

**SPRAWOZDANIE**  
**z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie**  
**Za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku**

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 Komisja Rewizyjna pracowała w następującym składzie:

1. Ewa Bilińska –Przewodnicząca
2. Hanna Gadamska-Vice Przewodnicząca
3. Bernadetta Woźniak
4. Jadwiga Zalisz
5. Izabella Irena Kussy

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach:

- 22.02.2024;
- 25.03.2024;
- 11.04.2024;
- 26.06.2024;
- 12.09.2024;
- 19.11.2024;

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła poniższe punkty:

- Omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2023 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.
- Kontrola przetargów zrealizowanych w I i II półroczu 2024 roku.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



- Omówienie korekty planu + rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2A.
- Omówienie analizy opłacalności zagospodarowania nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym – Centralna Część Osiedla
- Omówienie kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza”- domki ul. Okrętowa.
- Omówienie oraz analiza wpływającej do Komisji Rewizyjnej korespondencji.

Na posiedzeniu w dnio 22.02.2024 roku omówiono i przyjęto plan pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2024 r.

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

Na tym samym posiedzeniu omówiono projekt założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok. Projekt został przygotowany na podstawie planu za 2023 r. Z uwagi na przekroczenia wynikające z realizacji planu za 2023 rok należało w założeniach na 2024 r. dokonać korekt. Na koszt konserwacji budynków i urządzeń założono kwotę 281000,00 co stanowi wzrost o 6,6%. Na tę pozycję zasadniczy wpływ miały następujące czynniki: wzrost cen materiałów jak również nowelizacja prawa w zakresie zmiany minimalnego wynagrodzenia pracowników co spowodowało aneksowanie umów. Na konserwację zieleni i nasadzenia ustalona kwotę 300 000,00. Na jej wysokość wpłynęły ceny materiałów oraz usług związanych z utrzymaniem terenów zieleni jak również konieczność wykonania nasadzeń w miejsce wyciętych drzew w poprzednim roku. Wydatki na wynagrodzenia również musiały odnotować wzrost z uwagi choćby na regularny wzrost płacy minimalnej.

Po dokonaniu analizy przygotowanych założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2024 r. Komisja Rewizyjna zaaprobowwała wszelkie proponowane zmiany planu na 2024 w stosunku do planu na 2023 rok.

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. W głosowaniu brało udział 5 osób czyli wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej.

Na posiedzeniu w dniu **25.03.2024 roku** omówiono Raport Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od listopada 2023 do stycznia 2024 roku. W posiedzeniu uczestniczył Inżynier Kontraktu z firmy INM Consulting sp. z o.o. z Żyrardowa. Stwierdzono, iż stan surowy budynku został zakończony a budowa weszła w stan deweloperski. Wartość zaawansowania finansowego robót stanowi 58% od początku budowy co stanowi 12000000 złotych netto. Inwestycja jest realizowana w sposób płynny i bez opóźnień. Sporządzony raport uznany został za przejrzysty i czytelny. Członkowie Komisji przyjęli dokument jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **11.04.2024 roku** omówiono sprawozdanie z działalności Zarządu i Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres 01.01.2023 r.- 31.12.2023 r. oraz projekt planu rzeczowo finansowego na 2025 r. Stwierdzono zgodność sprawozdania finansowego ze sprawozdaniem Zarządu .

Poszczególne pozycje planu rzeczowo – finansowego zostały omówione przez przedstawicieli Spółdzielni, gdzie wskazano m.in następujące kwestie:

- W wyniku analizy stwierdzono, iż prognozy dotyczące wykonania planu eksploatacji zaznaczyły różnicę zaledwie 0,26 %. Plan eksploatacji zamknął się kwotą 3 824 236,60 zł. co dało wynik na GZM dość wysoki bo jest to kwota 1 152 221,05 zł, plus 1 420 000 zł - wynik, który nie został pokryty a dotyczył ubiegłego roku. Zarząd zaproponował podniesienie stawki eksploatacji o 0,50 zł, co miałoby zniwelować wynik na GZM ale też nie w pełni.
- Zbyt drastyczna podwyżka stawki eksploatacji mogłaby spowodować problemy z systematycznym płaceniem opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców osiedla.
- W planach na rok 2025 wykazano odpis z inwestycji w kwocie 880 000 zł.
- Istotny wpływ na wynik eksploatacji miało zwiększenie najniższego wynagrodzenia pracowników, co spowodowało wzrost osobowego funduszu płac.
- Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowa Przystań i z lokali użytkowych w kwocie 483 000 zł netto zaplanowano przeznaczyć w całości na GZM.

- Minus na funduszu remontowym - 180 000 zł spowodowany był głównie usuwaniem awarii.
- Należało zwiększyć kwotę na eksploatację dźwigów, co było podyktowane wzrostem stawki odpisu na remonty dźwigów. Resursy wykazują procentowe zużycie poszczególnych elementów dźwigów. Zależy to nie tylko od uszkodzeń wynikających z eksploatacji lecz także z ilości przebiegów danego dźwigu. W szczególności starsze dźwigi wymagają wymiany elementów, których zużycie zbliża się do całkowitego. Aby zapobiec zatrzymaniu dźwigu przez inspektorów UDT należy dokonać wymiany z listy, która powstała na podstawie resursów co niestety generuje znaczne koszty.
- Bardzo duży wpływ na poszczególne wyniki mają ciągle rosnące ceny energii a ich skala ciągle zaskakuje.

Wniosek w sprawie rekomendacji przyjęcia przez Radę Nadzorczą projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok, został przyjęty przez obecnych jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu 26.06.2024 roku omówiono Raport Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od lutego 2024 roku do kwietnia 2024 roku. Na dzień 30 kwietnia 2024 roku stan zaawansowania całości prac został określony na 65%. W rozbiciu na poszczególne prace można uznać iż:

- Tynki wewnętrzne wykonano w 90%
- Pokrycie dachów w 80%
- Instalacja sanitarna wewnętrzna ok 45%

Mimo konieczności podpisania z Generalnym Wykonawcą protokołów na dodatkowe prace np. dołożenie izolacji termicznej inne parapety itp. Prace wykonywane są niezwykle sprawnie i terminowo.

Na tym samym posiedzeniu Komisja dokonała kontroli przetargów, które odbyły się w I półroczu 2024 roku. Przebieg i zakres przetargów został omówiony przez P. Roberta Krawczaka. Stwierdzono iż wszystkie przetargi przeprowadzone zostały zgodnie z zasadami organizacji zlecenia prac remontowych SM „Lazurowa” i zgodnie z § 3. wskazanych zasad dotyczącym przetargów nieograniczonych dla robót przekraczających 150 tys. zł. W pierwszym półroczu 2024 roku odbyły się 4 przetargi:

1. przetarg – wykonanie remontu dachu w budynku Rozłogi 7.

➤ Została wybrana firma **Z-d Remontowo-Budowlany Bogdan Okrasiak**

2. przetarg ograniczony na opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie instalacji fotowoltaicznej na budynkach Sternicza 129 i 131 razem z uzyskaniem grantu OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego. Została wybrana firma **SUNGREEN Sp. z o.o**

3. przetarg na docieplenie stropów piwnic zaprawą termoizolacyjną CAFCOTERM w budynkach Sternicza 129 i 131 na wykonanie prac ujętych w planie termomodernizacji, przyjętym przez Walne Zgromadzenie w ubiegłym roku.

➤ Została wybrana firma **STOLBAO EKO sp. z o.o.** 4. Przetarg ograniczony na wykonanie wymiany legalizacji wodomierzy do pomiaru zużycia CW i ZW w lokalach mieszkalnych i usługowych wraz z montażem modułów odczytu radiowego.

➤ Zostały zaproszone 4 firmy. Jedna nie złożyła oferty.

➤ Została wybrana przez Komisję Przetargową firma **PIASKAN**.

➤ W zeszłym roku dokonano wymiany legalizacji wodomierzy na budynkach Rozłogi 4 i Rozłogi 5 i teren wspólnoty. Przetarg dotyczył tych właśnie prac.

Stwierdzono, iż przetargi zostały przeprowadzone w sposób rzetelny i z zachowaniem wszelkich zasad. Zauważono, że nie zawsze cena odgrywała najważniejszą rolę ale również jakość oferowanych usług (dotyczy to firm wcześniej ze Spółdzielnią współpracujących, których pracę można było ocenić ) jak również jakość proponowanych materiałów. Dotyczy to wodomierzy. Firma TECHEM która zaproponowała wodomierze o mniejszej dokładności odczytu niż PIASKAN oraz konieczność zakupu nowego programu do odczytu co spowodowałoby dodatkowy koszt. Ostateczny wybór firm poprzedzony był dokładną analizą zmierzającą do dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty.

Poddany pod głosowanie wniosek: „Przyjęcie kontroli przetargów, które odbyły się w I półroczu bez uwag” został przyjęty jednogłośnie. W głosowaniu brało udział 4 obecnych członków z 5 członków Komisji.

Ponadto na posiedzeniu w dniu 26.06.2024 roku omówiono i przyjęto plan pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2024 r.

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

Na posiedzeniu w dniu **12.09.2024** roku omówiono następujące dokumenty:

➤ sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2024 roku.

W stosunku do poprzedniego półrocza największa różnica zaznacza się w pozycji „zobowiązania”. Zapłata za faktury z Veolii zależy od wpływu opłat od właścicieli mieszkań, które zgodnie ze Statutem powinny wpłynąć do 20 - ego dnia każdego miesiąca. Niestety większość właścicieli dokonuje zapłaty za bieżący miesiąc dopiero w następnym miesiącu. Komisja nie stwierdziła znacznych różnic, które wskazywałyby na brak rzetelności czy też zdolności przewidywania różnych nie zaplanowanych kosztów. Wniosek Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.

Zmiana stawki jest podyktowana trzykrotną zmianą ceny energii w ciągu 2024 roku.

Zmiana stawki została wprowadzona 1 października 2024 roku/

➤ wniosek Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej

Pierwsza zmiana stawki miała miejsce w styczniu 2025, zaś kolejna planowana jest od lipca 2025 roku. Łącznie w całym roku podwyżka wyniesie 12%.

➤ omówienie korekty planu rzeczowo-finansowego na 2024 r. Korekta dotyczyła robót wymiany przyłącza wodociągowego. Kwota 100000 zł. założona na budynek Lazuruwa 4 okazała się być niewystarczająca. W założeniach remontu dokonano zamiany kolejności wykonania prac z budynku Lazuruwa 4 na Siemiatycką 1-budynek mniejszy wymagający też niższych nakładów. Oczywiście prace na budynku Lazuruwa 4 również zostaną. Zdecydowano również o przełożeniu na następny rok robót związanych z regulacją instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131. Miał na to wpływ opór oraz protesty mieszkańców. Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Na posiedzeniu w dniu **19.11.2024** w pierwszej kolejności omówiono Raport Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od maja 2024 roku do lipca 2024 roku. Stan zaawansowania prac określono na dobiegający do końca i oceniono na gotowy do odbioru przez służby takie jak : Straż Pożarna Powiatowy Sanepid Odbioru Budowlanego. Należy zauważyć iż cały proces realizacji budowy przebiegał bardzo sprawnie bez opóźnień i z dbałością o jakość .

Po likwidacji zaplecza budowy rozpocznie się realizacja budowy domków. Najwyższa cena jaką zaplanowano uzyskać z tej inwestycji to kwota 23500 zł za m2.

Kolejnym bardzo ważnym punktem tego same posiedzenia było omówienie inwestycji w Centralnej Części Osiedla. Dotyczy ona 3 pawilonów Lazuruwa 8 czyli GROSS, Lazuruwa 10 i Rozłogi 8.

Po wnikliwej analizie oszacowano iż na remont i doprowadzenie pawilonów do stanu umożliwiającego ich wykorzystanie w pełni należałoby przeznaczyć kwotę 16620375 zł. Wartość tychże pawilonów została oszacowana na kwotę 3428 000 zł, co doprowadziło do wniosku iż nakłady na remont przewyższyłyby ich wartość pięciokrotnie. Wynik ten z ekonomicznego punktu widzenia w żaden sposób się nie broni.

Plan wykorzystania terenu na którym między innymi znajdują się pawilony został zaplanowany dość precyzyjnie. Mowa tu o „Lazurowym Centrum” do którego realizacji niestety na tym etapie z uwagi na liczne przeszkody nie można przystąpić.

Omówiono również kalkulację nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza”. Z uwagi na brak warunków Veolii na przyłączy co zaprojektowano piece gazowe. Budynki zostały przygotowane również do możliwości skorzystania z energii odnawialnej co pociągnęło za sobą dodatkowe koszty.

Wartość inwestycji brutto to kwota 24116000 zł zaś netto 26219000 zł. Do kalkulacji przyjęto średnią cenę 22500 zł/m<sup>2</sup>. Wynik finansowy tej inwestycji ustalono na kwotę ok. 800000 zł.

Komisja stwierdza, iż w trakcie przeprowadzonych kontroli nie zaobserwowała żadnych działań ze strony Zarządu, które mogłyby budzić wątpliwości co do ich skuteczności lub rzetelności. Komisja Rewizyjna wyraża przekonanie, że Zarząd działa w interesie Spółdzielni oraz podejmuje trafne decyzje, które przyczyniają się do jej rozwoju.

W związku z powyższym, Komisja Rewizyjna zaleca Radzie Nadzorczej, aby rekomendowała udzielenie absolutorium Zarządowi przez Walne Zgromadzenie.

  
.....  
Hanna Gadamska  
V -ce Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

  
.....  
Ewa Bilińska  
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej



