

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

Za okres od 20.05.2022 roku do 28.04.2023 roku

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:

- 02.06.2022;
- 30.06.2022;
- 29.09.2022;
- 20.10.2022;
- 17.11.2022;
- 15.12.2022;
- 26.01.2023;
- 09.03.2023;
- 26.04.2023.

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła poniższe punkty:

- Kontrola przetargów zrealizowanych w I i II półroczu 2022 roku,
- Omówienie zastawienia wynajmowanych miejsc postojowych na parkingach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- Omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2022 roku,
- Kontrola umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
- Omówienie planu wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji.

- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 rok’,
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok,

Na posiedzeniu w dniu **02.06.2022 roku** Komisja omówiła i przyjęła sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.04.2021 do 10.06.2022 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne wnioski. Sprawozdanie przyjęte zostało bez uwag. W głosowaniu udział brali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej. Wniosek w sprawie przyjęcia sprawozdania został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **30.06.2022 roku** Komisja dokonała kontroli przetargów, które odbyły się w I półroczu 2022 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Protokół z kontroli przyjęty został bez uwag. W głosowaniu udział brali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej. Wniosek w sprawie przyjęcia przetargów został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **29.09.2022 roku** Komisja plan pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2022r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Plan pracy został przyjęty. Wniosek w sprawie przyjęcia planu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **20.10.2022 roku** omówiono sprawozdania Zarządu za I półrocze 2022r.

Sprawozdanie Zarządu zostało omówione przez Główną Księgową Panią Dorotę Dolota oraz przez Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego Pana Roberta Krawczaka. Poruszając temat windykacji Główna Księgową wspomniała o zadłużeniu skierowanym na drogę sądową. Opiewa ono łącznie na kwotę około 1 mln zł. Spółdzielnia przeprowadza licytację lokali najbardziej zadłużonych.

W nawiązaniu do informacji odnośnie kosztów ogrzewania za I półrocze 2022 roku Komisji podjęła dyskusję dotyczącą oszczędzania ciepła. Zgodnie stwierdzono, że należy informować mieszkańców o konieczności oszczędzania ciepła.

Wniosek w sprawie przyjęcia sprawozdania został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **17.11.2022 roku** omówiono zestawienie wynajmowanych miejsc postojowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” stan na 31 października 2022 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Wniosek w sprawie przyjęcia zestawienie miejsc został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **15.12.2022 roku** dokonano kontroli przetargów, które odbyły się w II półroczu 2022 roku.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Wniosek w sprawie przyjęcia przetargów został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **26.01.2023 roku** omówiono i przyjęto plan pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2023 r.

Do powyższego punktu nie wpłynęły żadne uwagi. Wniosek w sprawie przyjęcia planu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **09.03.2023 roku** omówiono plan wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji oraz dokonano kontroli umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.

Plan wykonania termomodernizacji został omówiony przez Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego Roberta Krawczaka.

Plan termomodernizacji jest rozłożony na okres 3-5 lat. Przedstawione koszty projektów termomodernizacyjnych są zasadne. Plan przedstawiony na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej miał charakter poglądowy. Uszczegółowiony plan termomodernizacji zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu. Rozłożenie kosztów modernizacji na okres 3-5 lat stanowi strategiczny kierunek rozwoju spółdzielni.

Termomodernizacja budynków jest bardzo istotna z punktu widzenia wprowadzenia kolejnych regulacji i przepisów unijnych i będzie miała priorytetowe znaczenie przy ewentualnej sprzedaży lokali przez mieszkańców.

Od 28 kwietnia 2023 roku wchodzi świadectwa energetyczne. Każda osoba chcąc sprzedać lokal będzie musiała przedstawić notariuszowi świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu. Spółdzielnia do 28 kwietnia będzie miała wszystkie charakterystyki energetyczne budynków a od 12 maja będzie mogła je wydawać dla lokali. Unia Europejska spowodowała, iż wszystkie budynki będą musiały posiadać klasę energetyczną podobnie jak w przypadku sprzętu AGD od A do G.

Wniosek w sprawie pozytywnej rekomendacji planu termomodernizacji został przyjęty jednogłośnie.

Kontrola umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.

Umowy, zasady funkcjonowania zostały omówione przez Kierownika Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami oraz przedstawiciela firmy Hobus.

Zmiana formy monitoringu z ochrony fizycznej na monitoring wizyjny wymagał poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych związanych z planami, a także dołożenie urządzeń monitorujących.

Nakłady finansowe zamknęły się kwotą 59 234 zł. Łączne dotychczasowe koszty miesięczne w zakresie ochrony fizycznej wynosiły 16 887 zł. Koszty w drugim półroczu 2022 roku po zmianie na monitoring wizyjny wynosiły 4 305 zł miesięcznie. Różnica tych kwot wynosi około 12 500 zł miesięcznie. Rocznie jest to oszczędność około 151 tys. zł. Nowe stawki będą obowiązywać od kwietnia 2023 zgodnie z planem rzeczowo- finansowym przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Wniosek w sprawie przyjęcia bez uwag kontroli umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu został przyjęty jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **26.04.2022 roku** omówiono sprawozdanie z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 rok. 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. Wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni, został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.

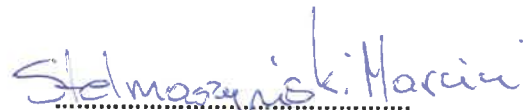
Omówiono projekt założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok. Ogólny koszt remontów 1.670.782,40, z czego największe wydatki zostaną poniesione na: wymianę przyłączy wodociągowych Siemiatycka 1 i Lazurowa 4 – 310.000 zł, remont dachu Rozłogi 7 – 300.000 zł, regulację k. CO na Sterniczej 129 – 295.000 zł i remont kl. IV w budynku Lazurowa 6 – 250.000 zł. Wniosek w sprawie rekomendacji przyjęcia przez Radę Nadzorczą projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok, został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.

Ponadto na posiedzeniu omówiono projekt planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu instalacji fotowoltaicznej. Prezes wskazał, że Unia Europejska przyjęła dyrektywę w sprawie zaostrzenia charakterystyki energetycznej budynków. Do 2033 r. wszystkie budynki mają się znaleźć w klasie D (co najmniej). Spółdzielnia zrobiła charakterystyki dla wszystkich budynków i okazało się, że nasze budynki w większości są w klasach E,F,G i wymagają 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. Spółdzielnia proponuje rozłożenie kosztów termomodernizacji na 8 lat, a fotowoltaiki na 3 lata. Wyliczenia stawek zł/m²/m-c podano w tabeli 4 „Planu termomodernizacji”. Bez kredytu na termomodernizację Spółdzielnia musiałaby podnieść stawkę na eksploatację

do ok. 5 zł/m²/m-c, aby wykonać omawiane przedsięwzięcia. Będą, więc tworzone fundusze celowe dla poszczególnych budynków. 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 został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.



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



.....
Marcin Stelmaszyński
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej