

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 Fryszak | [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. 15zzzr 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 pieszy 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 splywie 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 przypomniła, 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.

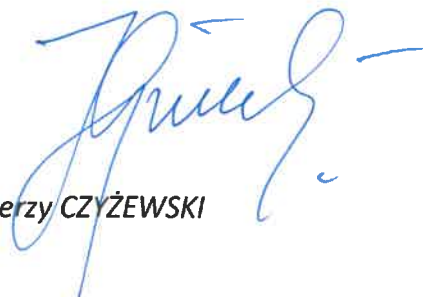
Wybrano wykonawcę: **Budownictwo Marek Marszałkowski**

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.