

# SPRAWOZDANIE

## z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 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: 17.08.2022, 20.10.2022, 08.02.2023, 26.04.2023. Na każdym posiedzeniu było quorum a średnia frekwencja na posiedzeniach wynosiła 72%.

### Posiedzenie 17.08.2022 r. – Protokół nr 5/2022

#### 1. Omówienie raportów opłacalności montażu podzielników kosztów ogrzewania a w wysokich budynkach „starych zasobów” SM „Lazurowa”.

W związku z kryzysem energetycznym należy zmienić procedurę podejmowania decyzji o montażu podzielników: dotychczas zgodę na ich instalację wyrażały Rady Budynków, co owocowało odmowami z uzasadnieniem „nie, bo nie” (Sternicza 131). Montaż ciepłomierzy jest niemożliwy w starych zasobach ze względu na rodzaj instalacji zbiorczej, więc jedynym sposobem skłonienia lokatorów do racjonalizacji ogrzewania mieszkań jest właśnie montaż podzielników. Proponuje się włączenie do kompetencji Rady Nadzorczej podejmowanie decyzji o obligatoryjnym montażu podzielników w budynkach, w których wykonano remont i regulację instalacji CO.

#### 2. Omówienie wniosku Zarządu o podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały o obligatoryjnym montażu podzielników (kosztów) ciepła w budynkach, w których przeprowadzono regulację instalacji centralnego ogrzewania

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie w/w wniosku.

Wyniki głosowania:

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| ➤ za wnioskiem       | 5 głosów; |
| ➤ przeciw wnioskowi  | 0 głosów; |
| ➤ wstrzymujących się | 0 głosów. |

Wniosek został przyjęty.

Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2022/2023  
z dnia 28.04.2023 r.

### 3. Wnioski i sprawy zgłoszone przez członków Komisji Technicznej i Zarządu.

Prezes Zarządu P. Z. Gaca-Richter poinformował, że powierzył p., Robertowi Krawczakowi funkcję Kierownika Działu Technicznego z pozostawieniem funkcji Inspektora Nadzoru robót budowlanych.

#### Posiedzenie 20.10.2022 r. – Protokół nr 6/2022

##### 1. Omówienie sprawozdania Zarządu SM „Lazurowa” za I półrocze 2022 roku.

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że plan eksploatacji został wykonany w 48,8%, podobnie jak w zeszłym roku. Inne wskaźniki wykonania planu są również nieodbiegające od poziomów ubiegłorocznych. Mimo inflacji nie ma zagrożeń płynności finansowej i powstania zatorów płatniczych. Zadłużenie lokatorów na poziomie ubiegłorocznym, z tendencją wzrostową, niestety. Niestety, maleją też przychody z działalności gospodarczej, m.in. na skutek spadku wynajmu lokali usługowych, które są w coraz gorszym stanie technicznym. Są już wpływy z nowej inwestycji „Lazurowe apartamenty” ale wydatki na inwestycję są wyższe niż wpływy, gdyż musimy ponosić nakłady na m.in. projektowanie, które są finansowane z zysków z poprzedniej inwestycji.

Kierownika Działu Technicznego zwrócił uwagę, że pomimo wzrostu kosztów robocizny, a szczególnie materiałów znacznie wyższy niż oficjalna inflacja, wykonanie planu remontów jest ok. 25%. Jeśli chodzi o zakres, zgodne z założeniami planu na rok 2022, remonty zostały rozpoczęte w I półroczu. Niektóre już zostały zakończone, a ponieważ zostały zaksięgowane w lipcu, więc na dzień składania sprawozdania nie zostały jeszcze objęte wykazem. Rozpoczęto remont balkonów Lazurowa 12 i Rozłogi 9, które będą kontynuowane w r. 2023.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie Sprawozdania Zarządu za pierwsze półrocze 2022 r..

##### Wyniki głosowania:

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

Wniosek został przyjęty.

##### 2. Omówienie podania mieszkańców budynku Rozłogi 4 w sprawie zainstalowania podnośnika dla osób niepełnosprawnych

Do Zarządu wpłynęły pisma w/s montażu windy w kl. VI budynku Rozłogi 4 i IV kl. Rozłogi 7. Dla budynku Rozłogi 7 jest już prawomocne pozwolenie na budowę zewnętrznego podnośnika dla kl. I i Spółdzielnia skierowała zapytania ofertowe do kilku firm wykonawczych. Koszt realizacji podnośnika wg ofert kształtuje się na poziomie 500.000 zł, gdy tymczasem PFRON oferuje dofinansowanie na poziomie 50.000 zł, czyli ok. 10% wartości instalacji. Spółdzielnia wystąpiła do oferentów o skromniejszy wariant instalacji (np. stal malowana proszkowo zamiast nierdzewnej), ale miało to miejsce kilka dni temu, więc jeszcze nie ma skorygowanych ofert. J. Czyżewski zauważył, że zapewne część lokatorów tych budynków będzie protestować przeciwko wzrostowi czynszów, i zauważył, że już dziś są protesty przeciwko instalacji podnośników, gdyż korzystający z nich będą „brudzić wycieraczkę (!)” Na chwilę obecną ponieśliśmy już pewne koszty (koncepcja, projekt). Nie są one jeszcze wielkie, ale np. na PFRON odprowadzamy rocznie ok. 40.000 zł, więc w świetle tego dofinansowanie 50.000 zł jest niepoważne.

#### Posiedzenie 08.02.2023 r. – Protokół nr 1/2023

##### 1. Omówienie Planu Termomodernizacji budynków w starych zasobach SM „Lazurowa” i możliwości uzyskania dofinansowania

Spółdzielnia w latach ubiegłych przeprowadziła termomodernizację, ale nie skorzystała wówczas z żadnych dofinansowań. Termomodernizację przeprowadzono w sposób nieudolny, co skutkuje dzisiaj niebezpieczeństwem odpadania ocieplenia od ścian i ucieczką ciepła z powierzchni budynków. Ostatnio powstał rządowy program termomodernizacji z dofinansowaniem, które jest dosyć korzystne.

Program obejmuje:

- termomodernizację, tj. ocieplenie ścian, stropów piwnic, poddaszy
- wzmocnienie konstrukcji budynków,
- fotowoltaikę.

Z dofinansowania mogą korzystać Spółdzielnie i Wspólnoty Mieszkaniowe. Zabezpieczeniem będzie nasz fundusz remontowy. Od 1. lutego 2023 i można już składać wnioski do BGK. Warunkiem uzyskania premii termomodernizacyjnej jest zaciągnięcie kredytu w BGK w wysokości 50% wartości inwestycji. Firma IME oferuje pomoc naszej Spółdzielni przy przygotowywaniu wniosków.

Natomiast przy realizacji instalacji fotowoltaicznej nie jest wymagane zaciągnięcie kredytu w BGK, tylko o wypłatę grantu występuje się po wykonaniu instalacji ze środków własnych.

W porozumieniu z Veolią wystąpimy też o premie z tytułu „białych certyfikatów”.

Kierownik Działu Technicznego przedstawił założenia do prac termomodernizacyjnych wraz z orientacyjną wyceną kosztów.

Prezes Zarządu poinformował, że jeżeli zostanie zrealizowana fotowoltaikę, istnieje szansa, na wykorzystanie nadmiaru energii na zasilanie instalacji klimatyzacji: Spółdzielnia wykona instalację (także do odprowadzania skroplin) a lokatorzy zakupują we własnym zakresie same klimatyzatory, które mają funkcję chłodzenia/ogrzewania.

Pod głosowanie został poddany wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie skorzystania z dofinansowania w ramach ustawy o termomodernizacji.

*Wyniki głosowania:*

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

**Wniosek został przyjęty.**

## **2. Wnioski i sprawy zgłoszone przez członków Komisji Technicznej i Zarządu.**

Prezes Spółdzielni przedstawił stan formalno-prawny inwestycji „Lazurowe Centrum”

## **Posiedzenie 26.04.2023 r. – Protokół nr 2/2023**

### **1. Omówienie Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.**

Prezes poinformował, że sprawozdanie zostało sporządzone w formie analogicznej jak w latach poprzednich; ogólni osiągnęliśmy niezły wynik.

Szczegóły przedstawiła Główna Księgowa. Plan eksploatacji został wykonany w 98,51%. Powstał niedobór na GZM w wysokości 1.446.489,78 zł, co zmusiło Spółdzielnię do podniesienia stawki za eksploatację. Wśród zobowiązań największe jest wobec VEOLII (1.366.000 zł), która drastycznie podnosi opłaty; Zadłużenia ze strony mieszkańców to ok. połowy miesięcznych wpływów. Zastępca Głównej Księgowej omówiła stan finansowy zasobów będących w zarządzie Spółdzielni (Sternicza, Szeligowska) oraz stan inwestycji. Kierownik Działu Technicznego omówił wykonanie planu remontów: koszty planowane - 1.657.642,50 zł, rzeczywiste 1.682.287,35 zł. W sprawozdaniu znalazły się też dane dotyczące planowanych remontów w najbliższych latach.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.

*Wyniki głosowania:*

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

**Wniosek został przyjęty.**

Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2022/2023  
z dnia 28.04.2023 r.

## 2. Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

Prezes poinformował o korekcie planu rzeczowo-finansowego na rok 2024 wynikającą z konieczności uwzględnienia prac związanych z termomodernizacją i fotowoltaikę oraz kosztami związanymi z inwestycjami „Lazurowe Centrum”, „Lazurowe Apartamenty: i „Lazurowa Oaza”. W związku z zakończeniem zawieszenia postępowania w/s wydania WZ na „Lazurowe Centrum” musimy przystępować do wykonania Projektu Budowlanego do pozwolenia na budowę – koszt ok. 1 mln zł. Rozpoczęliśmy też budowę „Lazurowych Apartamentów” i przewidywane koszty to 20 mln zł. Koszty zakupu działki pod „Lazurową Oazę” (wspólnie z Budomexem) to ok. 1,5 mln zł. Jeżeli Walne Zgromadzenie zgodzi się na wdrażanie termomodernizacji i fotowoltaiki, potrzebne będą środki na te prace (budynki Rozłogi 2, Sternicza 129 i 131 oraz Lazurowa 4), - 4.272.000 zł, które muszą być ujęte w planie na rok 2024. Te korekty są niezbędne aby umieścić w/w koszty w oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań, które zostanie przyjęte na Walnym Zgromadzeniu.

Zastępca Głównej Księgowej p. Grażyna Szewczyk omówiła pozostałe założenia do planu. Pozostanie niedobór na GZM: 973.000 zł.

Plan wydatków remontowych omówił Kierownik Działu Technicznego p. Robert Krawczak: ogólny koszt remontów 1.670.782,40, z czego największe wydatki zostaną poniesione na: wymianę przyłączy wodociągowych Siemiatycka 1 i Lazurowa 4 – 310.000 zł, remont dachu Rozłogi 7 – 300.000 zł, regulację CO na Sterniczej 129 – 295.000 zł i remont kl. IV w budynku Lazurowa 6 – 250.000 zł. Realizacja przyłączy wodociągowych pozwoli na likwidację ostatnich hydroforni na osiedlu.

Ponieważ nie było uwag ze strony Komisji, Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z korektami na 2024 rok.

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

### Wyniki głosowania:

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

**Wniosek został przyjęty.**

## 4. Omówienie wieloletniego planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni w zasobach SM „Lazurowa” w latach 2023-2031

Prezes Z. Gaca-Richter przypomniał, że Unia Europejska przyjęła dyrektywę w sprawie zaostreżenia charakterystyki energetycznej budynków. Do 2033 r. wszystkie budynki mają się znaleźć w klasie D (co najmniej).



Zrobiliśmy jako Spółdzielnia charakterystyki dla wszystkich budynków i okazało się, że nasze budynki w większości są w klasach E, F, G i wymagają pilnej termomodernizacji. Różne wyniki są skutkiem różnych



grubości dociepleń, ilości zużywanego ciepła, ocieplenia stropodachów itd. Nowe budynki są w klasie A. Nie mamy możliwości realizacji termomodernizacji ani fotowoltaiki z bieżących wpłat na fundusz remontowy.

Proponujemy rozłożenie kosztów termomodernizacji na 8 lat, a fotowoltaiki na 3 lata. Wyliczenia stawek zł/m<sup>2</sup>/m-c podano w tabeli 4 „Planu termomodernizacji”.

Bez kredytu na termomodernizację musielibyśmy podnieść stawkę na eksploatację do ok. 5 zł/m<sup>2</sup>/m-c, aby sfinalizować w/w prace. Będą więc tworzone fundusze celowe dla poszczególnych budynków.

Od 1. stycznia 2024 powinniśmy wprowadzić opłaty na fundusze celowe. Decyzję w tej sprawie należy podjąć jeszcze w tej kadencji Rady Nadzorczej

Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wieloletniego planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni w zasobach SM „Lazurowa” w latach 2023-2031.

*Wyniki głosowania:*

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

**Wniosek został przyjęty**

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Ryszard Bogusław Jasinowicz

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

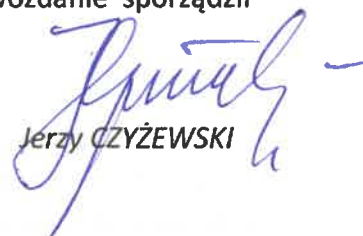
- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 26.05.2022 r.**  
Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania wraz robotami towarzyszącymi w budynku ROZŁOGI 2  
Wybrano wykonawcę: **INSTSAN Andrzej Siemla**, Cegielnia Psucka 66A 05-190 Nasielsk  
Wartość prac: **390 016,10 zł (brutto)**
- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 20.10.2022 r.**  
Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zieleni wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdných w okresie zimy w granicach należących do SM „Lazurowa” ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa  
Wybrano wykonawcę: **PH-U „Dan-Pol” Paweł Obidziński** Al. Jana Pawła II 74/111 09-410 Płock  
Wartość prac: **18.500,- zł/m-c (brutto)**
- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 23.02.2023 r.**  
Wykonanie wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 2  
Wybrano wykonawcę: **INSTSAN Andrzej Siemla**, Cegielnia Psucka 66A 05-190 Nasielsk  
Wartość prac: **278 000,00 zł (brutto)**
- **Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 16.03.2023 r.**  
Wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie  
Wybrano wykonawcę: **Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „BUDOMEX” Sp. z o.o.**, ul. Brzeska 156 21-500 Biła Podlaska  
Wartość prac: **19.316.815 zł (netto)**

- Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 23.03.2023 r.**  
 Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych wraz z przełożeniem i skonfigurowaniem istniejących modułów odczytu radiowego oraz wymiana ciepłomierzy wraz modułem odczytu radiowego w budynkach ul. Szeligowskiej 6, ul. Szeligowskiej 6a, ul. Szeligowskiej 8, ul. Szeligowskiej 10 w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie.  
 Wybrano wykonawcę: „PIAS-KAN” sp. z o.o. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D, 01-424 Warszawa  
 Wartość prac: **439.302,66 zł (brutto)**
- Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 30.03.2023 r.**  
 Wykonanie instalacji fotowoltaicznych w budynku przy ul. Rozłogi 2 znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz opracowanie dokumentacji projektowej dla pozostałych budynków Spółdzielni: Lazurowa 2a, Lazurowa 2, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Sternicza 129, Sternicza 131 celem złożenia wniosków do Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie uzyskania Grantu OZE  
 Wybrano wykonawcę: Flexipower group Sp. z o.o. Spółka komandytowa Kudrowice 12 95-200 Pabianice  
 Wartość prac: **114.297,51 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. 26.04.2023 r.