

UCHWAŁA NR <sup>11</sup>...../21

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

z dnia 15.03.2021 r.

w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Komisji ds. GZM za 2020 rok

§ 1

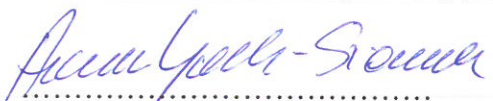

Rada Nadzorcza SM „Felin” przyjmuje i zatwierdza Sprawozdanie z działalności Komisji ds. GZM za 2020 rok, stanowiące Załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wyniki głosowania:

Rodzaj głosu \ Sposób oddania	Głosy oddane osobiście na posiedzeniu	Głosy oddane przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość	Głosy oddane pisemnie	RAZEM oddane głosy
Za podjęciem uchwały	0	7	0	7
Przeciw	0	1	0	1
Wstrzymało się	0	1	0	1
RAZEM	0	9	0	9

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ	PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
 ..... /Anna Gaik-Siomak/	 ..... /Eugeniusz Pidek/

**Sprawozdanie z działalności Komisji ds GZM  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie  
za 2020 rok.**

Komisja ds. GZM przy Radzie Nadzorczej SM „Felin” została powołana uchwałą RN nr 30/19 z dnia 27.05.2019 r. w składzie:

1. Małgorzata Chomicka,
2. Eugeniusz Pidek,
3. Waldemar Kaliszczak,
4. Stanisław Kiciak,

Do głównych zadań komisji ds. GZM w sprawozdawczym okresie od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. był udział w pracach Komisji Przetargowej jak i udział w zespołach komisyjnych oceniających stan techniczny i estetyczny budynków i budowli w zasobach Sp-ni Felin oraz komisjach odbiorowych realizowanych robót.

➤ **DZIAŁANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ:**

Przed każdym przetargiem organizowanym przez Sp-nię Mieszkaniową Felin na kwotę powyżej 20.000 PLN powoływana była uchwałą Zarządu Sp-ni komisja przetargowa najczęściej w składzie:

1. **Przewodniczący : Dariusz Siwek - Z-ca Prezesa ds. GZM**
2. **Członek : Stanisław Majcher - Kierownik Administracji**

**przy współudziale członków komisji ds. GZM jako obserwatorów.**

Komisja przetargowa pracowała w oparciu o uchwalony w dniu 15.07.2019 r. uchwałą nr 36/19 Rady Nadzorczej SM Felin w Lublinie: „ **REGULAMIN postępowania przy dokonywaniu zamówień na dostawę, usługi, roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie** ”.

W wyżej wymienionym okresie komisja ds. GZM zajmowała się nadzorowaniem i opiniowaniem rozstrzyganych następujących przetargów ogłoszonych i organizowanych przez Zarząd SM Felin:

1. Przegląd instalacji gazowej wraz z odbiornikiem oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN.
2. Konserwacja dźwigów oraz usługi pogotowia technicznego w zasobach Spółdzielni.
3. Przegląd specjalny, resurs dźwigów osobowych,
4. Wymiana wodomierzy na osiedlu Gęsia,
5. Remont nawierzchni placu manewrowego wraz z parkingiem oraz ciągów komunikacyjnych, pieszych na terenie osiedla FELIN,
6. Dostawa i wymiana wraz z dostosowaniem szachtu dźwigu osobowego oraz niezbędnymi robotami budowlanymi w nieruchomości położonej przy ul. Wł. Jagiełły 16 - klatka II.

## ➤ OPIS DZIAŁAŃ

W wyniku przeprowadzonych prac komisji rozstrzygnięto sześć przetargów i dokonano wyboru wykonawców robót, a w dwu przypadkach na wniosek komisji ds. GZM rozstrzygnięcie przetargu zawieszono do czasu uzupełnienia przez Oferentów informacji na temat ofertowanych wyrobów czy też usług.

Dotyczyło to przetargu na wymianę wodomierzy na osiedlu Gęsia gdzie na wniosek komisji przetargowej zaproszono przedstawicieli firm oferujących swoje wyroby i usługi celem przedstawienia szczegółowych rozwiązań technicznych czy też nowych rozwiązań usprawniających eksploatację jak i odczyty wskazań urządzeń z jednoczesnym zapewnieniem bezpiecznej ale i niezbyt kosztownej eksploatacji, choćby transmisja do bazy danych ostrzegawczych komunikatów o ponadnormatywnym zużyciu wody.

Następnym przypadkiem był przetarg na dostawę i wymianę dźwigu osobowego w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 – II klatka, kiedy komisja zdecydowała o zaproszeniu trzech spośród czterech oferentów /jednego oferenta odrzucono ze względu na rażąco wysoką cenę niemal dwukrotnie wyższą od pozostałych/.

Zostały wyznaczone dodatkowe terminy kiedy przedstawiciele poszczególnych firm mogli zaprezentować dodatkowe informacje i szczegóły techniczne swoich oferowanych urządzeń. Dodatkowo przedstawiono swoje zamontowane i pracujące windy w różnych lokalizacjach Lublina. Komisja wnikliwie zapoznała się z przedstawioną dokumentacją techniczną, brała również udział w wizjach lokalnych przedstawianych urządzeń. Przeprowadzono kilka rozmów z użytkownikami – mieszkańcami na temat użytkowania, awaryjności i całej oceny zamontowanych wind.

**Po tak szczegółowych i wnikliwych działaniach komisja dokonywała wyboru oferty z jednoczesnym uzasadnieniem swojej decyzji.**

**Mając na uwadze interes Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” a tym samym interes jej Członków Komisja ds GZM poprzez transparentne działania starała się zapewnić dobrą jakość proponowanych towarów i usług przy jednoczesnym uwzględnieniu niezbyt wysokich kosztów zakupu, montażu jak i dalszej eksploatacji z jednoczesną możliwością np. przyszłych modernizacji lub postępu technicznego wychodząc naprzeciw oczekiwaniom wszystkich Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.**

Poza pracami komisji przetargowej, przetargi lub konkursy ofert w kwocie do 20.000 zł netto zgodnie z zapisem § 3 do w/w „Regulaminu”, rozstrzygane były przez Zarząd SM Felin.

W ślad za pracami związanymi z opiniowaniem i obserwacją wyboru wykonawców Komisja ds. GZM dokonywała kontroli z wykonanych prac z uwzględnieniem ich zakresu, jakości zastosowanych materiałów, samej jakości robót, szczegółowego obmiaru, estetyki i potwierdzenie ustanowionych gwarancji.

Odbiory techniczne i jakościowe odbywały się z inicjatywy i pod przewodnictwem Członka Zarządu Zastępcy Prezesa ds. GZM, który też sporządzał protokół z w/w czynności, wraz z ich szczegółowym opisem.



## ➤ DZIAŁANIA KOMISJI ds. GZM – PRZEGLĄDY :

W odpowiedzi na liczne sygnały od mieszkańców – członków spółdzielni, członków Rady Nadzorczej i Zarządu Komisja ds. GZM dokonała przeglądów i oceny:

- utrzymaniu ładu i porządku, koszenia trawników, stanu elewacji nieruchomości jak i również stanu nawierzchni chodników, parkingów i podjazdów na osiedlu Pergolowa.

Komisja po przybyciu na miejsce stwierdziła, że na daną chwilę odbywa się koszenie trawników i terenów zielonych. Sądząc po wykoszonej i zgrabionej trawie, jak i tej przeznaczonej do koszenia nie stwierdzono opieszałości czy też opóźnień co do tych zabiegów pielęgnacyjnych /komisja nie widzi zasadności zarzutu mieszkańców – „trawa po kolana”/

Ponadto prezes ds. GZM celem uzupełnienia informacji dodał, że koszenie terenów zielonych w całych zasobach Sp-ni odbywa się sukcesywnie i kompleksowo wykorzystując wszelki dostępny sprzęt do koszenia jak i pełną obsadę pracowników celem porządkowania całego terenu.

Co do etatowych pracowników odpowiedzialnych za utrzymanie ładu i porządku wokół posesji Zarząd poinformował o zmianach i zatrudnieniu nowych pracowników biorąc pod uwagę sugestie komisji dotyczącą wzmocnienia stanu osobowego.

Potwierdzono również pilną potrzebę remontu balkonów i części elewacji /w kilkunastu miejscach widoczne są ślady przesiąkania, zawilgoceń i odpadania tynku, itp./ Na opaskach budynków, chodnikach, podjazdach i parkingach wskazano miejsca do naprawy czy też przełożenia kostki brukowej celem uzyskania odpowiednich spadków i likwidacji miejsc gromadzenia się wody.

Kierownik Administracji wskazał miejsca bieżących napraw nawierzchni i wyjaśnił, że większość zakwalifikowanych miejsc do napraw /na wstępie/ wymaga większych już nakładów finansowych.

- nawierzchni z kostki brukowej chodników, podjazdów i parkingów na terenie os. Jagiellońskiego.

Dokonano oględzin stanu nawierzchni, zakwalifikowano obszary do naprawy typu: zapadliska, wyłomy, wyrwy i miejsca gdzie gromadzi się woda po opadach. Ze względu na bezpieczne użytkowanie przez ruch pieszki i samochodowy jak i samą estetykę podjęto decyzję o remoncie nawierzchni we wskazanych przez mieszkańców i komisję miejscach.

- oceny celowości i zasadności ciągłych napraw i remontów wind w budynku przy ul. Jagiełły 16

Przeprowadzono kilka wizji lokalnych /na przestrzeni ubiegłego roku/ wspólnie z przedstawicielami Firmy Inwestprojekt Dźwig odpowiedzialnej za konserwację urządzeń w budynku. Pomimo ustaleń i wdrażania różnych procedur naprawczych nie udało się osiągnąć poprawnego i w miarę sprawnego działania wind.

Opinia firmy serwisowej: ze względu na dużą awaryjność, wysokie koszty napraw i brak części zamiennych wobec powyższego najkorzystniejszym rozwiązaniem będzie sukcesywna wymiana urządzeń dźwigowych w budynku.

Działania w dwóch ostatnich przypadkach doprowadziły do zorganizowania i wyłonienia wykonawców /dostawców w drodze procedur przetargowych.

➤ **PODSUMOWANIE**

Na wniosek Prezydium Rady Nadzorczej SM „Felin” Komisja Rewizyjna w dniach od 3 do 5 grudnia 2020r. dokonała sprawdzenia działalności Komisji Przetargowej, prowadzenia dokumentacji, wyboru i umów zawartych z wykonawcami co zostało udokumentowane protokołem przedstawionym i omówionym na posiedzeniu zdalnym Rady Nadzorczej w dniu 14 grudnia 2020 r.

Raport Komisji Rewizyjnej jest załącznikiem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 09/20 z dnia 14 grudnia 2020 roku.

Na tym sprawozdanie zakończono.

**Podpisy Komisji ds. GZM:**

1. Małgorzata Chomicka

*Małgorzata Chomicka*

2. Eugeniusz Pidek

*Eugeniusz Pidek*

3. Waldemar Kaliszczak

*Waldemar Kaliszczak*

4. Stanisław Kiciak

*Stanisław Kiciak*