji (poza sprawami proceduralnymi) było:

1. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie instalacji podnośnika zewnętrznego przy budynku Rozłogi 7.

Nie wpłynęły żadne uwagi ani propozycje do porządku obrad.

Wyniki głosowania:

- *za wnioskiem* 8 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

Posiedzenie w dniu 07.04.2022 r. – posiedzenie w trybie stacjonarnym - Protokół nr 2/2022”

Zaproszenie na posiedzenie wraz z proponowanym porządkiem obrad zostało wysłane elektronicznie 30. marca 2022 r.

Przedmiotem obrad Komisji (poza sprawami proceduralnymi) było:

1. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie budowy nowych miejsc parkingowych przy budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 2a, Lazurowa 6, Lazurowa 12.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd i/lub członków Komisji Technicznej.

Ad. p.1:

Kierownik Działu Technicznego P. D. Bogucki: przedstawił założenia projektu polegające na zamianie niektórych dotychczasowych miejsc parkowania równoległego do osi jezdni na prostopadły do osi jezdni. Dzięki temu uzyskamy podwojenie liczby miejsc parkingowych, a dodatkowo poszerzymy jezdnię, co zwiększy bezpieczeństwo pieszych. Dotychczas jadące samochody musiały przemieszczać się częściowo po pasie chodnikowym. Dotyczy to zwłaszcza drogi wzdłuż Rozłogi 4, na którym to odcinku jest duży ruch pieszki i samochodowy gdyż jest to droga do przedszkola i szkoły. Przedsięwzięcie będzie prowadzone etapami.

Komisja Techniczna zaakceptowała wniosek Zarządu o budowę nowych miejsc parkingowych i rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały zgodnej z wnioskiem.

Wyniki głosowania:

- *za wnioskiem* 6 głosów;
- *przeciw wnioskowi* 0 głosów;
- *wstrzymujących się* 0 głosów.

Ad. p.2:

W przesłanym do Prezydium e-mailu Prezes Spółdzielni prosił aby P. D. Bogucki omówił sprawę modernizacji instalacji CO w budynku Rozłogi 2 z zaplanowaną kwotą ok 260 tys. zł . Zebrane dotychczas kosztorysy od potencjalnych wykonawców szacują kwoty za roboty na poziomie 500 000 zł. Zostanie ogłoszony przetarg ale prawdopodobnie trzeba będzie wydać znacznie więcej niż było to zaplanowane lub odroczyć wykonanie robót na później. Opłaty za CO w tym budynku są najwyższe w Spółdzielni i jest duży nacisk ze strony mieszkańców aby te roboty wykonać w tym roku.

Komisja Techniczna przyjęła do wiadomości informację Zarządu.

Posiedzenie w dniu 19.05.2022 r. – posiedzenie w trybie stacjonarnym - Protokół nr 3/2022”

Zaproszenie na posiedzenie wraz z proponowanym porządkiem obrad zostało wysłane 11. kwietnia 2022 r. w formie elektronicznej i pisemnej.

Przedmiotem obrad Komisji (poza sprawami proceduralnymi) było:

1. Omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
2. Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok.

Ad. p.1:

Główna Księgowa zwróciła uwagę na dane zawarte w załącznikach, m.in., że wykonanie planu za rok 2021 wyniosło praktycznie 100%, nie było istotnych odstępstw od założeń.

Ponadprzeciętne zadłużenia w opłatach czynszowych dla budynków Rozłogi 4 i Lazurowa 4 wynikają z niezakończonych od lat postępowań spadkowych lub braku egzekucji komorniczych na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ze sprawozdania wynika, że mamy, jako Spółdzielnia, niedopłatę na CO i gazie, nadpłaty są na zużyciu wody ale jak będzie wyglądało końcowe rozliczenie dla poszczególnych lokatorów będzie wiadomo po spływie danych z odczytu liczników.

Podatek od nieruchomości wykazuje niedopłatę (opłata niezależna od Spółdzielni) więc należy się zastanowić nad podniesieniem zaliczki na ten podatek, gdyż jego wysokość stale rośnie.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok..

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem | 6 głosów; |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów; |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów. |

Ad. p.2:

Zastępca Głównego Księgowego przypominała, że Jak co roku planujemy koszty i przychody na bazie wpływów i wydatków w roku poprzednim, starając się uwzględniać rozliczenia wszystkich czynników i planowanych przychodów z nowych inwestycji.

Projekt planu w zakresie remontów przedstawił p.o. Kierownika Działu Technicznego. Zakładamy pozostawienie miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy w tegorocznej wysokości, tj. 1,40 zł/m².

Planujemy w roku przyszłym m.in. zakończyć wymianę poziomów kanalizacyjnych w całym osiedlu – budynek Rozłogi 2 będzie ostatnim

Znaczącym wydatkiem będzie remont dachu budynku Rozłogi 3 (do remontu na przyszłe lata pozostaną budynki Rozłogi 5 i 7) koszt 230.000 zł oraz remont balustrad balkonowych Lazurowa 12 i

Rozłogi 9 – planowany koszt 334.000 zł. Nie wiadomo, czy uda się zrealizować remont wszystkich balustrad, ze względu na wysoki wzrost kosztów materiałów. Koniecznością okazała się w tym roku wymiana wyrównawczych zbiorników ciśnieniowych na instalacji CO, zaczynając od budynków wysokich. Zaniechanie tej wymiany grozi brakiem ogrzewania w nadchodzącym sezonie grzewczym.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na rok 2023.

Wyniki głosowania:

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem | 6 głosów; |
| ➤ przeciw wnioskowi | 0 głosów; |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów. |

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Ryszard Bogusław Jasinowicz
4. Konrad Rojek
5. Bernadetta Woźniak

brali udział w posiedzeniach tej Komisji przy rozstrzygnięciu konkursów i przetargów:

Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 20.10.2021 r.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 5

Wybrano wykonawcę: PH-U „DAN-POL” Paweł Obidziński

Wartość prac: 130.000,00 zł

Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 10.11.2021 r.

Wykonanie wymiany dźwigów w budynkach przy ul. Lazurowej 2a(meblowy), ul. Lazurowa 2, ul. Lazurowa 2a, ul. Rozłogi 9 kl. II, ul. Siemiatycka 1 kl. III, ul. Lazurowa 4 kl. IV, ul. Rozłogi 2 kl. III, ul. Rozłogi 6 kl. I, ul. Rozłogi 6 kl. IV, ul. Sternicza 129 kl. III poprzez umowę dzierżawy

Wybrano wykonawcę: Chmielewski S.A.

Wartość prac: 1.964.454,04 zł brutto

Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 24.02.2022 r.

Ułożenie płytek gresowych na korytarzach i przed drzwiami dźwigu osobowego w budynku przy ul. Lazurowa 6 kl. IV

Wybrano wykonawcę: PUIH „Komet” Józef Marcinkiewicz

wartość prac: 144.260,95 zł brutto

Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 10.02.2022 r.

Pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sternicznej 125A w Warszawie na terenie dzielnicy Bemowo.

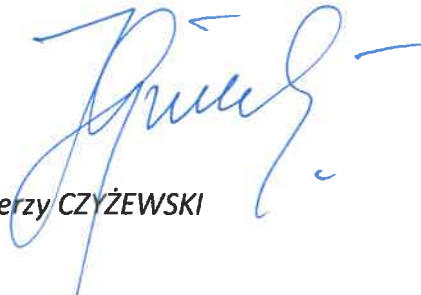
Wybrano wykonawcę: Budownictwo Marek Marszałkowski

wartość prac: 360.000,00 zł brutto

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

Podpisy Prezydium Komisji Technicznej



Jerzy CZYŻEWSKI - PRZEWODNICZĄCY



Tomasz Wojnarowski - V-CE PRZEWODNICZĄCY

Warszawa, dn. 10.06.2022 r.