

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie
Za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku 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:

- 16.01.2025;
- 20.02.2025;
- 20.03.2025;
- 24.04.2025;
- 10.09.2025.

W okresie sprawozdawczym komisja omówiła poniższe punkty:

- Omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- Omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- Omówienie Sprawozdania Komisji Rewizyjnej i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i Sprawozdania Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.
- Kontrola przetargów zrealizowanych w I półroczu 2025 roku. W II półroczu Spółdzielnia nie przeprowadzała żadnych przetargów.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek na: fundusz remontowy dźwigów oraz remonty i modernizację ciągów pieszo-jezdnych na terenie SM Lazurowa.
- Omówienie kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza” – domki ul. Okrętowa.
- Omówienie oraz analiza wpływającej do Komisji Rewizyjnej korespondencji.



1. Posiedzenie z dnia 16 stycznia 2025 r.

Główne tematy: Rozliczenie inwestycji, kontrola przetargów i plany termomodernizacyjne.

- **Inwestycja „Lazurowe Apartamenty”:** Komisja przeanalizowała raport Inżyniera Kontraktu za okres sierpień–październik 2024. Inwestycja została oceniona jako znacznie zaawansowana; raport przyjęto jednogłośnie.
- **Kontrola Przetargów (II półrocze 2024):**
 - **Regulacja CO:** Wybrano firmę INSTSAN (najkorzystniejsze ceny dla większości budynków).
 - **Konserwacja i pogotowie techniczne:** Po rezygnacji z poprzedniego wykonawcy (firma Gancarczyk), wybrano firmę INSTANT (właściciel Andrzej Siemla). Zwrócono uwagę na konieczność poprawy jakości obsługi technicznej i nowoczesne podejście nowego wykonawcy.
- **Plany Inwestycyjne (Fotowoltaika):** Spółdzielnia ubiega się o granty z BGK na budynki Sternicza 129 i 131. Szacowany koszt to odpowiednio 187 tys. zł dla Sterniczej 129 i 210 tys. zł, dla Sterniczej 131. **W wyniku przeprowadzonej kontroli przetargów:**
 - potwierdzono zgodność procedur z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - przetargi nieograniczone były realizowane dla prac przekraczających 150 tys. zł,
 - do udziału zapraszano sprawdzone firmy o pozytywnej opinii.

W przeprowadzonej kontroli inwestycji „Lazurowe Apartamenty” oraz „Lazurowa Oaza” Komisja stwierdziła, iż:

- raporty były przedstawiane cyklicznie,
- nie zgłoszono uwag do przedstawionych materiałów,
- inwestycja była realizowana zgodnie z harmonogramem.

2. Posiedzenie z dnia 20 lutego 2025 r.

Główne tematy: Projekt Planu rzeczowo-finansowego na rok 2025 oraz analiza kosztów eksploatacji.

- **Sytuacja Finansowa i Eksploatacja:**
 - Odnotowano wzrost planu o ok 10% w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na wzrost cen środków czystości, deratyzacji (Pojawienie się dużej ilości szczurów i insektów w budynkach) oraz usuwanie skutków wandalizmu – m.in. uszkodzona winda w budynku Rozłogi 2, uszkodzenie słupa między Lazurową a Rozłogi 9 koszt ok. 8 000 zł).
 - **Stawka eksploatacyjna:** Od 1 stycznia 2025 r. wzrasta o 0,15 gr/m² oraz od 1 lipca o 0,15 gr/m². Przewiduje się niedobór na GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi) w wysokości 1 123 350,00 zł.
- **Planowane Remonty 2025:**
 - Wymiana przyłącza wodociągowego Lazurowa 4
 - Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych
 - Płukanie instalacji CO i cyrkulacji we wszystkich budynkach.

- Kontynuacja dociepleń stropów piwnic (Lazurowa 12, Rozłogi 9, Lazurowa 2 i Lazurowa 6).
- Konserwacja zieleni plus nasadzenia zgodnie z wytycznymi Urzędu Dzielnicy
- **Nowe Zasoby (Lazurowe Apartamenty / Sternicza 125A):** Budynek generuje nowe koszty (ochrona, monitoring, utrzymanie platform parkingowych), ale stawka za sprząatanie została ustalona na poziomie 1,85 zł/m².

3. Posiedzenie z dnia 20 marca 2025 r.

Główne tematy: Przygotowanie sprawozdawczości rocznej za rok 2024.

- **Działania formalne:** Komisja skupiła się na omówieniu Sprawozdania Komisji Rewizyjnej dla Rady Nadzorczej oraz ogólnego Sprawozdania Rady Nadzorczej za cały rok 2024 (okres od 01.01.2024 do 31.12.2024).
- **Ciągłość kontroli:** Przyjęto protokół z poprzedniego miesiąca, zatwierdzając tym samym kierunki analiz finansowych przedstawione przez Główną Księgową i Dział Techniczny.

Kluczowe Wnioski dla Rady Nadzorczej:

1. **Realia Finansowe:** Spółdzielnia mierzy się z presją inflacyjną (wzrost kosztów usług informatycznych, ochrony i mediów).
2. **Modernizacja Energetyczna:** Kluczowym punktem jest przejście na własne źródła energii (fotowoltaika) oraz termomodernizacja, co ma w przyszłości obniżyć koszty utrzymania nieruchomości.
3. **Utrzymanie Mienia:** Dużym wyzwaniem pozostają koszty usuwania dewastacji np. wind ławek.

4. Posiedzenie z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Omówiono sprawozdania:

- z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok,
- projekt założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.

Na podstawie przedstawionych danych, kondycja finansowa Spółdzielni na koniec 2024 roku przedstawiała się następująco:

- **Suma bilansowa:** 78 777,492 zł.
- **Środki trwałe w budowie:** 35 350 744,38 zł (głównie inwestycja „Lazurowe Apartamenty”).
- **Należności:** 1 902 089,68 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych
- **Zobowiązania:** 6 034 929,27 zł



Komisja dokonała analizy planu rzeczowo-finansowego na rok 2026.

Wydatki i Remonty: Zaplanowano prace remontowe w tym: m.in.:

- Remonty dźwigów (wind):
- Instalacje fotowoltaiczne: planowane na budynkach Lazurowa 2 i 2A
- Wymiana pionów i polimeryzacja instalacji gazowej w kolejnych budynkach.
- Wykonanie instalacji p.poż w budynkach Siemiatycka 1 i Rozłogi 6.
- Malowanie klatek
- Komisja Rewizyjna w składzie: Ewa Bilińska, Hanna Gadomska, Bernadetta Woźniak, Jadwiga Zalisz, **jednogłośnie (4 głosy „za”)** przyjęła wszystkie punkty omawiane podczas spotkania.

5. Posiedzenie z dnia 10 września 2025 r.

1. Sytuacja Finansowa i Eksploatacja (I półrocze 2025)

Komisja poddała szczegółowej analizie sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2025 roku. Główne wnioski z analizy finansowej przedstawiają się następująco:

- **Przychody i Koszty:** Planowane przychody z eksploatacji wyniosły **6 025 000 zł**. Realizacja kosztów na dzień 30.06.2025 r. zamknęła się w kwocie **3 122 684,95 zł (51,83%)**. Komisja nie stwierdziła istotnych przekroczeń budżetowych w tym obszarze.
- **Fundusz Remontowy:** Przychody na fundusz remontowy wyniosły **1 811 045,70 zł**, a ich wykonanie ukształtowało się na poziomie **719 517,43 zł (ok. 40%)**.
- **Zadłużenie Mieszkańców:** Największy niepokój wzbudził utrzymujący się wysoki poziom zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych, który wynosił ok. **1 200 000 zł**.

2. Zmiana Stawek i Fundusze Celowe

Podczas prac Komisja zaakceptowała wnioski Zarządu dotyczące urealnienia stawek funduszy, co jest podyktowane koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa technicznego budynków:

- **Fundusz remontowy dźwigów:** Zalecono podwyższenie stawki z **0,53 zł/m²** do **0,62 zł/m²** w budynkach wysokich. Decyzja ta wynika z pilnej potrzeby modernizacji dźwigów (m.in. w budynku Lazurowa 4). Koszty znacznie przewyższa zgromadzone środki.
- **Ciągi pieszo-jezdne:** Komisja pozytywnie zaopiniowała zmianę stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie i modernizację infrastruktury komunikacyjnej na terenie Spółdzielni.



- **Energia i Fotowoltaika:** Odnotowano pozytywne efekty inwestycji w fotowoltaikę (budynki Sternicza 129 i 131) oraz pozyskanie grantów na kolejne budynki, co ma w przyszłości generować oszczędności w kosztach energii.

3. Inwestycje i Rozwój – „Lazurowa Oaza”

Komisja przeanalizowała raport Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Oaza” (za okres listopad 2024 – marzec 2025):

- Pierwszy etap inwestycji (prace ziemne, fundamenty, płyta fundamentowa) został zakończony zgodnie z terminem.
- Wskazano na konieczność zawieszenia planów dotyczących garażu wielopoziomowego
- Planowane zapotrzebowanie na środki remontowe w perspektywie najbliższych lat oszacowano na poziomie ok. **22 000 000 zł**, co przy obecnym braku nadmiarowych przychodów z nowych inwestycji, wymusza ostrożną politykę finansową.

Podsumowanie roku 2025

Komisja Rewizyjna w 2025 roku skupiła się na monitorowaniu stabilności finansowej spółdzielni w obliczu rosnących kosztów eksploatacji oraz nadzorze nad kluczowymi inwestycjami (Lazurowa Oaza, modernizacja dźwigów). Głównym wyzwaniem pozostaje konieczność dyscyplinowania płatności od mieszkańców (zadłużenie na poziomie 1,7 mln zł).

Komisja pozytywnie opiniowała większość wniosków Zarządu, mając na uwadze podejmowane działania w celu zapewnienia płynności finansowej, zatwierdzając tym samym:

- zmianę stawki funduszu remontowego dźwigów : z **0,53 zł/m²** → **0,62 zł/m²**,
 - zmiany opłat eksploatacyjnych
- Stwierdziliśmy, iż:
- działalność Zarządu była prowadzona prawidłowo,
 - gospodarka finansowa jest przejrzysta,
 - decyzje inwestycyjne są uzasadnione,

Podsumowanie końcowe

W omawianym okresie Komisja Rewizyjna realizowała swoje obowiązki statutowe, w szczególności poprzez:


- przeprowadzanie kontroli gospodarki finansowej Spółdzielni,
- analizę sprawozdań finansowych Zarządu,
- kontrolę zgodności działań Zarządu ze Statutem i uchwałami Walnego Zebrania.

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