

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w następującym składzie:

1. Jerzy Czyżewski	PRZEWODNICZĄCY	[Rozłogi 7]
2. Krzysztof Marek Bielecki	V-CE PRZEWODNICZĄCY	[Rozłogi 5]
3. Agnieszka Grabowska		[Sternicza 131]
4. Barbara Mulińska		[Lazurowa 2]
5. Marcin Nestorowicz		[Rozłogi 9]
6. Marek Owsianko		[Rozłogi 2]
7. Piotr Runowski		[Rozłogi 3]
8. Marek Snopiński		[Siemiatycka 1]
9. Krzysztof Soćko		[Lazurowa 12]
10. Teresa Węclawska		[Lazurowa 6]

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 3 posiedzenia w dniach: 15.02.2024, 11.04.2024, 12.09.2024. Na każdym posiedzeniu było quorum a średnia frekwencja wynosiła 80%.

Posiedzenie 15.02.2024 r. – Protokół nr 1/2024

1. Omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na rok 2024

Założenia omówiła Główna Księgowa, która zwróciła uwagę na „informacje do planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok”, w którym zostały wyjaśnione powody przekroczenie wydatków w stosunku do planu na rok 2023 w tym osobowy fundusz płac. Wzrosty te były albo skutkiem inflacji albo wynikały z ustawy o minimalnym wynagrodzeniu. Plan na rok 2024 uwzględnił te czynniki. Ze względu na ustawowy wzrost płacy minimalnej ulega spłaszczeniu struktura płac w Spółdzielni, co jest czynnikiem demotywującym dla pozostałych pracowników. Z tego względu wynagrodzenia ponad minimalne wzrosną o wskaźnik inflacji. Plan remontów w roku 2023 znacznie przekroczono w punkcie „Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków”: 195.740,32 zł. wobec planowanych 100.000,00 zł. Na przekroczenie planu złożyły się trzy pozycje konieczne do wykonania w trybie awaryjnym: remont południowej ściany Lazurowa 6 (groziło odspojenie elewacji), remont generalny dachu Rozłogi 2 (w związku z instalacją fotowoltaiki) oraz wymiana zewnętrznych drzwi do zsypu w budynku Lazurowa 12. Poważne przekroczenie planu wystąpiło też w pozycji „usuwanie awarii” - aż o ok. 250.000 zł., spowodowane głównie powtarzającymi się awariami oświetlenia. Spółdzielnię nękają też awarie związane ze starymi instalacjami elektrycznymi w budynkach (awarie falowników, pomp hydroforowych itp. - wymieniamy te elementy na układy nowej generacji, co pociąga za sobą wysokie koszty, zwłaszcza przy dużym wzroście cen kabli zasilających. W planie na rok 2024 przewiduje się dalszą modernizację systemu oświetlenia: przełączanie zasilania oświetlenia do rozdzielni w poszczególnych budynkach, które będą zasilane z fotowoltaiki zainstalowanej na dachach tychże budynków.

Na Sterniczej 129/131 montujemy układ fotowoltaiki z magazynem energii i pompą ciepła do wstępnego podgrzewu wody dla instalacji CWU. W planie uwzględniono bilans za rok 2023 i przychodów z tytułu grantów z programu fotowoltaiki i wpływów z tytułu wpłat mieszkańców na fundusz celowy termomodernizacji od stycznia br.

W głosowaniu jednogłośnie (8 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

2. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki na konserwację domofonów dla wszystkich budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wniosek omówiła p. Dorota Dolota. Spółdzielnia jest zmuszona podnieść stawkę za domofony z 3,00 zł do 3,50 zł/m-c/lokal. Podwyżka wynika z ogólnego wzrostu cen.

W głosowaniu jednogłośnie (8 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej wniosku Zarządu w sprawie zmian wysokości miesięcznej stawki na konserwację domofonów dla wszystkich budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

3. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Pan Krawczak poinformował, że proponowany system już działa w budynku Lazurowa 4 i polega na wymianie tablic i stacyjek domofonów na „chipowy”. System umożliwia wejście do klatki budynku i/lub pomieszczenia zsypu za pomocą :pastylki: zawierającej chip. Decyzję o instalacji podejmą Rady budynków po otrzymaniu kosztorysów przygotowanych przez Zarząd. Wymiana nie jest obligatoryjna ale zalecana, gdyż dotychczasowy system domofonów jest coraz bardziej awaryjny, a poza tym przestarzały i trudny do napraw z powodu braku części zamiennych. Orientacyjny koszt – kilkanaście złotych na miesiąc na lokal przez rok.

W głosowaniu jednogłośnie (8 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie uchwały w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” „Lazurowa

Posiedzenie 11.04.2024 r. – Protokół nr 2/2024

1. Omówienie sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok

Główna Księgowa zwróciła uwagę na wynik na GZM (1.152.221 zł) wynikający głównie z ciągłego wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni. Ratunkiem byłyby przychody z inwestycji, niestety ich realizacja odsuwa się w czasie. Miejmy nadzieję, że inflacja wyhamuje i np. wzrost płacy minimalnej nie będzie tak wysoki. Są jeszcze, przychody z inwestycji „Lazurowa Przystań” Niestety fundusz remontowy też jest na minusie, chcemy go sfinansować z przychodów tegorocznych. Po omówieniu Sprawozdania, P. D. Dolota zaproponowała aby przejść bezpośrednio do następnego punktu porządku obrad i podjąć dyskusję nad oboma punktami łącznie.

2. Omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.

Zastępca Głównego Księgowego poinformowała o konieczności podniesienia w dwóch etapach stawki na eksploatację w roku 2025, o 50 gr/m2/m-c. Jest to konieczne, ze względu na spodziewany duży wzrost kosztów energii elektrycznej i ciepłej w drugim półroczu 2025.

Fundusz remontowy omówił Kierownik Działu Technicznego. W roku 2024 zostaliśmy zmuszeni do wymiany instalacji elektrycznej oświetlenia terenu. Poszczególne sekcje oświetlenia zostały podłączone do przyległych budynków, co pozwoli uniknąć awarii w skali całego osiedla. Część kosztów udało się przerzucić na rok 2025r. Wzrosną też koszty remontu dźwigów. Czekają nas koszty wymiany przyłączy wodociągowych, konieczne z uwagi na wymogi prawa budowlanego. Będzie też kontynuacja remontu balkonów. Planujemy wykonanie dokumentacji termomodernizacji. Przygotujemy też i przeprowadzimy instalację podzielników kosztów ciepła (Sternicza 129 i 131).

Trzeba też, podnieść stawkę na fundusz remontowy dźwigów, gdyż musimy wymieniać sukcesywnie osprzęt, podlegający wymianie z uwagi na kończące się rebusy poszczególnych wind.

Padło pytanie, czy Spółdzielnia planuje budowę schronów. Niestety nie, odpowiedział Kierownik Działu Technicznego. Na stronie internetowej Straży Pożarnej jest lokalizacja miejsc schronienia; nasze piwnice są zaliczane do takiej kategorii. Prawdziwy schron jest pod Urzędem Gminy.

W głosowaniu jednogłośnie (9 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie przez Radę Nadzorczą sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok oraz Projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.

Posiedzenie 12.09.2024 r. – Protokół nr3/2024

1. Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2024 roku.

Sprawozdanie przedstawiła Główna Księgowa. Zwróciła uwagę, że sprawozdanie posiada już standardowy schemat, zmieniają się tylko dane, aktualizowane na bieżąco. P. G. Szewczyk powiedziała, że aktualnie mamy uregulowane wszystkie zobowiązania, poza Veolią, która wystawia faktury spłacane przez nas stopniowo, bo wpłaty lokatorów nie pokrywają na bieżąco rachunków tak ze względu na wysokość faktury jak i nieregularność wnoszonych opłat. Nie mamy możliwości, jak inni dostawcy mediów/usług odcięcia dostaw ciepła do dłużników.

Zastępca Głównego Księgowego omówiła stan zaawansowania inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Planujemy zakończyć ją w grudniu br. Zaawansowanie kosztowe - ok. 70%; zaliczki wpłacone przez nabywców pokrywają aktualne koszty. Wzrost kosztów skutkował, niestety, koniecznością wniesienia dopłat przez kupujących.

Główna Księgowa zwróciła uwagę na b. duże zainteresowanie działalnością kulturalną. Mamy środki na finansowanie działalności z wpłat „czynszowych” jak sprzedaży karnetów.

Kierownik Działu Technicznego omówił wykonanie remontów. Jest lekkie przekroczenie planu, ze względu na wykonanie remontu dwóch pomieszczeń na tzw. zwyżkach, które to lokale zostały wynajęte. Przekroczony też został fundusz awarii (ok. 30 000 zł), ze względu na usunięcie awarii instalacji wody ciepłej i zimnej w budynku Siemiatycka 1, wykonanej z materiału bardzo marnej jakości.

Główna Księgowa zwróciła uwagę, że dostaliśmy już pierwsze zwroty pieniędzy z funduszy celowych (Rozłogi 2). Całość będzie rozliczona do końca roku. Wyprodukowaliśmy więcej energii niż zużyliśmy.

Nie zostały przekroczone założone limity funduszu płac osobowych, są niewielkie przekroczenia funduszu bezosobowego wynikające ze zwiększonych zastępstw gospodarzy. Niestety mamy przekroczenia założonego funduszu na usuwanie skutków dewastacji (zniszczenie windy Lazurowa 2; sprawa w Prokuraturze).



Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2024
z dnia 20.03.2025 r.

W głosowaniu większością głosów (6 głosów za, 1 wstrzymujący się) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2024 roku.

2. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała CO i CW, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.

Prowadzący zebranie stwierdził, że jako klient jesteśmy bezradni wobec monopolu Veolii i wniosek musimy, niestety, przyjąć.

Główna Księgowa stwierdziła, że podwyżki Veolia nam po prostu narzuca: nowe stawki wchodzą od lipca br. Rząd odszedł od dofinansowań (tarczy kryzysowej) a jednocześnie Veolia zwiększyła opłaty głównie za koszty własne (zamówiona moc, przesył itp.). Zaliczki na ciepło muszą być podniesione, zwłaszcza, że zbieramy opłaty przez cały rok, a płacimy różne faktury co miesiąc. Podzielniki ciepła, które instalujemy, powinny zrationalizować ogrzewanie przez lokatorów. Mamy nadzieję, że zrationalizowanie ogrzewania wpłynie w przyszłości na obniżkę zaliczek na CO i CWU.

W głosowaniu większością głosów (6 głosów za, 1 wstrzymujący się) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała CO i CW, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody

3. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Prowadzący zebranie Jerzy Czyżewski poinformował o przeprowadzonym niedawno przetargu na usługi konserwacyjne i pogotowia technicznego w zasobach Spółdzielni. Dotychczasowy usługodawca działający od kilku lat drastycznie obniżył jakość usług, Spółdzielnia została więc zmuszona do znalezienia nowej firmy konserwatorskiej. W wyniku przetargu wyłoniono firmę oferującą najniższą cenę usług, niestety droższą od dotychczasowej.

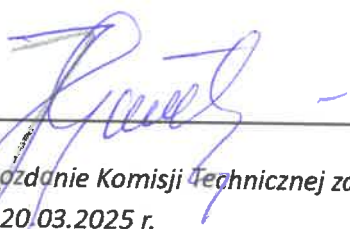
Kierownik Działu Technicznego stwierdził, że współpraca z dotychczasową firmą układała się źle i w związku tym Spółdzielnia była zmuszona rozwiązać umowę o świadczenie usług konserwacyjnych.

W głosowaniu większością głosów (6 głosów za, 1 przeciw) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni

4. Omówienie korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

Kierownik Działu Technicznego, wyjaśnił, że korekta dotyczy tylko zmiany lokalizacji przedsięwzięcia polegająca na wykonaniu przyłącza wodociągowego do Lazurowej 4 (okazało się, że planowane 100 000 zł nie wystarczy na Siemiatycką 1). Przyłącze do Lazurowej 4 zostanie wykonane w 2024 r., a zapłacone w r. 2025 r..

W głosowaniu jednogłośnie (6 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie przez Radę Nadzorczą wniosku Zarządu w sprawie korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2024
z dnia 20.03.2025 r.

5. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Kierownik Działu Technicznego, wyjaśnił, że mieszkańcy budynków Sternicza 129 i 131, protestują przeciwko instalacji podzielników kosztów pomimo, że mają najwyższe stawki za CO. Zarząd wnioskuje o realizację regulacji CO w budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2a, które mają wykonane prace termoizolacyjne. Do sprawy budynków Sternicza 129 i 131 powrócimy w następnym roku, podczas instalacji podzielników, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

W głosowaniu jednogłośnie (6 głosów za) przyjęto wniosek o rekomendowaniu przez Komisję Radzie Nadzorczej przyjęcie przez Radę Nadzorczą wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej:

Krzysztof Marek Bielecki
Jerzy Czyżewski
Agnieszka Ewa Grabowska
Jan Piotr Runowski
Marek Tomasz Owsianko
Teresa Maria Węclawska

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

Przetarg ograniczony w dniu 25.04.2024 r.

- Przetarg na „Wykonanie remontu dachu w budynku Rozłogi 7 z wymianą pokrycia dachowego, obróbek blacharskich oraz z robotami towarzyszącymi”

Wybrano wykonawcę: Zakład Remontowo- Budowlany Bogdan Okrasiak, Czarny Las, ul. Platanowa 6 (4) 05825 Grodzisk Mazowiecki;

- Przetarg na „Opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie instalacji fotowoltaicznych w budynkach „starych zasobów” SM Lazurowa i montażu pomp ciepła dla potrzeb podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej w budynku Sternicza 129 i 131, celem złożenia wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie uzyskania Grantu OZE, jego pozyskania i montażu pomp ciepła wraz z fotowoltaiką i magazynem energii elektrycznej, z możliwością realizacji zakresu robót w pozostałych budynkach SM LAZUROWA”

Wybrano wykonawcę: SunGreen Sp. z o.o., ul. Wrocławska 9c 95-082 Dobroń;

Przetarg ograniczony w dniu 26.06.2024 r.

- Przetarg na „Docieplenie stropów piwnic metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej w budynkach przy ul. Sterniczej 129 i Sterniczej 131”

Wybrano wykonawcę: STOLBAU-EKO ul. Sierpowa 6H 70-016 Szczecin,

- Przetarg na „Wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych, technicznych oraz usługowych wraz z montażem modułów odczytu radiowego w zasobach SM „Lazurowa” w Warszawie”

Wybrano wykonawcę: „PIAS - KAN” sp. z o.o. ul. Al. Prymasa Tysiąclecia 78 D, 01-424

Warszawa;



Przetarg nieograniczony w dniu 22.08.2024 r.

- Przetarg na „Pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu inwestycji, polegającej na wybudowaniu pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej przy ul. Okrętowej w Warszawie”.

Wybrano wykonawcę: JMM Consulting sp. z o.o; ul. 1 Maja 21 lok. 1C 96-300 Żyrardów

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

Krzysztof Marek Bielecki - WICEPRZEWODNICZĄCY

Warszawa, dn. 20.03.2025 r.