

**Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, której członkowie reprezentują poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, przez rok 2024 pracowała w składzie

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Ewa Bilińska | [Sternicza 127] |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 3. Jerzy Czyżewski | [Rozłogi 7] |
| 4. Hanna Gadamska | [Sternicza 129] |
| 5. Agnieszka Grabowska | [Sternicza 131] |
| 6. Izabella Irena Kussy | [Lazurowa 4] |
| 7. Barbara Mulińska | [Lazurowa 2] |
| 8. Marcin Nestorowicz | [Rozłogi 9] |
| 9. Marek Owsianko | [Rozłogi 2] |
| 10. Piotr Runowski | [Rozłogi 3] |
| 11. Marek Snopiński | [Siemiatycka 1] |
| 12. Krzysztof Soćko | [Lazurowa 12] |
| 13. Teresa Węclawska | [Lazurowa 6] |
| 14. Bernadetta Woźniak | [Rozłogi 6] |
| 15. Jadwiga Zalisz | [Rozłogi 4] |

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Marek Owsianko | Wiceprzewodniczący |
| 3. Bernadetta Woźniak | Sekretarz |

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | Wiceprzewodniczący |
| 3. Agnieszka Grabowska | |
| 4. Barbara Mulińska | |
| 5. Marcin Nestorowicz | |
| 6. Marek Owsianko | |
| 7. Piotr Runowski | |
| 8. Marek Snopiński | |
| 9. Krzysztof Soćko | |
| 10. Teresa Węclawska | |

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

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



*Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku*

W Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza uczestniczyły następujące osoby:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Agnieszka Ewa Grabowska
4. Jan Piotr Runowski
5. Marek Tomasz Owsianko
6. Teresa Maria Węclawska

W skład Komisji Przetargowej, zgodnie z zasadami zlecenia prac remontowych wchodzi także:

1. Prezes/Członek Zarządu - Przewodniczący Komisji
2. Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd spośród pracowników (z głosem doradczym)

Rada Nadzorcza odbyła w 2024 r. 11 posiedzeń (w tym 1 w trybie korespondencyjnym) w dniach: 25.01., 28.02., 19.03., 18.04., 16.05., 27.06., 28.08.(w trybie korespondencyjnym), 19.09., 24.10., 28.11. i 19.12. 2024 r.

Frekwencja na posiedzeniach, Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 87,3 %.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.smlazurowa.pl.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 3 posiedzenia w dniach: 15.02.2024, 11.04.2024, 12.09.2024. Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń w dniach: 22.02 2024., 25.03.2024, 11.04.2024, 26.06.2024, 12.09.2024 i 19.11.2024 r. Powołana też została Komisja Parkingowa do nowelizacji Regulaminu parkingów społecznych, która odbyła 2 posiedzenia w dniach 14.11.2024 r. i 26.11.2024 r.

W okresie sprawozdawczym podczas 11 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów (98,1% głosów „za”) 37 uchwał. oraz dyskutowano z Zarządem o bieżących sprawach Spółdzielni lub podjętych przez Zarząd decyzjach niewymagających podejmowania przez Radę stosownych uchwał.

Wykaz uchwał podjętych przez Radę nadzorczą w 2024 roku:

1. Sprawy organizacyjne:

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	3/2024	19-III-2024	w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
2.	4/2024	19-III-2024	w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
3.	5/2024	19-III-2024	w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 25 maja 2024 r.
4.	6/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 rok
5.	8/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
6.	9/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
7.	10/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
8.	11/2024	18-IV-2024	w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca-Richter w roku 2023.
9.	12/2024	18-IV-2024	w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2023.
10.	20/2024	27-VI-2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter
11.	21/2024	27-VI-2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota
12.	23/2024	19-IX-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku
13.	27/2024	19-IX-2024	w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok
14.	28/2024	19-IX-2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter
15.	29/2024	19-IX-2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
16.	37/2024	19-XII-2024	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.

2. Zmiany regulaminów

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	19/2024	27-VI-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2.	22/2024	28-VIII-2024	w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”
3.	34/2024	24-X-2024	w sprawie powołania Komisji ds. utworzenia jednolitych zasad parkowania na parkingach i indywidualnych miejscach postojowych znajdujących się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.


Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

3. Sprawy gospodarki Spółdzielni:

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	1/2024	28-II-2024	w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
2.	2/2024	28-II-2024	w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki za konserwację domofonów w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
3.	7/2024	18-IV-2024	w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok, włącznie z planem remontów.
4.	13/2024	16-V-2024	w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni
5.	15/2024	27-VI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie
6.	16/2024	27-VI-2024	w sprawie przyjęcia założeń realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Oaza” przedstawionych w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Okrętowej w Warszawie
7.	17/2024	27-VI-2024	w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza” polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej w Warszawie.
8.	18/2024	27-VI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy efektu z TEN JEDEN PIOTR PISARCZYK
9.	24/2024	19-IX-2024	w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw
10.	25/2024	19-IX-2024	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
11.	26/2024	19-IX-2024	w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
12.	30/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
13.	31/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
14.	32/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.
15.	33/2024	24-X-2024	w sprawie finansowania kosztów legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
16.	35/2024	28-XI-2024	w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa
17.	36/2024	28-XI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybudowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Sterniczej 129 oraz wystąpienie Zarządu Spółdzielni o dofinansowanie z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.


 Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
 za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

4. Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Oaza”

L.p.	Nr	Data	Przedmiot uchwały
1.	14/2024	16-V-2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogą przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji kierowali się bezpieczeństwem mieszkańców oraz dbałością o wspólny majątek Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były także sprawy dotyczące m. in.:

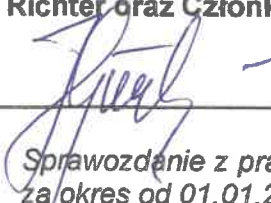
- Informacji Zarządu w sprawie wyodrębnionych lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
- Informacji Zarządu w sprawie przyznanych Grantów OZE na zainstalowania paneli fotowoltaicznych.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany regulaminu organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw.
- Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.
- Informacji Zarządu w sprawie instalacji paneli fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie Analizy opłacalności zagospodarowania nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym – Centralna Część Osiedla.
- Informacja Zarządu w sprawie przychodów i kosztów na funduszu celowym na prace termomodernizacyjne oraz na funduszu celowym na montaż paneli fotowoltaicznych na dzień 31. 10. 2024 r.
- Informacji Zarządu w sprawie wydawanych identyfikatorów parkingowych dla mieszkańców budynku Siemiatycka 1, Rozłogi 9 i Lazurowa 12.

Podsumowanie

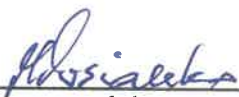
W związku z zakończeniem inwestycji „Lazurowe Apartamenty” rozliczenie inwestycji nastąpi pod koniec 2025 roku. W związku z tym w 2026 roku na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia zysk z przedmiotowej inwestycji zostanie podzielony na pokrycie niedoborów na eksploatacji i fundusz remontowy Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.

Podstawowym problemem związanym z bieżącą działalnością Spółdzielni jest notoryczny wzrost opłat generowany przez dostawców mediów, dotyczy to zwłaszcza dostawcy ciepła – Veolii, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat mieszkańców – na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ponadto w tym zakresie Spółdzielnia nie może wesprzeć się zyskiem z inwestycji.

Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni, przy współpracy z Radą Nadzorczą mają na celu przede wszystkim dbałość o dobro mieszkańców naszej Spółdzielni oraz jej dalszy rozwój inwestycyjny. Rada Nadzorcza rekomenduje, zatem Walnemu Zgromadzeniu udzielenie za okres sprawozdawczy, tj. rok 2024, absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca Richter oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

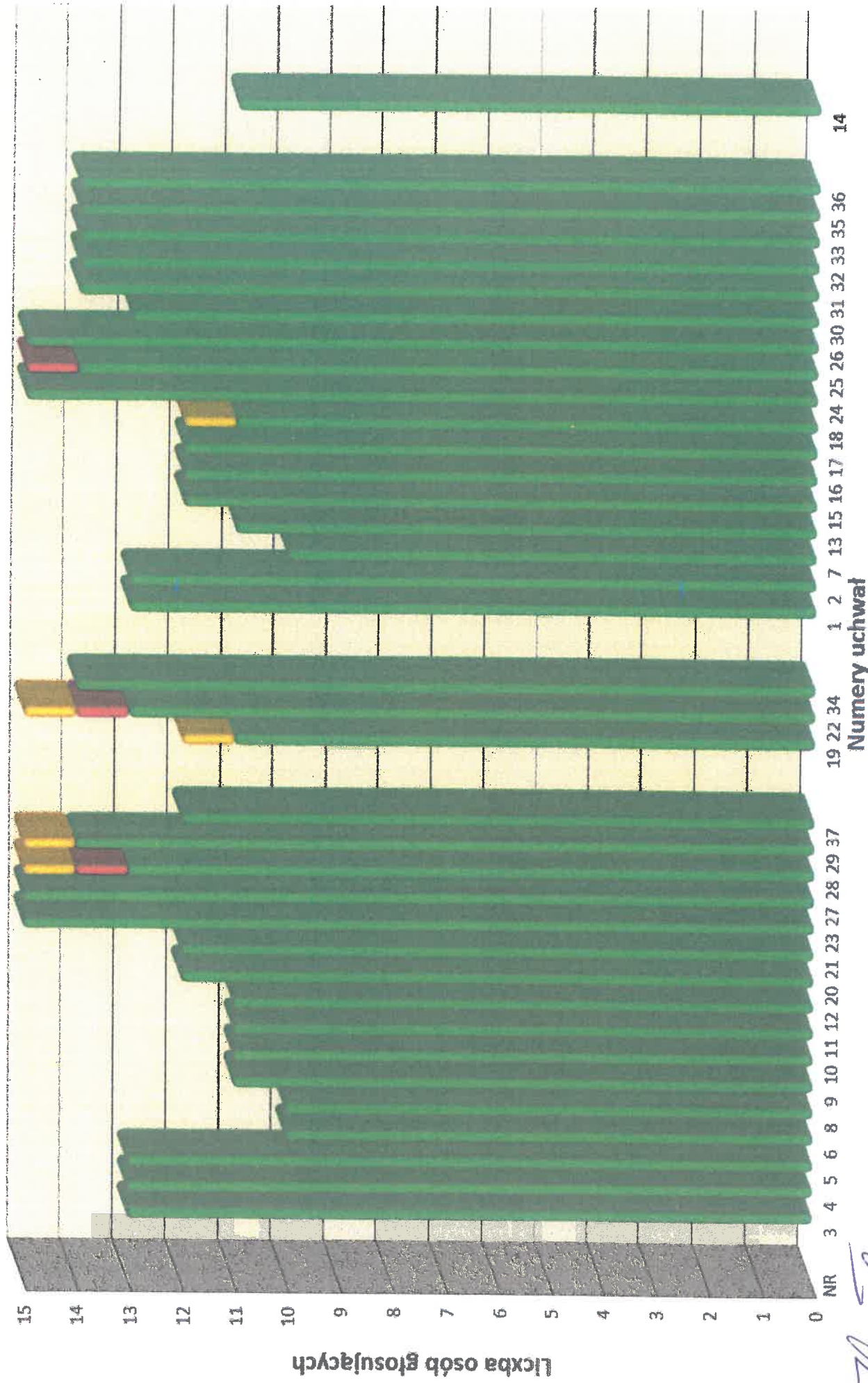

Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej


Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski
Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko
Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 20.03.2025 r.

Głosowania uchwał Rady Nadzorczej w 2024 r.



[Handwritten signature]

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 dniu 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 kwota 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 CAFOTERM 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.

*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 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 Lazurowa 4 okazała się być niewystarczająca. W założeniach remontu dokonano zamiany kolejności wykonania prac z budynku Lazurowa 4 na Siemiatycką 1-budynek mniejszy wymagający też niższych nakładów. Oczywiście prace na budynku Lazurowa 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 samego posiedzenia było omówienie inwestycji w Centralnej Części Osiedla. Dotyczy ona 3 pawilonów Lazurowa 8 czyli GROSS, Lazurowa 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/m². 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

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:

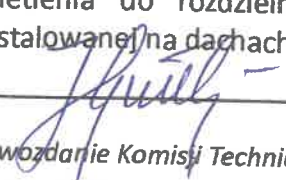
1. Jerzy Czyżewski	PRZEWODNICZĄCY	[Rozłogi 7]
2. Krzysztof Marek Bielecki	V-CE PRZEWODNICZĄCY	[Rozłogi 5]
3. Agnieszka Grabowska		[Sternicza 131]
4. Barbara Mulińska		[Lazurowa 2]
5. Marcin Nestorowicz		[Rozłogi 9]
6. Marek Owsianko		[Rozłogi 2]
7. Piotr Runowski		[Rozłogi 3]
8. Marek Snopiński		[Siemiatycka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


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2024
z dnia 20.03.2025 r.

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 zsyu 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

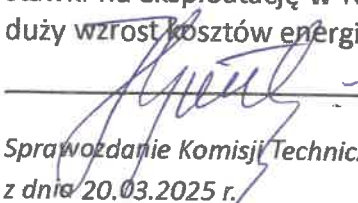
Posiedzenie 11.04.2024 r. – Protokół nr 2/2024

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.


Sprawozdanie Komisji Technicznej za rok 2024
z dnia 20.03.2025 r.

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 rezerwy 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.

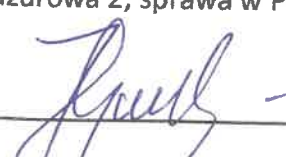
Zastępca Głównego Księgowego omówiła stan zaawansowania inwestycji „Lazurowe Apartamenty”. Planujemy zakończyć ją w grudniu br. Zaawansowanie kosztowe - ok. 70%; zaliczki wpłacone przez nabywców pokrywają aktualne koszty. Wzrost kosztów skutkował, niestety, koniecznością wniesienia dopłat przez kupujących.

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. wyżkach, 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 wnioskuję 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 CZYZEWSKI

Podpisy Prezydium Komisji Technicznej

Jerzy CZYZEWSKI - PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Marek Bielecki - WICEPRZEWODNICZĄCY

Warszawa, dn. 20.03.2025 r.