

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

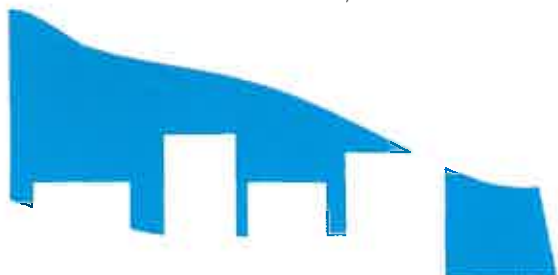
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

tel. (22) 532 29 60, fax (22) 532 29 68

NIP: 525-000-71-06, REG.: 006232786

Warszawa dn. 03.04.2013 r.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»LAZUROWA«

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2012 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r oraz wewnętrznych regulaminów.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2012 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.

Spis treści

<i>Sprawy Ogólne</i>	3
W zakresie eksploatacji	6
W zakresie prac remontowych	13
<i>W zakresie windykacji</i>	24
W sprawie ustanowienia odrębnej własności	26
Sprawy kadrowe	28
<i>Sprawy członkowskie</i>	30
Lokale użytkowe.....	32
Zagadnienia inwestycyjne	33



I. SPRAWY OGÓLNE

Na przestrzeni 2012 roku wpłynęło do Spółdzielni 2 808 pism skierowanych do organów spółdzielni mieszkaniowej „Lazurowa”, wśród nich faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dot. bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

Na wszystkie zebrania organów statutowych Spółdzielni pracownik sekretariatu zapewniał przygotowanie, kompletowanie potrzebnych materiałów, a także dbał o terminowość ich dostarczania.

W związku ze ścisłą współpracą pomiędzy pracownikiem sekretariatu oraz kancelarią prawną wszystkie dokumenty potrzebne do prowadzonych postępowań sądowych były kompletowane i przygotowywane.

1. Organizacja pracy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

- 1. Prezes Zarządu – Zbigniew Gaca-Richter,*
- 2. Członek Zarządu Główna Księgowa – Dorota Dolota.*

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 15 posiedzeń Zarządu gdzie zostało podjętych 17 uchwał oraz 1 zarządzenie w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Tematyka posiedzeń oraz podjęte uchwały są zamieszczone w protokołach posiedzeń Zarządu.

Ponadto, Zarząd zgodnie z podziałem kompetencji zajmował się nadzorem nad pracownikami Spółdzielni, załatwieniem spraw bieżących i obsługą mieszkańców (*korespondencja, zaświadczenia*), przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, stałą współpracą z RN i jej komisjami (m.in. w zakresie organizacji przetargów), negocjacjami umów i aneksów na wykonanie prac remontowych i eksploatacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni oraz sprawami pracowniczymi.



Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się przygotowaniem i realizacją czynności wstępnych związanych z realizacją inwestycji.

2. Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Walne Zgromadzenie

W 2012 roku odbyło się w 3 etapach posiedzenie Walne Zgromadzenie w SM „Lazurowa” na którym zostało omówionych 15 z 18 punktów przewidzianych w porządku obrad.

W dniu 13.06. 012 na posiedzeniu WZ zostały zrealizowane punkty od 1 do 5 porządku obrad, gdzie dokonano m.in. wyboru prezydium zebrania, wyboru komisji mandatowo – skrutacyjno – wnioskowej, przyjęcia porządku obrad.

Następnie w dniu 28.06.2012 r. na posiedzeniu WZ zostały zrealizowane punkty od 6 do 12 porządku obrad, gdzie m.in. dokonano podjęcia uchwał w kwestii: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2011 rok, zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok, nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2011 rok, udzielenia absolutorium prezesowi i członkowi Zarządu, przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 01.06.2011 – 10.05.2012 r., oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Natomiast na posiedzeniu WZ w dniu 25.10. 2012 r. zostały zrealizowane punkty od 6 do 12 porządku obrad, gdzie zostały przyjęte uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu WZ, przyjęcia regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Lazurowa”, zaopiniowania założeń „planu rzeczowo finansowego na rok 2013”.

Rada Nadzorcza

W 2012 roku odbyło się 15 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 41 uchwał.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 11 posiedzeń a Komisja Rewizyjna 8 posiedzeń.



4

3. Obsługa Prawna Spółdzielni

W roku 2012 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Radcowską Radcy Prawnego Igora Bąkowskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Radca Prawny występował w imieniu Spółdzielni w 2011 roku w około 25 postępowaniach sądowych.

W każdej ze spraw Radca Prawny sporządzał pozwy zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwy w przypadku spraw wniesionych przeciwko SM „Lazurowa” oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej.

Znaczącą grupę spraw stanowiły postępowania w przedmiocie ustalenia nieważności uchwał Rady Nadzorczej, Zebrania Przedstawicieli oraz w sprawie wytoczonej przez stronę obecnego Zarządu przeciwko wcześniejszemu Zarządowi w przedmiocie zapłaty. Ponadto Spółdzielnia uczestniczyła jako strona powodowa w postępowaniu sądowym o ochronę dóbr osobistych. W 2011 zostały wszczęte postępowania egzekucyjne przeciwko dłużnikom oraz toczyły się sprawy przeciwko członkom Spółdzielni o należną zapłatą za lokale mieszkalne

Oprócz występowania w imieniu Spółdzielni przed sądami Radca Prawny na bieżąco świadczył pomoc prawną, a w szczególności udzielał porad prawnych dla członków Spółdzielni oraz sporządzał opinie prawne.

4. Lustracja Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 ustawy prawo spółdzielcze poddała się lustracji pełnej działalności za okres 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r. Lustracja została przeprowadzona w dniach 15.10.2012 – 04.12.2012 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, który upoważnił Pana Jerzego Michalczuka do przeprowadzenia czynności lustracyjnych.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia: działalność organów Spółdzielni, struktura organizacyjna służb etatowych, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, sprawy członkowskie, dyspozycja lokali użytkowych, gospodarka zasobami mieszkalnymi, gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych, finanse Spółdzielni.

Bardzo ważnym zaleceniem istotnym dla funkcjonowania Spółdzielni zawartym w liście polustracyjnym jest potrzeba dostosowania wewnętrznych regulaminów do Statutu zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dn. 14.05.2012 r. Konieczne jest podjęcie działań w celu uporządkowania stanu prawnego gruntów. W liście polustracyjnym podkreślono również potrzebę zwiększenia skuteczności windykacji oraz rozszerzenia działań Zarządu w kierunku określenia przedmiotu odrębnej własności.

II. W zakresie eksploatacji

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2012 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 2/2012 r. z dn. 09.01.2012 r.; Uchwałą RN nr 24/2012r z dn.12.07.2012r ; Uchwałą RN nr 34/2012 z dn.29.11.2012r. Realizacja podstawowych zadań przebiegała bez zakłóceń. Pomimo występującej na rynku dostawców mediów (m.in. SPEC,RWE STOEN, MPWiK) i rynku usług tendencji do wzrostu cen S-nia realizowała zadania bez opóźnień regulując zobowiązania wobec dostawców.

Z zaplanowanej kwoty 2 096 000 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę **2 077 108, 23 zł**, co stanowi **99,10%** wykonania planu.

Nie odnotowano przekroczenia wydatków w zasadniczych w pozycjach wykonania planu jedynie w pozycji nr 29 */Konserwacja zieleni, nasadzenia/* przekroczone wydatki o kwotę 6125zł, gdzie zwiększone wydatki powstały przede wszystkim w wyniku nieprzewidzianych kosztów napraw sprzętu ciągnika i kosiarek, oraz konieczności wykonania większego niż przewidywano zakresu pielęgnacyjnych cięć drzew.

KOSZTY ESPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2012 r. prezentujemy w części finansowej sprawozdania.



I-1 Konserwacja zieleni

Dbalność o zielenią na naszym osiedlu to priorytet w działalności eksploatacyjnej. Dumą dla osiedla „Lazurowa” są piękne drzewa. Dąb przy ulicy Rozłogi 4 został zakwalifikowany do zabytków i został dzięki wystąpieniu spółdzielni przyjęty pod opiekę Urzędu Dzielnicy. Wykonywaliśmy cięcia prześwietlające korony drzew. Staramy się czuwać nad stanem drzew, usuwamy na bieżąco suche i chore gałęzie. Niekiedy musimy prześwietlić drzewa z uwagi na bliskość budynku i zasłanianie światła mieszkańcom i uszkodzenia elewacji. Niekiedy przycinka drzew wynika z kolizji z infrastrukturą osiedla np. przy parkingach mogąc uszkodzić samochody, czy ciągach pieszo-jezdnych zasłaniając latarnie oświetlające drogę nocą. Cięcia drzew wykonuje na zlecenie firma profesjonalnie zajmująca się tego rodzaju pracami. Prawidłowość cięcia drzew ma znaczący wpływ na szybkość gojenia się ran i ostatecznie stan i wygląd drzewa. Prześwietlanie drzew oraz nasadzenia drzewek i bylin na terenie osiedla wykonywał Zakład Pielęgnacji Drzewostanu-Jerzy Chałupka za łączną kwotę 27 403,65zł. W potocznych opiniach zasłyszanych na terenie S-ni pokutuje pogląd o zbyt dużych wydatkach na zielenią.

W naszej działalności uznajemy, że brak systematyczności i profesjonalizmu w tych działaniach może spowodować niepowetowane straty dla środowiska naturalnego osiedla.

Ponadto z pielęgnacji zieleni firma PIF-PAF zaszczepiła kasztany przeciw szrotówkiem kasztanowcowiakiem, które to działania mają znaczący wpływ na utrzymanie tego rodzaju drzew w tak dobrym stanie zdrowotnym.

Pielęgnacja trawników i związane z tym koszenie wykonywane jest w miarę potrzeb oraz formowanie krzewów, żywopłotów. Prace te wykonywane były siłami etatowych pracowników Spółdzielni. W strukturze organizacyjnej mamy jeden etat pracownika ds. zieleni, jednakże przy tak dużym zakresie prac związanych z pielęgnacją zieleni inni zatrudnieni pracownicy konserwatorzy zostali włączeni do wykonywania tych prac. Do prac z zakresu pielęgnacji zieleni wykonywanych siłami własnymi należy zaliczyć wykonanie miejscowo renowacji trawników które zostały rozjeżdżone przez samochody. Na bieżąco naprawiano i uzupełniano nowe przesła ogrodzeniowe uszkodzane przez samochody. Niszczenie trawników, płotków przez



kierowców znacząco wpływa na wysokość wydatków na zieleni. Staramy się zabezpieczać takie miejsca poprzez postawienie płotka lub słupka drogowego.

Zachowanie ładu przestrzennego to ważny element otoczenia i utrzymania zasobów mieszkaniowych ,chcielibyśmy by osiedle w tym temacie było zadbane. W tym zakresie chcemy wykonać inwentaryzację zieleni w połączeniu z wykonaniem planu konserwacji zieleni. Na podstawie tych opracowań wykonanych przez profesjonalistę nasi pracownicy będą mogli w sposób właściwy zajmować się pielęgnacją zieleni. Taki program działań ma na uwadze usprawnienie działań spółdzielni w zakresie pielęgnacji zieleni.

Wszelkie zmiany w układzie zieleni będą musiały być konsultowane ze Spółdzielnią, aby zapanować nad ładem przestrzennym. Dotychczas praktykowano samowolne nasadzenia które często odbiegały od charakteru nasadzeń na osiedlu co sprawiło w niektórych przypadkach chaos przestrzenny na osiedlu. Planowane nasadzenia jak i usunięcia niektórych istniejących nasadzeń powinno być poparte opinią fachowca w tej dziedzinie. Planowane roczne środki finansowe na zieleni (14h powierzchni terenów) są nieduże i wynoszą **55 tysięcy złotych**. Pomimo wymienionej wysokości funduszy nie możemy zaprzestać działań wpływających na poprawę pielęgnacji zieleni i nowych nasadzeń, które naszym zdaniem są konieczne by za kilka lat osiedle było jeszcze piękniejsze niż jest, by było przyjemnie w nim mieszkać i żyć.

Dla usprawnienia i poprawy jakości prac w zakresie zieleni wykonywanych siłami własnymi zakupiono nożyce za kwotę 1349zł oraz kosiarki (2 sztuki) za kwotę 3100zł.

Warto wspomnieć, iż Spółdzielnia brała udział w Konkursie organizowanym przez Gminę Bemowo w kategorii „Najładniejsze podwórko na Bemowie”. Spółdzielnia zajęła III miejsce w podziękowaniu za dbałość o „zielony wizerunek Bemowa”. Można stwierdzić, że idziemy w dobrym kierunku co do działalności w zakresie zieleni i estetyki otoczenia, czego wyrazem jest przyznana Spółdzielni nagroda. Należy podkreślić, że oprócz dyplomu spółdzielnia otrzymała nagrodę rzeczową w postaci krzewów ponad 100szt. (berberys, krzewuszką, jałowiec płożący itd.) oraz 8 szt. drzew(4szt.jarzębów i 4szt.lipy). Dla spółdzielni była to nagroda pozwalająca upiększyć architekturę zieleni osiedla o nowe nasadzenia na które trudno



by wygospodarować z środków finansowych na zieleń. Posadziliśmy siłami własnymi drzewa przy altance śmietnikowej Rozłogi 8 natomiast Jarząby posadzono przy placu zabaw za Sterniczą 129/131 i przy budynku Lazurowa 2a. Krzewy także znalazły swoje miejsce i będą upiększać tereny przy Lazurowej 12 (wjazd na parking), przed budynkiem Lazurowa 6 Rozłogi 2, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Rozłogi 6, 8, Rozłogi 5.

I-2 Place zabaw

Wykonano prace z zakresu wyposażenia i konserwacji placów zabaw na kwotę 10 725, 15 zł. Wykonano prace na trzech placów zabaw zlokalizowanych przy nieruchomościach: Sternicza 129/131, Lazurowa 4 i 6.

W zakresie tych prac wykonano dezynfekcję piaskownic i wymianę piachu, wykonano naprawę uszkodzonych elementów urządzeń zabawowych oraz wykonano naprawę ogrodzeń wraz z malowaniem słupków stalowych ogrodzeń placów a przede wszystkim urządzenia zabawowe. Wykonano okresowe przeglądy placów zabaw zgodnie z obowiązującym prawem jak i natychmiast wykonano zalecenia pokontrolne. Zakupiono nowe siedziska do huśtawek na kwotę 3500zł.

Spółdzielnia jest zdania, iż należy w przyszłości myśleć o zakupie nowych urządzeń zabawowych albowiem zużycie eksploatacyjne zamontowanych urządzeń zabawowych jest duże.

Dość rygorystyczne przepisy prawne w zakresie utrzymania placów zabaw nie pozwolą na dalszą ich eksploatację w przypadku dużego zużycia urządzeń nie spełniających norm związanych z bezpiecznym użytkowaniem. Mając na uwadze powyższe naszym zdaniem powinien być zwiększony fundusz na place zabaw o koszty zakupu nowych urządzeń.

Nadal kontynuujemy i czuwamy nad „**akcją posprzątaj po swoim psie**”. Uznanie słuszności wprowadzenia tej akcji spowodowało, że część mieszkańców korzysta z torebek „na psie odchody”, które systematycznie są uzupełniane przez gospodarzy.

Po zwiększonej ilości rozprowadzanych torebek możemy powiedzieć, że coraz więcej mieszkańców przystępuje do grona zwolenników tej akcji.



9

Staramy się sprawnie reagować na wszelkiego rodzaju zgłoszenia mieszkańców i tak np. przykre zapachy ze studzienek jakie miały miejsce na zewnątrz budynków Rozłogi 3,5,7 po naszych interwencjach MPW i K przeprowadziło czyszczenie kolektora głównego i kanalizacji ogólnospławnej trzeba powiedzieć ,że sytuacja uległa poprawie.

Wszelkie kradzieże kabli elektrycznych i inne dewastacje zgłaszane są na bieżąco przez Spółdzielnię do Policji i Straży Miejskiej (14 zgłoszeń oraz zgłoszenia telefoniczne). Po naszych zgłoszeniach Spółdzielnia została powiadomiona o prowadzeniu dochodzeń w tych sprawach. Nie otrzymaliśmy informacji o ujawnieniu sprawców kradzieży. W związku z nadal powtarzającymi się kradziejami kabli Spółdzielnia nie mogła dalej czekać na ujęcie sprawców i nie przeciwdziałać tym czynom. W związku z czym zamontowano na klatkach zabezpieczenia - obejmy stalowe na skrzynki elektryczne. Po zgłoszeniu kradzieży na Policję i Straż Miejską i wykonanych pracach zabezpieczających kradzieże uspokoiły się i w ostatnim czasie nie powtarzały się. Wiemy ,że koszty montażu monitoringu osiedla spowodowały by wzrost stawki eksploatacyjnej ale w przyszłości przy powtarzającym się problemowi kradzieży kabli i dewastacji należało by rozważyć czy koszty monitoringu nie będą mniejsze od wartości likwidacji szkód .

Przebywanie bezdomnych na klatkach schodowych to także jeden z problemów z jakim mamy do czynienia na terenie spółdzielni staramy się w możliwy sposób reagować na tego typu incydenty , wielokrotnie interweniowaliśmy w tej sprawie do Straży Miejskiej i Policji (złożono w tej sprawie pisma w miesiącu lutym, marcu, wrześniu i listopadzie oraz zgłoszenia telefoniczne wraz z występowaniem tego zjawiska).Na podstawie interwencji spółdzielni wskazane miejsca objęte były nadzorem przez wymienione służby. Ponadto informowaliśmy mieszkańców w ogłoszeniach na klatkach schodowych, że w przypadku konieczności podjęcia interwencji przez Policję i Straż Miejska mieszkańcy mogą zgłaszać zdarzenia pod bezpłatne numery telefonów alarmowych i uzyskają odpowiednią pomoc.

W sprawie utrzymania ładu i porządku na ulicach wewnątrz osiedlowych wykonano **Projekty organizacji ruchu na terenie osiedla**. Wykonana aktualizacja organizacji ruchu jest zgodna z obowiązującymi przepisami, które w ostatnim czasie



się zmieniły w przedmiocie tematu. Nowa organizacja ruchu zastosowaniem znaku „strefa ruchu” i możliwość kontroli przez Straż Miejską, powinna wpłynąć na usprawnienie ruchu kołowego jak i uporządkować sprawy bezkarności kierowców w szybkiej jeździe po osiedlu i nieprawidłowego parkowania często blokującego przejazd. I etapie na podstawie opracowanego projektu organizacji ruchu wykonano oznakowanie ciągu pieszo- jezdny przy ulicy Lazurowej 4, 6. Wprowadzona organizacja ruchu jednokierunkowego znacząco usprawnienie przejazdu samochodów przy wymienionych budynkach , jednocześnie poprawiło bezpieczeństwo dojścia dla pieszych do klatek.

Spółdzielnia działa także w zakresie poprawy estetyki otoczenia i poprawy warunków zamieszkania. W ramach tych prac zakupiono i wymieniono kosze i ławki dla budynków Lazurowa 4, Rozłogi 4, Siemiatycka 1, które z uwagi na zły stan techniczny szpeciły wejścia do klatek schodowych. W ramach potrzeb sanitarno-porządkowych zakupiono wycieraczki do klatek schodowych , co w znacznym stopniu wpłynęło na poprawę stanu czystości klatek.

W ramach działań eksploatacyjnych zostały zakupione i zawieszono przed wejściami do klatek schodowych skrzynki na reklamy. Liczymy, że na parterach klatek będzie czystiej i nie będą porzucane reklamy. Mieszkańcy zaakceptowali tę formę przekazywania reklam.

I-3 Konserwacja i dostawy mediów.

Nastąpiła **zmiana sposobu konserwacji** z dotychczasowej formy zatrudnienia hydraulika i elektryka na formę zleconą i wykonywaną przez firmę zewnętrzną. **Dzięki outsourcingowi mamy zmniejszenie zatrudnienia w Dziale Technicznym i zmniejszenie kosztów ogólnych** np. mniejsze koszty BHP, zastępstw na urloпах czy chorobach, likwidacji magazynu i zmniejszenie kosztów zakupu części zamiennych do eksploatowanych elektronarzędzi. (firma usługowa będzie miała własne narzędzia i części)

Wybór wykonawcy został dokonany przez komisję przetargową. Wybrana została firma ELGanc Krzysztof Gancarczyk ,która wcześniej miała ze spółdzielnią zawartą Umowę (2009r) na usługi pogotowia technicznego. Firma ta sprawdziła się

jako dobry wykonawca usuwając awarie hydrauliczne i elektryczne w zasobach spółdzielni na zasadach pogotowia.

Planujemy rozszerzać tę formę poprzez zlecenie obsługi przy konserwacji ogólnobudowlanej .

W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia ma zawarte umowy z następującymi dostawcami mediów i usług:

- Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Warszawie na dostawę ciepła –Umowa kompleksowa 1.03.2011r.,
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa –umowa zawarta dnia 14.09.2006r.,
- STOEN S.A Warszawa na dostawę energii elektrycznej do poszczególnych budynków –umowa zawarta 8.02.2000r.,
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp.z.oo w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego –umowa zawarta w 2007r.,
- Marian Litwiniuk , Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,
- PPHU LEKARO Jolanta Zagórska , Wola Ducka 70 na wywóz odpadów stałych-umowa zawarta 23.03.2009r.,
- Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteńska –konserwacja dźwigów –umowa z dnia 19.08.2011r.,
- VEKTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa-pakiet programów podstawowych t.p umowa zawarta dnia 17.082010r .,
- El –GANC Izabelin Truskaw – pogotowie energetyczne ,wodociągowe kanalizacyjne, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania- Umowa z dnia 22.01.2009r.,
- El –GANC Izabelin Truskaw – konserwacja zasobów osiedla w zakresie konserwacji instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, instalacji elektrycznej, konserwacji oświetlenia zewnętrznego , konserwacji hydroforni- umowa z dnia 30.05.2012r.
- Pogoń Sp.z.o.o, Warszawa, ul. Sygietyńskiego – umowa o świadczenie usług monitorowania oraz utrzymania w gotowości grup interwencyjnych i prewencji – umowa z dnia 15.07.2011r.



Zawarte umowy zapewniają pełną i sprawną obsługę konserwacyjno –eksploatacyjną naszych zasobów mieszkaniowych. Zmiana sposobu konserwacji została dokonana w sposób płynny bez obniżenia jakości obsługi a wręcz odwrotnie.

Realizacja umów i zleceń przez wykonawców zewnętrznych i pracowników własnych przebiegała bez większych zakłóceń. W ramach obsługi konserwacyjnej osiedla przyjęto i wykonano następującą ilość zgłoszeń :

- Hydraulicznych - 4501
- Elektrycznych - 3892
- Roboty ogólnobudowlanych-ślusarskich-3121.

Biorąc pod uwagę fakt, że codziennie odnotowywano średnio (razem z dniami wolnymi od pracy) 32 zgłoszenia - świadczy to o skali zaangażowania służb technicznych S-ni oraz firm zewnętrznych którym zlecono konserwację w utrzymaniu zasobów pełnej sprawności Spółdzielni. Analizując zgłoszenia należy wysnuwać wnioski, że ponosimy coraz większe nakłady na konserwację np. pokryć dachowych, które wymagają przeprowadzenia remontów głównych, usuwamy więcej usterek wynikających z dewastacji.

II. W zakresie prac remontowych:

Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2012r dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” został przyjęty Uchwałą RN Nr 3 z dnia 09.01.2012r. Prace ujęte w planie wynikały z potrzeb remontowych oraz prac koniecznych do wykonania wynikających z przepisów prawa budowlanego i bieżącej eksploatacji budynków. Rzeczowy zakres planu remontów określa najistotniejsze założenia remontowe, które Spółdzielnia powinna wykonać w bieżącym roku.

W 2012 roku zaplanowano prace na kwotę 1 520 780,41 zł. Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.

Bilans otwarcia 2012r	-61 616,25zł
Naliczenia funduszu remontowego 2012r.odpis podstawowy	1 321 362, 47zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	143 552,76zł



Odszkodowania ubezpieczeniowe	2 759,72 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2012r. moderniz. ciągów	96 750,00zł
Razem	1 502 808,70 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2012r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”. Po przygotowaniu dokumentacji przetargowej i rozstrzygnięciu wyboru wykonawcy przez komisję przetargową Zarząd podpisał umowy na wykonawstwo robót.

1. Remont dźwigów osobowych:

Zgodnie z wnioskiem Zarządu, przeprowadzoną analizą zużycia energii elektrycznej, na podstawie Uchwały ZP Nr. 12/2010 program wymiany wind został wstrzymany do 2012 r. Zakres prac remontowych koniecznych do wykonania, zostanie ustalony na podstawie stanu technicznego dźwigów i zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego oraz opinii konserwatora. W pierwszym półroczu 2012r firma FORLIFT s.c. wykonywała remont kabin wewnątrz dźwigów oraz wymiana uszkodzonych drzwi wraz z malowaniem drzwi w budynkach Lazurowa 6 kl. III, Rozłogi 9 kl. II i Rozłogi 6 kl. I za kwotę 16 915,33zł /za 1abinę. To był drugi etap remontu danych dźwigów najpierw wymieniono osprzęt i urządzenia pozwalające nadal w sposób ciągły eksploatacyjnie działać dźwigom a następnie wymieniono wnętrze kabiny w zakresie komfortu użytkowania i estetyki .

Spółdzielnia dysponuje funduszem na remont dźwigów z wpłat wnoszonych przez mieszkańców wysokich budynków. Obecnie budynki które nie posiadają dźwigów już nie pokrywają kosztów prac remontowych dźwigów. Mamy do remontu jeszcze 18 dźwigów.

Remont jednego dźwigu wyniósł łącznie ok.68 300zł.

W postępowaniu przetargowym dnia 6.11.2012r została wybrana firma FORLIFT na remont dźwigów (osobowych) w budynkach Lazurowa 2 i 2A. Prace zostaną wykonane za łączną kwotę 132 500zł z terminem zakończenia prac luty 2013r.



2. Remont ciągów pieszo-jezdnych:

Wykonano remont ciągu –pieszo jezdnego Lazurowa 4

Prace wykonywała w 2011 roku z terminem płatności w 2012r firma RYMIX – BIS S.A. ul. Równoległa 1 za kwotę **256 958, 96 zł.**

Plan na kwotę 260 000zł.

3. Prace wynikające z Prawa Budowlanego:

W pierwszym półroczu dokonano okresowej kontroli budynków o powierzchni dachu powyżej 1000m² , zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Prace wykonywał Zakład Usług Kominarskich i Remontowo Budowlanych R. Chodkiewicz i A. Krzyżanowski, Warszawa, ul. Lipska za kwotę **6 339,84 zł.** Wykonano we wszystkich budynkach spółdzielni okresowe kontrole sprawności technicznej budynków oraz stan techniczny sprawności instalacji gazowej i wentylacyjnej. W listopadzie komisja przetargowa dokonała wyboru wykonawcy na wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej i wentylacyjnej ,wybrano firmę INDOPOL-EX_IM Sp.z.o.o za kwotę 11,07zł /lokal brutto. W lutym 2012 roku Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony na uszczelnienie instalacji gazowej metodą płynnych polimerów w budynkach w których uproszczona próba szczelności wykazywała wypływ gazu powyżej 3 l/godz. t.j. zgodnie z klasyfikacją zagrożenia życia i zdrowia budynki zostały przyjęte do czasowej eksploatacji. Prace wykonywała firma P.P.H.U.GAZREM Sp. z.o.o Plac Mirowski 14 Warszawa za kwotę **169 419,60zł.** Prace te zostały wykonane w budynkach Rozłogi 7 kl.I,II (24 lokale),Rozłogi 4 kl. V,VI (24 lokale),Rozłogi 6 kl. III,IV,V(73lokale),Rozłogi 2 kl. I,II (56 lokali), Lazurowa 2 (72lokale).

Ponadto w 2012r zapłaciliśmy pozostałą kwotę 129 945,56 zł za prace wykonane w 2011r za uszczelnienie instalacji gazowej metodą płynnych polimerów.

Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców w listopadzie zlecono firmie INDOPOL-EX –IM Sp.z.o.o wykonanie uproszczonej próby szczelności instalacji



gazowej w budynkach w których nie była wykonywana „polimeryzacja”. Po wykonanej próbie najbardziej złe wyniki stwierdzono w budynkach Rozłogi 3 gdzie wypływ gazu wynosił 3,64l/h i budynku Rozłogi 9 wypływ gazu równał się 3,8l/h. Na podstawie takich wyników podjęto działania w celu eliminacji zagrożenia utraty zdrowia lub życia i wykonano uszczelnienie instalacji gazowej. Prace wykonała sprawdzona firma GAZREM Sp.z.oo poniesiono koszty w wysokości 32 659,21zł natomiast za prace w budynku Rozłogi 9 poniesione zostaną koszty w 2013roku.

Łączna kwota za wykonanie polimeryzacji w 2012roku wyniosła **332 024,37 zł**.

W przyszłości należy mieć na uwadze uszczelnienie instalacji gazowej także w innych budynkach gdzie uszczelnienie instalacji nie było wykonywane od prawie 40 lat od nowości budynków. Kolejność ustalona zostanie na podstawie wyników prób szczelności w budynkach gdzie nie mamy jeszcze instalacji gazowej uszczelnionej.

Prace remontowe po przeglądach konstrukcji budynków

- **Przemurowanie ścianek piwnic ,realizacja zaleceń przeglądów pięcioletnich**—na podstawie przeglądów jak i zgłoszeń mieszkańców stanu technicznego ścian działowych w piwnicach coraz częściej zachodzi konieczność przemurowania ścianek piwnic. Są to prace bezwzględnie konieczne do wykonania z uwagi na zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i konstrukcji. Prace zostały wykonane w budynkach m.in. Lazurowa 6,12,Rozłogi 2,6,7,9,Siemiątycka 1, Sternicza 131. Prace wykonywane były przez firmę Okrasiak na łączną kwotę **36 755zł**.

Prace remontowe po przeglądach pionów wentylacyjnych

- **Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych**- Wykonano remonty pokontrolne pionów wentylacyjnych na podstawie protokołów kominiarskich i zgłoszeń mieszkańców (udrożnienia i naprawa uszkodzonych przewodów wentylacyjnych) za łączną kwotę **20 204, 40 zł**.

4. Remonty klatek schodowych:

Wprowadzono wykonawcę wybranego w drodze przetargu na remonty klatek schodowych Lazurowa 12.Prace wykonała firma PHU „KOMET” za kwotę 205 291, 33 zł .Wykonano w pracach dodatkowych w uzgodnieniach z Radą Budynku :



demontaż naczynia zbiorczego ,wymiana drzwi do piwnic, obłożenie pochwytów balustrad

z wykładziny PCV, montaż opraw elektrycznych i oświetlenie energooszczędne klatek schodowych wraz z czujkami ruchu. Zamontowanie oświetlenia w nowej technologii LED w budynku **Lazurowa 12** pozwoliło na oszczędność energii tj. porównując okres:

Przed modernizacją

2011 rok (w okresie od 1.04.2011r do 31.12.2011r) zużycie energii = 8950kwh

Po modernizacji

2012rok (w okresie od 1.04.2012r do 31.12.2012r) zużycie energii=3606kwh

Wniosek:

Efektom wykonanych prac wymiany oświetlenia tradycyjnego na oświetlenie w technologii LED w budynku Lazurowa 12 jest oszczędność energii (w skali roku w okresie 3-ch kwartałów) wynosząca 5344 kwh co stanowi zużycie energii mniejsze o 59%.

Należy zaznaczyć, że EFEKT ENERGETYCZNY byłby większy w budynku Lazurowa 12 gdyby spółdzielnia dysponowała większymi środkami finansowymi na kompleksowe przeprowadzenie remont oświetlenia. Do wymiany pozostało wymienić oświetlenie w piwnicach , zsykach oraz lampy na wysięgnikach zewnętrzne (które także generują duże koszty energii). Po wykonaniu tych prac możemy spodziewać się większego efektu „energetycznego” w zużyciu energii elektrycznej w wymienionym budynku.

Efekt energetyczny wprowadzenia nowego systemu oświetlenia przy remoncie klatek schodowych Lazurowa 12 oszczędność energii elektrycznej i różnica w zużyciu energii elektrycznej powinno przełożyć się na mniejsze opłaty po rocznej analizie kosztów dla tego budynku.

 17

Zarząd SM podjął przedsięwzięcie w celu wykonania prac zmniejszających zużycie energii elektrycznej na częściach wspólnych budynków oraz na terenie zewnętrznym Spółdzielni. W dniu 11.03.2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wykonania oświetlenia energooszczędnego. Wykonanie prac nastąpi poprzez zmianę dostawcy(taryfy) energii elektrycznej i sfinansowanie wykonania oświetlenia energooszczędnego przez podmiot zewnętrzny ze spłatą z oszczędności energii. Aktualnie zostały podjęte działania w kwestii wyboru dostawcy energii elektrycznej.

5. Inne prace: brukarskie, dekarские, usuwanie awarii, wymiany kanalizacji:

1) **Remont balustrad balkonów** –w zakresie tych prac wykonujemy wymianę skorodowane elementy balustrad balkonowych. Prace są wykonywane na podstawie listy zgłoszeń potrzeby wykonania tych prac przez mieszkańców. Zakres prac i ilość wyremontowanych balustrad jest wykonywana na podstawie środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Potrzeby remontowe w tym zakresie są duże w przypadku systematycznej wymiany wszystkich balustrad balkonowych (5 mln. zł.).Prace wykonano na kwotę **18 627,84zł.**

Wraz z biegiem czasu stan balustrad się pogarsza należy mieć na uwadze kapitalny remont –wymianę balustrad balkonowych.

2) Usuwanie awarii

Wykonano wymianę pionów kanalizacyjnych w trybie awaryjnym w wyniku złego stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej i występowania przecieku w lokalach w niżej wymienionych budynkach

- L-4 /2piony/ - realizacja prac przez firmę „Komet”
- R-6 /1 pion/ - realizacja prac przez firmę „Komet”
- L-2a /1 pion/ -jw.
- R-4/1 pion/-jw.

W związku ze złym stanem technicznym pionów kanalizacyjnych i dużą awaryjnością, ich wymianę należy traktować priorytetowo w latach następnych.

W zakresie prac awaryjnych wykonano m.in. następujące prace:



Rozłogi -6 remont zsypu po pożarze,

Rozłogi -8 wymiana kanalizacji w pom. węzła c.o. i magazynu z powodu zalewania pomieszczeń,

Rozłogi -7,4 wykonanie izolacji fundamentu w piwnicy z powodu przesączenia się wód gruntowych,

Lazurowa 4- wymiana załamane go poziomu kanalizacyjnego i wpustu ściekowego

Rozłogi 6-wymiana poziomu kanalizacyjnego,

Rozłogi 3- czyszczenie i udrożnienie kanalizacji z uwagi na fetor w budynku,

Rozłogi 2, 4- wykonanie odwodnienia terenu,

Lazurowa 4- usunięcie przyczyn przecieku do klatek schodowych w wyniku nieszczelności przy ślusarce okiennej.

Łączna wartość prac awaryjnych wyniosła 107 347, 09 zł.

3) Naprawa obróbek i pokryć dachowych

Zarząd ponownie jak i w 2011 roku przypomina, że na budynkach stan techniczny pokryć dachowych i obróbek blacharskich jest zły. Stan techniczny pokryć wskazuje, że należy myśleć o remoncie pokryć dachowych wraz z wymianą obróbek blacharskich lecz brak jest środków finansowych przy przyjętej stawce 1,40zł/m.p.u na fundusz remontowy.

Stan potrzeb remontowych w zakresie wykonania remontów dachów zgodnie z stanem na dzień 31.05.2012 roku szacunkowo określa się kwotę

1 572 100zł. Jest to kwota duża w przypadku kiedy cały fundusz remontowy w skali jednego roku przy stawce odpisu 1,40zł/m²p.u.m równa się kwocie **1 536 424,95zł.**

Jest wręcz niemożliwością w jednym roku przy innych także ważnych potrzebach remontowych wykonać remont dachów na poszczególnych budynkach. W związku z powyższym wykonujemy awaryjnie naprawy dachów i obróbek blacharskich zgodnie ze zgłoszeniem mieszkańców o przecieku do lokali oraz na podstawie okresowych przeglądów technicznych budynków. Brak możliwości finansowania jest powodem awaryjnego usuwania przyczyn przecieków z dachu do lokali.



Prace zabezpieczające przecieki do lokali z przyczyny złego stanu pokryć dachowych i obróbek blacharskich wykonano w całych zasobach łącznie na kwotę **105 616zł.**

W zakresie prac naprawczych dachów m.in. wykonano następujące prace :

- **Budynek R-2** - naprawa obróbek kominów i wywiewek wentylacyjnych, fragmentów poszycia papowego z wstawieniem łąt, przesmarowanie napraw masą asfaltowo-żywiczną. Naprawa rur spustowych ,fragmentów rynien i pasa nadrynnowego. Czyszczenie i wypłukanie rynien dachowych.

-**Budynek Rozłogi 3** – naprawa fragmentów pasa nadrynnowego i rur spustowych, naprawa i zabezpieczenie przed korozją rynien.

Lok. nr. 32 po zalaniu – naprawa pokrycia z wstawieniem łąt, naprawa fartucha z przesmarowaniem fragmentu pokrycia papowego.

-**Budynek Rozłogi 4** – oczyszczenie rynien z liści i piasku.

-**Budynek Rozłogi 7** - naprawa obróbek wywiewek wentylacyjnych i kominów.

- **Budynek Lazurowa 2** – naprawa fragmentu koryta odpływowego, przesmarowanie pokrycia papowego masą asfaltowo-żywiczną.

-**Lazurowa 2a** – naprawa fragmentu pokrycia papowego nad lokalem wstawienie łąt przesmarowanie masą asfaltowo- żywiczną.

-**Budynek Lazurowa 4** – naprawa koryta z pokryciem papą termoizolacyjną i przesmarowanie napraw masą asfaltową, przecięcie pęcherzy i wstawienie łąt. jw. lokal. nr.8, 42,78,86 – (zacieki) wstawienie łąt ,naprawa obróbek przy kominach i wentylacjach, przesmarowanie napraw masą asfaltowo-żywiczną.

-**Budynek Lazurowa 6** – (zwyżka kl. II-IV) naprawa fragmentu pokrycia dachu, naprawa obróbek i pasa nadrynnowego po zalaniach.

Lok. nr. 126 po zalaniu naprawa obróbki przy kominach, wstawienie łąt, przesmarowanie masą asfaltowo polimerową.

-**Budynek Sternicza 129 lok. 73-** naprawa pokrycia papowego, fartucha, wstawienie łąt, przesmarowanie powierzchni.



-**Budynek Siemiatycka 1** – lokal użytkowy p. Biliński (zwyżka)- sunięcie śniegu, osuszenie połaci dachowej nad lokalem, naprawa pokrycia papowego i fartucha, naprawa obróbki kominów, przesmarowanie dwukrotne masą asfaltowo-żywiczną.

-**Hydrofornia S-1**- naprawa pokrycia papowego- wstawienie łąt, przesmarowanie w całości masą asfaltowo- żywiczną.

Remont dachów to jedne z prac z potrzeb remontowych które należy wykonywać w trybie pilnym.

4) Likwidacja niedrożności poziomów kanalizacyjnych

Działania Spółdzielni w zakresie gospodarki remontowej skierowane także były w danym okresie sprawozdawczym na niedrożności poziomów kanalizacyjnych w piwnicach. Sygnały wynikające z nieprawidłowego działania kanalizacji zobligowały spółdzielnię do podjęcia natychmiastowych działań. Pomimo, iż nie planowano tych prac przystąpiliśmy do prac zabezpieczających przed wystąpieniem całkowitej niedrożności instalacji. Nie wykonanie tych prac groziło zalaniem piwnic i czasowym brakiem możliwości korzystania z kanalizacji. Zachodziła konieczność mechanicznego czyszczenia tych przewodów poparta wynikami wcześniej wykonanego monitoringu jak i wymiany uszkodzonych odcinków rur kanalizacyjnych. Prace te wykonywała firma „DAN-POL” Paweł Obidziński „Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe w budynkach tj. Lazurowa 4, Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Rozłogi 6 za łączną kwotę 44 172zł.

Podjęte działanie umożliwi przedłużenie eksploatacji przykanalików (poziomów) instalacji kanalizacyjnej bez konieczności natychmiastowych wymian.

5) Wymiana wodociągu podwyższonego ciśnienia i przyłączy wody do budynku Lazurowa 2 i 2a, Sternicza 129/131.

Po przygotowaniu dokumentacji technicznej, kosztorysowej, dokumentacji przetargowej (specyfikacji robót) i uzyskaniu pozwolenia na wykonanie robót

w postępowaniu przetargowym została wyłoniona firma na wykonanie wymiany wodociągu i przyłączy wody do w/w budynków.

Wybrano na wykonawcę przedmiotowych prac firmę Przedsiębiorstwo Usługowo- Instalacyjne „INSAN”, Warszawa, ul. Rzepichy. Po przeprowadzonych negocjacjach przez komisję przetargową wartość prac na kwotę 120 000,01 zł. Zarząd opierając się na opinii wybranego wykonawcy w celu zwiększenia funkcjonalności wymienianych wodociągów za zgodą Rady Nadzorczej zmienił zakres prac w celu wykonania odrębnego zasilenia każdego z budynków (spowodowanie uniknięcia odłączania zasilania w wodę wszystkich budynków w przypadku awarii na tylko jednym budynku). Należy zwrócić uwagę ,że przy przedmiotowej wymianie wodociągu skorzystaliśmy z nowej metody wykonania wodociągów bez konieczności wykonywania wykopów co zmniejszyło znacznie uciążliwość i koszty związane z rekultywacją terenu.

6) Wymiana i nawodnienie instalacji p.poż w budynku Sternicza 129. Zgodnie decyzją Państwowej Straży Pożarnej.

Po przygotowaniu dokumentacji technicznej, kosztorysowej, dokumentacji przetargowej została przez komisję przetargową wybrana firma Przedsiębiorstwo Usługowo- Instalacyjne „INSAN”, Warszawa, ul. Rzepichy wartość prac na kwotę 58 320zł.

7) Prace wg. Decyzji Grup Członkowskich

W zakresie tych prac wykonano m.in.

Rozłogi 9 - adaptacja pom. administracyjnego na rowerowanie

- wyniesienie domofonów na zewnątrz
- okładzina na poręcze

Rozłogi 7 - wykonanie posadzki w pom. suszarni – przeciek wody gruntowej oraz malowanie pomieszczenia

Lazurowa 12 – próba wydajności wodociągu do projektu p/poż

- gabloty ogłoszeniowe na parterach



Lazurowa 4 - podjazd na schody dla wózków dziecięcych

Lazurowa 6 - posadzka w pomieszczeniu RB i kosze plastikowe na reklamy

Siemiatycka 1 – lustro do windy kl. III

Ponadto wykonano przełączenie zasileń instalacji elektrycznej wraz z zamontowaniem podliczników na energię elektryczną na parkingi Rozłogi 2, Lazurowa 4 i Sternicza 125 co powinno przełożyć się na rzeczywiste pokrywanie kosztów za energię elektryczną i nie obciążanie kosztami wszystkich mieszkańców lecz jedynie użytkowników parkingów. Prace wykonywała firma BUDWEX za kwotę 10 000,00zł

W ramach działań w zakresie racjonalizacji kosztów liczymy na obniżenie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w wyniku wystąpienia do SPEC o obniżenie mocy zamówionej. W związku z prowadzonym monitoringiem kosztów za zużycie mediów (tj. woda, energia cieplna elektryczna, gaz itp.) wiemy że koszty np. za ciepłą wodę czy centralne ogrzewanie w niektórych budynkach są wyższe i znacząco różnią się od zużycia w innych budynkach.

Spółdzielnia i w tym zakresie planuje działania poprawiające wyniki zużycia mediów na niektórych budynkach. Na pewno instalacja sukcesywnie powinna być udrażniana c.o. czy ciepłej wody i cyrkulacji. Straty ciepła w wyniku złego stanu technicznego tych instalacji podrażają koszty za ciepłą wodę, centralne ogrzewanie dostarczane przez te instalacje. Także modernizacja oświetlenia klatek, oświetlenia zewnętrznego w zasobach spółdzielni powinna wpłynąć na oszczędność energii elektrycznej i mniejsze koszty. Niestety ilość wykonanych prac określa wielkość środków przeznaczonych na ten cel, która jest mniejsza od potrzeb rzeczowych. Zarząd uważa, że nie podejmując takich działań i nie przeznaczając środków na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkańcy w przyszłości nie mogliby liczyć na mniejsze opłaty za dostarczane media, których koszty jak wiemy niezależnie od spółdzielni i ciągle rosną.

Wyznaczony kierunek prowadzenia gospodarki eksploatacyjno – remontowej ma na uwadze nowoczesną gospodarkę zasobami czyli zgodną z oczekiwaniami



mieszkańców, poprawiającą parametry techniczne i energetyczne budynków oraz estetykę budynków i otoczenia.

Zasoby Spółdzielni mają duże potrzeby remontowe i tego faktu nie należy ukrywać, stan budynków i zaległości w wykonywaniu prac remontowych trudno jest nadrobić w krótkim czasie.

Zarząd Spółdzielni stara się podejmować różne działania, aby wpływały dodatkowe środki do kasy spółdzielni poprzez np. odpłatny montaż reklam w dźwigach, sprzedaż materiałów przetargowych, i inne.

Efekty naszej pracy już widać na osiedlu, przy akceptacji naszych działań przez mieszkańców wierzymy, że praca ta wykreuje dobry wizerunek Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” co wpłynie na otoczenie zewnętrzne i wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na osiedlu oraz przede wszystkim na polepszenie jakości i komfortu zamieszkania na tym osiedlu.

IV. W zakresie windykacji – lokale mieszkalne

		31.12.2011 rok		31.12.2012 rok	
l.p.	Budynek	Zadłużenie lokali mieszkalnych	Zadłużenie zasądzone	Zadłużenie lokali mieszkalnych	Zadłużenie zasądzone
1	Lazurowa 2	17 123,31		19 749, 89	
2	Lazurowa 2A	36 975,89		32 118, 43	13 951,81
3	Lazurowa 4	88 320,92	38 797,26	123 542, 99	44 222,48
4	Lazurowa 6	123 802,63	16 435,80	132 608, 71	17 871,13
5	Lazurowa 12	22 299,68	13 360,62	18 554, 51	
6	Rozłogi 2	49 366,50		51 123,85	
7	Rozłogi 3	9 872,01		11 338, 92	
8	Rozłogi 4	59 625,57		35 924,17	35 069,25
9	Rozłogi 5	7 094,52		12 855, 05	

 24

10	Rozłogi 6	46 527,51	81 650,10	65 591, 00	81 650,10
11	Rozłogi 7	7 081,25		17 060,87	
12	Rozłogi 9	18 622,83	5 959,49	42 444, 59	5 959,49
13	Sternicza 129	22 894,05	65 286,04	38 970, 74	62 899,26
14	Sternicza 131	16 967,30		14 899, 81	
15	Siemiatycka 1	42 311,35	8 302,50	31 231,86	12 627,50
Razem:		568 885,32	229 791,81	648 015, 39	274 251,02

UWAGA! Dane podane w tabelce sporządzone na podstawie wydruków z programu z dnia 25.02.2013 r. i mogą ulec zmianie.

Zadłużenie powstałe w roku 2012 należy w dalszym ciągu rozpatrywać w kontekście spowolnienia gospodarczego a także wzrostu cen towarów i usług co przekłada się bezpośrednio na wysokość opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny 15.01.2013 r., wzrost cen z tytułu użytkowania mieszkania i nośników energii wyniósł 5,2% w porównaniu do roku ubiegłego, z czego nośniki energii wzrosły o 6,7%. Analizując tym samym wzrost opłat z tytułu użytkowania lokali w Spółdzielni, widzimy wzrost o ok. 8%, zaś wzrost zadłużenia o ok. 14%.

Długi mieszkańców z roku na rok rosą i jak oceniają zarządcy największych spółdzielni mieszkaniowych w kraju rocznie do spółdzielczych kas nie trafia ok. 8-10% wartości należnych czynszów. W naszej Spółdzielni odsetek ten wynosi 7, 5%.

W 2012 r. zdecydowanym sukcesem jest rozwiązanie sprawy kolejnego, wieloletniego uporczywego dłużnika – właściciela lokalu przy ul. Lazurowej 6. Ponadto udało się rozwiązać problem odpowiedzialności za długi spadkowe 2 lokali przy ul. Rozłogi 4 oraz zasądzić kwotę zadłużenia od wyznaczonej do zarządzania masą spadkową osoby. Na chwilę obecną ma miejsce skuteczne postępowanie egzekucyjne.



We współpracy z Radcą Prawnym Spółdzielni, zrezygnowaliśmy z przekazywania spraw do dotychczasowego komornika z uwagi na jego opieszałość w egzekwowaniu należności i rozpoczęliśmy współpracę z innym.

Ponadto należy podkreślić, że miesięcznie zawieranych jest ok 3 porozumień mających na celu rozłożenie zadłużenia na raty. Jest to na chwilę obecną najbardziej skuteczny sposób windykacji. Rozmowa przeprowadzona z dłużnikiem zarówno przez Zarząd jak i pracownika Spółdzielni, ma na celu jego zmobilizowanie poprzez stworzenie harmonogramu spłat zadłużenia.

V.W zakresie ustanowienia odrębnej własności

W związku z prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” procedurą ustanowienia odrębnej własności lokali, na wniosek złożony 17.05.2011 r. wraz z wnioskiem uzupełniającym złożonym 24.05.2012 r., wydana została decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości znajdujących się w obrębach 6-12-06 oraz 6-12-10. Decyzja nie obejmowała działek znajdujących się w obrębie 6-12-05, w związku z koniecznością uregulowania stanu prawnego i doprowadzenia do zgodności zapisów w księgach wieczystych ze stanem prawnym.

W grudniu 2012 r. Spółdzielnia otrzymała Zawiadomienie z Biura Geodezji i Katastru o wprowadzeniu zmian w danych ewidencji gruntów i budynków z wniosku Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomości w Dzielnicy Bemowo. Zawiadomienia zostały przesłane także do Sądu Rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych. Wprowadzenie zmian w księgach wieczystych w tym przypadku może trwać od 3 do 6 miesięcy. Po zakończeniu powyższych czynności, możliwe będzie podjęcie uchwał w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokali w następujących budynkach: Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Rozłogi 2, Rozłogi 4, Rozłogi 6, Sternicza 129, Sternicza 131 oraz Siemiatycka 1.

Pozostałe budynki tj. Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 7, Rozłogi 9, podlegają takiej samej procedurze w momencie uzyskania decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości gruntowych dla obrębu 6-12-05.



Wniosek o zatwierdzenie przedmiotowego podziału został złożony 6 września 2012 r. Do końca grudnia 2012 roku mieliśmy obowiązek wyjaśnić wątpliwości Urzędu ws. braków w dokumentacji, i choć faktycznie dokumentacja była kompletna, to z uwagi na ustawowe terminy przedłuża się termin wydania decyzji.

W 2012 roku, po wielokrotnych wezwaniach Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Urząd Dzielnicy Bemowo, przeprowadził niezbędne w procedurze podziału nieruchomości gruntowych będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, badania hipoteczne dokumentów i ksiąg wieczystych. Badania te, umożliwiły ostateczną regulację stanu prawnego gruntów i z dniem 28 stycznia 2013 r. ostatnie 3 działki o numerach 22/11, 29/32, 29/35 o łącznej powierzchni 436 m², zostały wpisane do księgi wieczystej nr WA1M/00138315/1 28.01.2013 r.

W związku z powyższym, w dniu 31.12.2012 r. został spisany protokół końcowy odbioru prac na wykonanie procedury związanej z wyodrębnieniem własności lokali do umowy z dnia 1 marca 2011 r. zawartej z firmą wybraną w procedurze przetargowej zgodnej z ustawą o zamówieniach publicznych GEO-PARTNER Marek Suski, Jakub Miskiewicz Kancelaria Geodezyjno – Kartograficzna. W ramach umowy zostały wykonane następujące czynności:

- aktualizacja treści mapy zasadniczej zasobów SM „Lazurowa”,
- weryfikacja dokumentacji wykonanej dotychczas przez Spółdzielnię pod kątem wykorzystania w procedurze
- przygotowanie w formie graficznej i zestawieniu tabelarycznym powierzchni terenów zielonych, ciągów pieszo-jezdných, placów zabaw itp. Po dokonanych podziale działek ewidencyjnych
- przygotowanie koncepcji wstępnego projektu podziału dla terenów SM „Lazurowa” z uwzględnieniem obecnego stanu prawnego dla działek ewidencyjnych z pełnym rozliczeniem działek rozliczeniowych i scaleniowych
- przygotowanie wstępnych projektów podziału pod poszczególne etapy map prawnych z wykazem powierzchni dla działek rozliczeniowych i scaleniowych
- wykonanie map do celów prawnych zgodnie z koncepcją wstępnego projektu podziału – konieczne było zastosowanie etapowania i wykonania kilku map

 27

powiązanych ze sobą ze względu na nieuregulowany stan prawny wszystkich działek będących w zasobach Spółdzielni

- przygotowanie protokołu z czynności wyznaczenia i utrwalenia punktów granicznych dla każdej mapy prawnej.

Zakończenie procedury związanej z uzyskaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości gruntowych będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni oznacza, że zostanie złożony wniosek o refundowanie przez Skarb Państwa kosztów prac, o których mowa w art. 41 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Uzasadnione koszty będą wykazane poprzez złożenie wraz z wnioskiem o refundację kopii faktur, przelewów i umów oraz wykazanie związku z przedmiotem zamówienia publicznego który jest określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Przedmiot zamówienia publicznego, przedmiot umowy, odebrane prace i efekt zleconych prac związanych z decyzjami administracyjnymi muszą się pokrywać. Ostateczna kwota do refundacji zostanie ustalona przed złożeniem wniosku, jednakże będzie to wartość ok 320 000,00 zł.

V. SPRAWY KADROWE

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w 2012 r. nie występowała znacząca rotacja pracowników.

W marcu br., w związku ze zwiększeniem prac w dziale księgowości wynikających z rozpoczętego procesu inwestycyjnego oraz wyodrębnienia własności lokali zatrudniono pracownika na stanowisko zastępcy głównego księgowego, a w miesiącu lipcu zatrudniono koordynatora ds. inwestycji.

W październiku zatrudniono na ½ etatu pracownika na stanowisko konserwatora ds. zieleni.

W marcu rozwiązano umowę o pracę z konserwatorem ogólnobudowlanym – hydraulikiem, a z końcem roku 2012 z konserwatorem ogólnobudowlanym, w związku z ich przejściem na emeryturę.

Czas pracy w roku 2012:



Frekwencja w roku 2012 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem w zaokrągleniu 41 300 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem (w tym urlopy, zwolnienia lekarskie) wyniósł w zaokrągleniu 6 400 godzin.

Wszyscy pracownicy w roku 2012 wykorzystali zaległe urlopy za rok 2011, zgodnie z przepisami Kodeksu pracy.

Urlopy za rok 2012 zostały wykorzystane w 63,79 %

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Pracownicy SM „Lazurowa” poddawani byli okresowym szkoleniom z zakresu bhp, pracy w warunkach zimowych, instruktażom na stanowiskach pracy, a także badaniom okresowym z zakresu medycyny pracy.

Zarząd Spółdzielni dbając o rozwój pracowników SM umożliwił im podnoszenie kwalifikacji poprzez udział w licznych szkoleniach. Tematyka szkoleń była bardzo zróżnicowana i obejmowała następujące tematy:

- zmiany rozliczeń z członkami w Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- zarządzanie nieruchomościami w SM, obowiązki i prawa Spółdzielni przy zmianie podstawy prawnej zarządzania nieruchomością wspólną, problematyka organizacyjno-samorządowa,
- zarządzanie kosztami obsługi nieruchomościami przez administratorów,
- opłaty i czynsze w SM jako przychody na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów spółdzielni i zarządzanych przez spółdzielnię,
- jeszcze spółdzielnia czy już wspólnota - nowa sytuacja po nowelizacji przepisów ustawy,
- planowanie finansowe w spółdzielni mieszkaniowej oraz kalkulacja opłat,
- najważniejsze problemy dot. zamknięcia ksiąg rozrachunkowych i rozliczanie podatku dochodowego w spółdzielniach mieszkaniowych za rok 2012,
- nakłady na przebudowę, modernizację i ulepszanie oraz gospodarkę remontową zasobów spółdzielni mieszkaniowej i ich wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Szkolenia miały na celu zaktualizowanie wiedzy pracowników zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawnymi.



VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Łączna ilość członków Spółdzielni - 1457

Transakcje przeprowadzone w 2012 r.

- 1. kupno lokalu - 17
- 2. spadek - 8
- 3. darowizna - 8
- 4. współczłonkostwo - 23

Ustanie członkostwa – 33 osoby

- W okresie sprawozdawczym wydano 49 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
Łącznie wydano 169 zaświadczeń:
- Złożone zostały 213 wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

L-2 - 8
L-2A - 6
L-4 - 24
L-6 - 12
L-12 - 12
R-2 - 19
R-3 - 16
R-4 - 10
R-5 - 0
R-6 - 19
R-7 - 28
R-9 - 24
St-129 - 11
St-131 - 17
S-1 - 7

Łącznie złożono 213 wniosków.

Parkingi komercyjne Lazurowa 6 i Sternicza 125

Ilość wynajętych miejsc postojowych:

Lazurowa 6 -

- 101 miejsc postojowych na 128 tj. co daje 78% pełnego obłożenia w tym:
84 umów dla członków Spółdzielni,

- 17 umów komercyjnych

Sternicza 125 –

109 miejsc postojowych na 115 tj. co daje 94,7% pełnego obłożenia, w tym:

- 73 umowy dla członków Spółdzielni,
- 20 umów komercyjnych,
- 7 garaży,
- 9 motocykli/łodzi

Łączna kwota zadłużenia wynosi – **2 371,68 zł**, w tym:

- 1 miesięczne zadłużenie na kwotę – 1 651,00 zł.
- 2 miesięczne zadłużenie na kwotę – 70,00 zł.
- 4 miesięczne zadłużenie na kwotę – 390,68 zł.
- 5 miesięczne zadłużenie na kwotę – 220,00 zł.
- 6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 40,00 zł.

Ponadto konto parkingów komercyjnych wykazuje **niedopłatę** w kwocie **1 973,05 zł**.

Zadłużenia są monitorowane i dłużnicy są wzywani do zapłaty.

Wyposażenie parkingów komercyjnych – własność Spółdzielni

Parking Lazurowa 6

- budka parkingowa z fundamentem i podestem,
- ogrodzenie z bramą wjazdową,
- szlaban z kolczatką,
- skrzynka na przyłączy elektryczne wraz z przodem
- utwardzona powierzchnia pod stanowiska postojowe.

Parking Sternicza 125

- garaże blaszane - szt. 9
- budka wartownicza
- brama wjazdowa - szt. 2
- lampy drogowe oświetleniowe – szt. 4
- budynek gospodarczy wyremontowany przez Spółdzielnię
- utwardzona powierzchnia pod stanowiska postojowe.

VII. LOKALE UŻYTKOWE

L.p.	Umowy	Ilość najemców	Zmiana najemcy w roku 2012
1	Lokale w budynkach mieszkalnych	45	5
2	Lokale w pawilonach handlowych	29	2
3	Dzierżawa terenu pod pawilony handlowe	10	1
4	Dzierżawa terenu pod reklamy	3	0
5	Dodatkowe umowy zawarte tylko na dostarczanie mediów lub wywóz śmieci	3	0

W 2012 r. w zasobach Spółdzielni było 74 lokali użytkowych. Znajdowały się one w pawilonach handlowych Lazurowa 10, Lazurowa 8 i Rozłogi 8 oraz w piwnicach i na zwyczajach budynków mieszkalnych. Oprócz tego zawarte były umowy dzierżawy terenu pod 10 pawilonów handlowych, na postawienie 3 reklam oraz na dostawę mediów bądź wywóz śmieci z pawilonów postawionych nie na naszym terenie.

W roku 2012 r. 7 lokali w zasobach Spółdzielni oraz 1 lokal znajdujący się na terenie dzierżawionym od SM „Lazurowa” zmienili najemców. W związku z rozpoczęciem inwestycji rozwiązano umowę dzierżawy terenu pod pawilon handlowy znajdujący się w miejscu planowanej inwestycji.

Wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były w roku 2012 wynajęte

Od 1 marca 2012 r. stawki opłaty eksploatacyjnych zostały podniesione o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2011 tj. o 4,3 %. Realne zadłużenie na koniec roku 2012 wynosiło 63 465,30 zł i zmniejszyło się o 17 146, 55 zł, tj. ok 18% w porównaniu ze stanem z końca roku 2011 kiedy zadłużenie wynosiło 80 611,85 zł.



VIII. Zagadnienia inwestycyjne

Zgodnie z zawartą umową z pracownią projektową „ARE”, została opracowana kompletna dokumentacja budowlana, stanowiąca załącznik do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji Sternicza I „Lazurowy Zakątek”. Przedmiotowy wniosek został złożony do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy przy pl. Defilad 1. Przez pracownię projektową zostały również opracowane i przekazane do Spółdzielni katalogi lokali mieszkalnych i usługowych, niezbędne do sprzedaży ww. lokali oraz kosztorysy i przedmiary inwestorskie.



W inwestycji Sternicza 1 znajduje się 111 lokali mieszkalnych, z czego 78 zostało zarezerwowanych, co stanowi 70% całości. 69 z nich zostało zarezerwowanych przez członków spółdzielni, a 9 mieszkań przez osoby nie posiadające członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Z 13 lokali użytkowych, 10 zostało zarezerwowanych, co stanowi 77 % całości, w tym 5 lokale zostały zarezerwowane przez osoby nie posiadające członkostwa w spółdzielni.

W trybie przetargu wyłoniony został Generalny Wykonawca (PHUB Łucz-Bud), który zgodnie z umową wykona roboty budowlane, przez co rozumie się wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, parkingiem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę.

Zostały również podpisane umowy o:

- umowa o wykonanie badań geotechnicznych wraz z dokumentacją geotechniczną i geologiczno-inżynierską dotyczącą warunków wodno-gruntowych panujących w Warszawie przy ul. Sterniczej
- przyłączenie węzła ciepłego do zaprojektowanego budynku przy ul. Sterniczej oraz usunięcie kolizji budynku z istniejącą siecią ciepłowniczą (Dalkia Warszawa S.A.)



- realizację wykonania przyłącza wody do placu budowy (PS Sanpol Sędek i Pietrzak Spółka jawna)
- umowa dot. przebudowy drogi ul. Sterniczej (Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo)
- umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej zaprojektowanego budynku (RWE Stoen Operator Sp. z o.o.)
- umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej placu budowy przy ul. Sterniczej (RWE Stoen Operator Sp. z o.o.)
- umowa o wykonanie zasilania placu budowy przy ul. Sterniczej (AGS Gawąd)

Na podstawie ww. umów wykonane zostały badania geotechniczne, na podstawie których SM „Lazurowa” uzyskała niezbędną w procesie inwestycyjnym dokumentację geotechniczną i geologiczno-inżynierską.

Zostały usunięte kolizje projektowanych sieci z zastanymi sieciami: ciepłą i elektroenergetyczną. Do placu budowy zostały podłączone przez gestorów sieci prąd oraz woda.

Dla osób uczestniczących w inwestycji przygotowane zostały udogodnienia w postaci usług firmy aranżującej wnętrza. Z firmą „Bohemy” została przez Spółdzielnię nawiązana współpraca, a nabywcy przyszłych lokali mogą skorzystać z preferencyjnych warunków aranżacji swoich mieszkań.

Spółdzielnia przedsięwzięła również kroki, mające na celu propagowanie tematu inwestycji, a tym samym zwiększenie zainteresowania kupnem mieszkań w inwestycji „Lazurowy Zakątek”.

Firma „Hexe”Sp. z o.o. przygotowała oraz zamontowała 2 bannery reklamujące inwestycję.

W dodatkach mieszkaniowych czasopism wydawanych przez wydawnictwo Polska Press zostały zamieszczone reklamy inwestycji. Dodatek pojawił się również na targach mieszkaniowych, organizowanych w hali Expo.



Spółdzielnia współpracuje również stale z Miejskimi Zakładami Autobusowymi. Na podstawie umowy z ww. firmą, na jednym z autobusów została zamontowana reklama, która zajmuje tył autobusu i promuje inwestycję „Lazurowy Zakątek”.

W związku z wpisaniem przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych w dziale III postanowienia o zabezpieczeniu powództwa (ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością poprzez zakaz zbywania i obciążania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” w Warszawie prawa użytkowania wieczystego) dla działki inwestycyjnej przy ul. Szeligowskiej Zarząd wstrzymał realizację jakichkolwiek prac przygotowawczych do tej inwestycji.

Spółdzielnia zleciła jedynie firmie Atmoterm Inżynieria Środowiska Sp. z o.o. uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dot. działki przy ul. Szeligowskiej.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organem samorządowym oraz pracownikami Spółdzielni przy wykonaniu powierzonych im zadań.

Zarząd,

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KOLEGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”

Zbigniew Gacek-Richter

Załączniki:

1. Zdolność płatnicza Spółdzielni – Zał. 1
2. Koszty eksploatacji – wykonanie za 2012 r. – Zał. 2
3. Rozliczenie funduszu rem. – Zał. 3
4. Windykacja należności- Zał. 4 i 5
5. Zestawienie przychodów i wydatków – Zał. 6
6. Rozliczenie mediów za 2012 rok – Zał. 7
7. Pozostała działalność Spółdzielni – Zał. 8
8. Wykonanie Planu Rzeczowo- Finansowego remontów za 2012 r. –Zał. 9



**ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA" na
31.12.2012r.**

I. ŚRODKI PIENIĘŻNE	
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	151 817,28
Lokata terminowa korzyść	120 468,91
Rachunek bieżący Millennium	123 640,11
Lokata Gross	77 552,79
Rachunek Środków ZFŚS	280,03
Środki pieniężne w kasie	19 544,81
Środki pieniężne w drodze	38 500,00
Razem:	531 803,93

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	
Należności pozostałe	12 084,71
Opłat mieszkaniowych	648 015,39
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	274 251,02
Czynszu od najemców lok. użytkowych	186 043,54
Opłaty lok. użytkowych skier. do sądu	30 293,36
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	1 973,05
Rozrachunki z ZUS - nadpłata z 1999	22 160,43
Rozrachunki z US z tyt. Pdup	58 083,00
Razem :	1 232 904,50

Pozostałe należności	
Matwiej Monika	980,92
Lift Boards-rekl.w dźwigach	5 688,75
SM Rozłogi	1 724,95
UPC Polska Sp. z o.o.	693,42
SM Strop	2 959,77
Skynet Sp. z o.o.	36,90
Razem :	12 084,71

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	
Dostawców	988 540,31
Gwarancyjne	211 987,44
Wpłaty kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	691 523,55
Podatek od towarów i usług VAT	28 604,80
Kaucji z lokali użytkowych	144 158,34
Rozrachunki z cz.-parking	23 779,27
Razem:	2 088 593,71



Zobowiązania wobec dostawców	
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	410,40
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 133,14
Gazownia Warszawska	15 338,69
Krajowy Rejestr Długów	307,50
Krajowy Związek Rewizyjny	12 152,40
Kancelaria Notarialna	790,40
MPWiK	213 501,81
Mural	4 486,00
Miejskie Zakłady Autobusów	340,96
Netia S.A.	264,61
P.P.H.U Lekaró	84 867,12
PLAY	492,90
POGOŃ	922,50
P.U.I. Insan	75 000,00
Probit	5 359,12
PPHU Zegpol	2 655,72
Radca Prawny I. Bąkowski	3 936,00
RWE STOEN	34 776,12
Solid Security	1 640,87
SPEC-Dalkia	525 046,61
S.Bit	695,94
Unicomp	270,00
Usługi Szklarskie i Remontowe	324,00
HAXE Sp. z o.o.	2 827,50
Razem:	988 540,31

Warszawa dnia 29.03.2013r.

Zobowiązania gwarancyjne		Termin zwrotu
Alfix-gwarancja	5 000,00	06/2017
Bruk-Robert Peczyński-gwarancja	9 000,00	06/2012
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	12/2012
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	08/2012
Fasada - gwarancja	48 420,24	10/2012
Forlift-gwarancja, wadium	8 250,00	12/2015
Juvenes-gwarancja	30 000,00	
P.U.I. Insan-gwarancja	12 000,00	
		12/2014
Marex - wadium	10 000,00	05/2020
Mural-gwarancja	5 000,00	12/2014
		06/2013
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	16 191,20	08/2015
PPH "Torel" - gwarancja	27 626,00	05/2014
PROMAR-gwarancja	10 000,00	10/2012
Rymix-Bis-gwarancja	10 000,00	12/2014
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	07/2014
Zakł. Remon. Budowlany Okrasiuk-gwaran.	3 000,00	09/2013
Kurbut - wadium	5 000,00	
Razem:	211 987,44	

Warszawa dnia 29.03.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 „Lazurowa”

Zbigniew Gato-Richter

KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2012 r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2012r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 020 000,00	1 012 276,71	99,24%	92 900,00	141 718,74	777 657,97
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	230 000,00	234 644,78	102,02%	16 332,00	32 850,27	185 462,51
3	Z.F.Ś.S	27 000,00	27 074,76	100,28%		3 790,47	23 284,29
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	20 000,00	21 427,31	107,14%		2 999,82	18 427,49
5	Składka PFRON	10 000,00	8 751,00	87,51%			8 751,00
6	Bezosobowy f.płac	170 000,00	177 137,00	104,20%		24 799,18	152 337,82
7	Wynagrodzenia RN	42 000,00	31 050,00	73,93%	4 347,00	4 347,00	22 356,00
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	10 000,00	10 725,15	107,25%			10 725,15
9	Pozostałe wydatki RN	6 500,00	6 243,75	96,06%	874,13	874,13	4 495,50
10	Koszty WZ	25 000,00	24 051,60	96,21%	3 367,22	3 367,22	17 317,15
11	Energia elektryczna	35 000,00	29 934,38	85,53%			29 934,38
12	Materiały czystościowe	10 000,00	10 121,25	101,21%			10 121,25
13	Materiały biurowe	13 000,00	12 844,79	98,81%	1 798,27	1 798,27	9 248,25
14	Mat.i sprzęt dla gosp. I kons.zasobów	40 000,00	41 008,85	102,52%		5 741,24	35 267,61
15	Ubezpieczenia	36 000,00	35 445,00	98,46%			35 445,00
16	Telefony, internet	13 000,00	13 806,84	106,21%	1 932,96	1 932,96	9 940,92
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	7 350,54	91,88%		1 029,08	6 321,46
18	Prowizja bankowa	7 000,00	7 470,08	106,72%		1 045,81	6 424,27
19	Znaczki, prasa ,ogłoszenia	8 000,00	8 496,72	106,21%		1 189,54	7 307,18
20	Obsługa prawna	53 000,00	50 697,52	95,66%	7 097,65	7 097,65	36 502,21
21	Szkolenia	10 000,00	9 937,40	99,37%		1 391,24	8 546,16
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	4 205,98	52,57%		588,84	3 617,14
23	Usługi pogotowia tech.	16 000,00	15 488,85	96,81%			15 488,85
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 970,25	98,51%			1 970,25
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 625,44	98,13%	2 747,56	2 747,56	14 130,32
26	Konser.i napr.urz. biurowych	4 500,00	4 815,48	107,01%	674,17	674,17	3 467,15
27	Konserwacja ośw. osiedl.	30 000,00	27 006,15	90,02%			27 006,15
28	Lustracja/badanie bilansu	12 000,00	12 152,40	101,27%	1 701,34	1 701,34	8 749,73
29	Konserwacja zieleni, nasadz.	55 000,00	61 125,84	111,14%		8 557,62	52 568,22
30	Wyposażenie biura	15 000,00	14 402,44	96,02%		2 016,34	12 386,10
31	Koszty Zarządu	1 500,00	1 590,57	106,04%	222,68	222,68	1 145,21
32	Windykacja	4 500,00	4 425,73	98,35%		619,60	3 806,13

33	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	19 212,58	96,06%	2 689,76	16 522,82
34	Konserwacja i usuw.sk.dewastacji	15 000,00	14 639,05	97,59%		14 639,05
35	Inne (monitoring, patrol, archiwum)	45 000,00	47 187,90	104,86%	6 606,31	33 975,29
a	monitoring, patrol					
b	archiwum, pom.biurowe					
36	Konserwacja budynków i urządzeń	54 000,00	48 764,14	90,30%		48 764,14
	RAZEM	2 096 000,00	2 077 108,23	99,10%	262 396,82	1 674 110,13

37	Amortyzacja śr.trwałych		20 459,79		2 864,37	14 731,05
38	Amortyzacja WNIP		35 752,08		5 005,29	25 741,50
39	Amortyzacja wyposażenia biura		14 818,40		2 074,58	10 669,25
40	Biuro media		31 160,47		4 362,47	22 435,54
	RAZEM		2 179 298,97		276 703,53	1 747 687,46

Warszawa dnia 29.03.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Danota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZUROWA”
Zbigniew Dobosz Richter

Rozliczenie funduszu remontowego

Zwiększenia do 31.12.2012 r.

Bilans otwarcia 2012r.	-61 616,25
Odpis z lokali mieszkalnych	1 321 362,47
Odpis na remonty dźwigów	96 750,00
Odpis na ciągi komunikacyjne	143 552,76
Odszkodowania ubezpieczeniowe	2 759,72
RAZEM:	1 502 808,70

Zmniejszenia do 31.12.2012 r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	50 746,68
REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH	
Lazurowa 4	256 958,96
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Przeгляд wentylacji	6 339,84
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	20 204,40
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	36 755,22
Polimeryzacja instalacji gazowej po próbie szczelności	332 024,37
Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej	9 169,20
Przeгляд roczny	2 106,00
REMONT KLATEK SCHODOWYCH	
Lazurowa 12	205 291,33
INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE	
Remont balustrad balkonów	18 627,84
Naprawy nawierzchni jezdni	20 509,00
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	105 616,89
Remont komór zsypanych	22 861,11
Usuwanie awarii	107 347,09
Prace wg decyzji Grup Członkowskich	38 890,16
Wymiana wodociągu zewnętrznego podwyższonego ciśnienia L2,2a,St129/131	120 000,01
Przeczyszczenie i monitoring poziom.kan.L4,12,R6,9,S1	44 172,00
Wykonanie odgrzybiania elewacji St 129	2 052,00
Montaż znaków drogowych	21 323,71
Remont suchych pionów St 129	58 320,00
Wymiana okienek piwnicznych	29 465,80
Wymiana skrzynek gazowych	11 998,80
RAZEM:	1 520 780,41

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2012 r.**-17 971,71**

Warszawa dnia 29.03.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”

Zbigniew Guca-Richter

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2012 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne nadpłaty	Saldo zadłużeń	Zadłużenia zasądzone
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	21 536,02	1 786,13	19 749,89	
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	38 482,36	6 363,93	32 118,43	13 951,81
3.	Lazurowa 4	10 632,97	136 298,13	12 755,14	123 542,99	44 222,48
4.	Lazurowa 6	10 638,81	153 933,94	21 325,23	132 608,71	17 871,13
5.	Lazurowa 12	5 634,70	31 394,06	12 839,55	18 554,51	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	56 474,20	5 350,35	51 123,85	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	16 902,02	5 563,10	11 338,92	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	39 098,21	3 174,04	35 924,17	35 069,25
9.	Rozłogi 5	1 728,30	13 048,55	193,50	12 855,05	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	70 904,27	5 313,27	65 591,00	81 650,10
11.	Rozłogi 7	2 944,11	20 994,42	3 933,55	17 060,87	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	48 075,94	5 631,35	42 444,59	5 959,49
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	35 640,17	4 408,31	31 231,86	12 627,50
14.	Sternicza 129	3 928,30	41 104,36	2 133,62	38 970,74	62 899,26
15.	Sternicza 131	3 909,99	21 999,15	7 099,34	14 899,81	
	Razem	78 179,02	745 885,80	97 870,41	648 015,39	274 251,02

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Kwota	Komentarz
1.	Lazurowa 2a	13 951,81	egzekwuje komornik
2.	Lazurowa 4	38 797,26	egzekwuje komornik
3.	Lazurowa 4	5 425,22	
4.	Lazurowa 6	4 735,65	splaca
5.	Lazurowa 6	13 135,48	egzekwuje komornik
6.	Rozłogi 4	35 069,25	
7.	Rozłogi 6	11 254,94	egzekwuje komornik
8.	Rozłogi 6	70 395,16	do licytacji
9.	Rozłogi 9	5 959,49	do licytacji
10.	Sternicza 129	41 756,59	egzekwuje komornik
11.	Sternicza 129	21 142,67	splaca systematycznie
12.	Siemiatycka 1	12 627,50	splaca systematycznie
	Razem:	274 251,02	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZUROWA”

Zbigniew Gado-Richter

Załącznik nr 5

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2012 r.

Zadłużenia zasądzone:

Pawilon	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 642,11	1 517,00	14 159,11	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	9 502,51	2 343,44	11 845,95	VIII 2008r.	bezskuteczność egzekucji - umorzenie postępowania
Razem	26 432,92	3 860,44	30 293,36		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2012 r.:

Stan salda na dzień 01.01.2012	Naliczenia na grudzień 2011	Stan realnego zadłużenia na dzień 01.01.2012 r.	Naliczenia na rok 2012	Wpłaty w 2012 r.	Saldo WN- stan na dzień 31.12.2012 r.	Saldo MA- stan na dzień 31.12.2012 r.	Naliczenie na grudzień 2012 r.	Stan realnego zadłużenia na dzień 31.12.2012 r.
1	2	3 (1-2)	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)
-204 376,43	123 764,58	80 611,85	1 456 739,74	1 470 197,03	186 043,54	1 865,01	120 713,23	63 465,30

Zadłużenie na koniec 2012 r. stanowi 4,5 % kwoty rocznych naliczeń.

Warszawa dnia 29.03.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KASJER
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Lazurowa"

mgr Dorota Dołota


PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Lazurowa"


Zbigniew Nowak-Richter

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2012r.- 31.12.2012 r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK		
		na 31.12.2012	3	na 31.12.2012	4	Nadpłata	Niedopłata	
1	2					5	6	
	Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	1 435 411,00						
2	Odsetki od lok. mieszkalnych-p 1	21 654,85						
3	Pozostałe przych. operacyjne i finansowe-p 5	11 196,12						
4	Koszty eksploatacji			1 747 687,46				
5	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe-p 4		5 033,60	23 556,47				
6	Pakiet tv		103 207,32	3 962,88				
7	Ustanowienie odrębnej własności		103 207,32	103 207,32				
	Wynik na GZM z 2012 roku		1 576 502,89	1 878 414,13			301 911,24	
	Wynik na GZM z 2011 roku						66 595,45	
	Razem wynik na GZM						368 506,69	

1	2	3	4	5	6
	Fundusz remontowy				
1	Bilans otwarcia na 2012r	-61 616,25			
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 321 362,47			
3	Odpis na remonty dźwigi	96 750,00			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	143 552,76			
5	Odszkodowania ubezpieczeniowe	2 759,72			
6	Koszty remontów		1 520 780,41		
	Razem:	1 502 808,70	1 520 780,41		17 971,71





1	2	3	4	5	6
Działalność gospodarcza - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	1 069 161,67			
2	Centralne ogrzewanie	70 630,60	70 630,60		
3	Podgrzewanie wody	11 310,41	11 310,41		
4	Gaz	251,10	251,10		
5	Wywóz nieczystości	21 628,10	21 628,10		
6	Zimna woda i ścieki	20 464,85	20 464,85		
7	Energia elektryczna	38 321,81	38 321,81		
8	Dźwig	1 446,78	1 446,78		
9	Domofon	222,78	222,78		
10	Reklama	2 682,11			
11	Wieczyste użytkowanie - refundacja	9 530,64			
12	Konserwacja latarni - refundacja	630,00			
13	Przychody finansowe - p.2,3 j.n.	17 840,12			
14	Podatek od nieruchomości		76 684,49		
15	Wieczyste użytkowanie		21 323,30		
16	Ubezpieczenie		5 336,92		
17	Amortyzacja pawilonów		49 733,88		
18	Koszty pośrednie		276 703,53		
19	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		181 122,41		
20	Obciążenie pdp - należny		94 561,00		
	Wynik na działalności gospodarczej:	1 264 120,97	869 741,96	394 379,01	
1	2	3	4	5	6
Pozostała działalność operacyjna i finansowa					
1	Odsetki lokale mieszkalne	21 654,85			
2	Odsetki od lokat	3 779,30			
3	materiały przetargowe	14 060,82			
4	pozostałe koszty operacyjne i finansowe		23 556,47		
5	pozostałe przychody operacyjne i finansowe	11 196,12			
6	podatek pdp - zapłacony		152 623,00		
	Razem:	50 691,09	176 179,47		

	30.03.2012	30.09.2012	31.12.2012	RAZEM
Wpłaty na fundusze:	30 03 2012	30 09 2012	31 12 2012	RAZEM
Fundusz udziałowy - udziały	5 207,50	750,00	1 228,50	7 186,00
Fundusz zasobowy - wpisowe	7 689,10	2 700,00	2 821,50	13 210,60
Razem:	12 896,60	3 450,00	4 050,00	20 396,60

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

mgr Dorota Solota

PRZESZKADZ
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZURÓWA”

Zbigniew Duda - Plichter

Warszawa dnia 29.03.2013r.

OPLĄTY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Naliczenia na 31.12.2012r. wg prognozy	Rozliczenie na 31.12.2012r. z uwg.stanów licznika	Saldo	Wyd. poniesione na 31.12.2012r. w złotych	Saldo		Wynik razem w zł.
						Nadpłata w złotych	Niedopłata w złotych	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3 - 4)		(3 - 6)	(6 - 4)(3-6)	
1.	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	2 299 310,31			2 056 063,67	243 246,64		243 246,64
2.	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	748 462,44	747 271,46	1 190,98	747 138,52	132,94		1 323,92
3.	Gaz lokale mieszkalne	176 247,74			202 403,91		-26 156,17	-26 156,17
4.	Wywóz nieczystości lokale mieszkalne	354 300,43			419 363,03		-65 062,60	-65 062,60
5.	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 184 851,04	1 167 097,22	17 753,82	1 303 458,47			17 753,82
6.	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	101 096,10	101 096,10					
7.	Zimna woda razem poz. 5 i 6		1 268 193,32		1 303 458,47		-35 265,15	-35 265,15
	Razem	4 864 268,06		18 944,80	6 031 886,07	243 379,58	-126 483,92	135 840,46

OPLĄTY ZA USŁUGI ROZLICZONE W SKALI ROKU

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	159 453,17			173 066,87		-13 613,70	-13 613,70
2.	Energia elektryczna budynków	189 742,79			104 852,79	84 890,00		84 890,00
3.	Podatek od nieruchomości	121 932,75			118 189,51	3 743,24		3 743,24
4.	Domofon	24 193,50			26 673,78		-2 480,28	-2 480,28
5.	Wieczyste użytkowanie gruntów	363 925,29			334 025,01	29 900,28		29 900,28
	Razem	5 723 515,56			6 788 694,03	361 913,10	-142 577,90	238 280,00

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej
"LAZUROWA"

mgr Dorota Dołota

Zbigniew Gada-Richter

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.06.2012r. - 31.12.2012r.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 31.12.2012	3	na 31.12.2012	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2				5	6	
Parking - Lazuruwa 6							
1	Parking GZM	45 967,49					
2	Parking opodatkowany	11 151,69					
	Razem:	57 119,18		86 903,49		29 784,31	
Parking - Sternicza 125a							
1	Parking GZM	38 657,92					
2	Parking opodatkowany	14 625,91					
	Razem:	53 283,83		122 969,90		69 686,07	
	Razem parkingi	110 403,01		209 873,39		99 470,38	

INWESTYCJA W SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.01.2012r. - 31.12.2012r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wpłaty kaucji rezerwacyjnych		Koszty poniesione	
		na 31.12.2012	3	na 31.12.2012	4
1	2				
Wpłaty kaucji rezerwacyjnych					
		691 523,55			
Koszt pośredni inwestycji					
1	Oplaty skarbowe, pocztowe i inne			18 028,62	931,35
2	Dokumentacja			275 271,42	56454,01
3	Obsługa geodezyjna i geologiczna			90 513,89	19 680,00
4	Koszt obsługi inwestycji			31 797,71	48 708,00
5	Obsługa prawna			35 321,87	5 535,00
6	Reklama inwestycji			154 907,98	
7	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji			605 841,49	131 308,36
Razem					
Koszt bezpośredni inwestycji					
1	Uzbrojenie terenu			49 321,57	
Razem				49 321,57	
Razem koszty				655 163,06	131 308,36

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

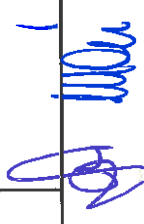
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZURÓWA”

Zbigniew Cichy-Richter

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów za 2012 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa"

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan	Wykonanie	Uwagi
I.						
Remonty dźwigów osobowych						
1	Wg zaleceń UDT	Remont dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciagarki, aparatury sterowe, itd)	115 657,19*	50 746,68	
Razem dział I:				115 657,19	50 746,68	
II.						
Remonty ciągów pieszo -jezdnych						
1	Lazurowa 4	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną (II-etap) -finansowanie z wyk.prac w 2011 r	253 000,00	256 958,96	
Razem dział II:				253 000,00	256 958,96	
III.						
Prace wynikające z Prawa budowlanego						
1.	Osiedle	Spr. szczel. Inst.gazowej	Konieczność - Prawo budowlane	9 213,56	9 169,20	
2.	Osiedle	Remont pokontrolny instalacji gazowej	Konieczność - realizacja zaleceń	0,00	0,00	
3.	Osiedle	Przeгляд wentylacji	Konieczność - Prawo budowlane	7 000,00	6 339,84	
4.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z 2010 i 2011 r.	25 000,00	20 204,40	
5.	Osiedle	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	Remonty ścianek piwnic, realizacja zaleceń przeglądów 5 letnich.	50 000,00	36 755,22	
6.	Lazurowa 4,6	Remont instalacji odgromowej	Prace konieczne wynikające z przeglądów i pomiarów	0,00	0,00	



7.	Osiedle	Przeгляд roczny	Konieczność wynikająca z Prawa Budowlanego	2 000,00	2 106,00
8	St.129/131,L2a,R2kl.III,IV,V. L2,R4kl.IV,V,VI, R6kl.III,IV,,V,,R7kl.I,II,R2.	Polimeryzacja instalacji gazowej - po próbie szczelności	Konieczność -zalecenia przeglądów 5 - cto letnich oraz protokołów z prób szczelności instalacji gazowej i finansowanie z 2011 r	299 365,16	332 024,37
Razem dział III:				392 578,72	406 599,03

Remont klatek schodowych					
				Plan	Wykonanie
1.	Lazurowa 12	Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	209 140,00	205 291,33
2.	Lazurowa 2	Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	Brak możliwości finansowania zakresu robót.	
3.	Lazurowa 2a	Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe.	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	Brak możliwości finansowania zakresu robót.	
Razem dział IV:				209 140,00	205 291,33

prace. dod. - drzwi do piwnic, poręcze I biegu, okładziny poręczy, wymiana podsufitek , oprawy oświetleniowe i osprzęt, okładziny schodów.montaż oświetlenia energooszczędnego

Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.					
				Plan	Wykonanie
1.	Osiedle	Rem. balustrad balkonów	Likwidacja zagrożeń, wg prot. typowania	22 000,00	18 627,84
2.	L12,R9,R4,S1	Wym. okienek piwniczn.	Likwidacja ubytków ciepła-dokończenie termomodernizacji	28 000,00	29 465,80
3	Osiedle	Naprawy nawierz. jezdni	Na podst. przeglądów	19 100,00	20 509,00

4	Osiedle	Napr. obr. i pokryć dach.	W przypadkach koniecznych-wg założeń	97 000,00	105 616,89
5	Rozłogi 2	Remont dachu + obróbki	Zły stan techniczny	Brak możliwości finansowania	
6	L2,2a,,46,12,R2,,6, St131,S1,R9	Remont pionów suchych p.poż	konieczność Prawo budowlane	Brak możliwości finansowania	
7	Sternicza 129	Remont "suchych" pionów,nawodnienie	Decyzja PSP -	59 000,00	58 320,00
8	R9,L12 + naprawa drzwi St 129,131	Remont kom. zsypanych	w tym wymiana drzwi - wg potrzeb	30 000,00	22 861,11
9	Osiedle	Usuwanie awarii (np. wym.pionów kanaliz.)	W przypadku ich wystąpienia	90 000,00	107 347,09
10	Rozłogi 4	Wg decyzji Grup Członk.	Montaż nakładek radiowych na wodomierze	Finansowanie przez mieszkańców Rozłogi 4 (spłata w okresie 10 lat)	
11.	Osiedle	Wg decyzji Grup Członk.	Realizacja uchwał Grup Członkowskich	30 000,00	38 890,16
12.	L2,2a,St129/131	Wymiana wodociągu zewn.podwyższonego ciśnienia i przyłącza do ST129/131 + projekt tech.	Protokół wydajności wodociągu, częste awarie, konieczność zasilenia instalacji p-poż dla bud St129	120 000,00	120 000,01
13.	L4,L12,R6,R9, S1.	Prze czyszczenie i monitoring poziomów kanalizacyjnych	Częste awarie	44 172,00	44 172,00
14.	Sternicza 129131	Wykonanie odgrzybienia elewacji wraz z malowaniem	Ekspertyza techniczna	2 052,00	2 052,00
15.	Osiedle	Wymiana skrzynek gazowych na budynkach	Zły stan techniczny	13 000,00	11 998,80
16.	Osiedle	Montaż znaków drogowych	projekt organizacji ruchu	15 000,00	21 323,71
Razem dział IV:				569 324,00	601 184,41

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:		
	Plan	Wykonanie
Dział I – remont dźwigów	115 657,19	50 746,68
Dział II-remonty ciągów pieszo-jezdnych	253 000,00	256 958,96
Dział III – prace wynikające z prawa budowlanego	392 578,72	406 599,03
Dział IV – Remont klatek schodowych	209 140,00	205 291,33
Dział V – inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	569 324,00	601 184,41
Razem:	1 478 083,66	1 520 780,41

UWAGA:

*Bilans otwarcia z 2011 roku rozliczono w planie na 2012r kosztach robót w podziale zgodnie z miejscem powstania kosztów tj. 27 895,57zł f.dźwigów i 33 720,68zł f.remontowy prac bez dźwigów

planowanych przychodów:		
	Plan	Wykonanie
Bilans otwarcia	-61 616,25	-61 616,25
Naliczenia funduszu remontowego 2012 r. - odpis podstawowy przy stawce 1,40zł/m ²	1 320 986,40	1 321 362,47
Naliczenia -odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	143 552,76	143 552,76
Naliczenia funduszu remontowego 2012 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 777,00	96 750,00
Inne wpływy(materiały przetargowe,odszkodowania,wpływy z umów o udostępnienie terenu)	40 000,00	2 759,72
Razem:	1 539 699,91	1 502 808,70

SALDO - 17 971,71zł

Warszawa, dnia 29.03.2013r.

CZŁONKŃ ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr I. S. D. Dolota

FREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZUROWA”

Zbigniew Waw-Richter

BILANS - AKTYWA

pozycja bilansu	BO 2012	BZ 2012	nazwa pozycji bilansu
AA	53,641,199.82	53,262,208.07	A. AKTYWA TRWAŁE
AA1	21,266.70	28,831.55	I. Wartości niematerialne i prawne
AA11	0.00	0.00	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych
AA12	0.00	0.00	2. Wartość firmy
AA13	21,266.70	28,831.55	3. Inne wartości niematerialne i prawne
AA14	0.00	0.00	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
AA2	53,619,933.12	53,233,376.52	II. Rzeczowe aktywa trwałe
AA21	53,458,995.16	52,417,275.50	1. Środki trwałe
AA21A	29,802,689.10	29,398,958.10	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)
AA21B	23,599,878.70	22,970,947.03	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej
AA21C	56,427.36	47,370.37	c) urządzenia techniczne i maszyny
AA21D	0.00	0.00	d) środki transportu
AA21E	0.00	0.00	e) inne środki trwałe
AA22	160,937.96	816,101.02	2. Środki trwałe w budowie
AA23	0.00	0.00	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie
AA3	0.00	0.00	III. Należności długoterminowe
AA31	0.00	0.00	1. Od jednostek powiązanych
AA32	0.00	0.00	2. Od pozostałych jednostek
AA4	0.00	0.00	IV. Inwestycje długoterminowe
AA41	0.00	0.00	1. Nieruchomości
AA42	0.00	0.00	2. Wartości niematerialne i prawne
AA43	0.00	0.00	3. Długoterminowe aktywa finansowe
AA43A	0.00	0.00	a) w jednostkach powiązanych
AA43A1	0.00	0.00	- udziały lub akcje
AA43A2	0.00	0.00	- inne papiery wartościowe
AA43A3	0.00	0.00	- udzielone pożyczki
AA43A4	0.00	0.00	- inne długoterminowe aktywa finansowe
AA43B	0.00	0.00	b) w pozostałych jednostkach
AA43B1	0.00	0.00	- udziały lub akcje
AA43B2	0.00	0.00	- inne papiery wartościowe
AA43B3	0.00	0.00	- udzielone pożyczki
AA43B4	0.00	0.00	- inne długoterminowe aktywa finansowe
AA44	0.00	0.00	4. Inne inwestycje długoterminowe
AA5	0.00	0.00	V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
AA51	0.00	0.00	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
AA52	0.00	0.00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe
AB	2,187,088.28	2,636,760.14	B. AKTYWA OBROTOWE
AB1	5,876.38	5,876.38	I. Zapasy
AB11	5,876.38	5,876.38	1. Materiały
AB12	0.00	0.00	2. Półprodukty i produkty w toku
AB13	0.00	0.00	3. Produkty gotowe
AB14	0.00	0.00	4. Towary
AB15	0.00	0.00	5. Zaliczki na dostawy
AB2	1,035,544.76	1,232,904.50	II. Należności krótkoterminowe
AB21	0.00	0.00	1. Należności od jednostek powiązanych

BILANS - AKTYWA

pozycja bilansu	BO 2012	BZ 2012	nazwa pozycji bilansu
AB21A	0.00	0.00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:
AB21A1	0.00	0.00	- do 12 miesięcy
AB21A2	0.00	0.00	- powyżej 12 miesięcy
AB21B	0.00	0.00	b) inne
AB22	1,035,544.76	1,232,904.50	2. Należności od pozostałych jednostek
AB22A	730,177.19	848,116.69	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:
AB22A1	730,177.19	848,116.69	- do 12 miesięcy
AB22A2	0.00	0.00	- powyżej 12 miesięcy
AB22B	41,892.00	80,108.28	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł i innych świadczeń
AB22C	3,390.40	135.15	c) inne
AB22D	260,085.17	304,544.38	d) dochodzone na drodze sądowej
AB3	650,608.59	531,803.93	III. Inwestycje krótkoterminowe
AB31	650,608.59	531,803.93	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe
AB31A	0.00	0.00	a) w jednostkach powiązanych
AB31A1	0.00	0.00	- udziały lub akcje
AB31A2	0.00	0.00	- inne papiery wartościowe
AB31A3	0.00	0.00	- udzielone pożyczki
AB31A4	0.00	0.00	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe
AB31B	0.00	0.00	b) w pozostałych jednostkach
AB31B1	0.00	0.00	- udziały lub akcje
AB31B2	0.00	0.00	- inne papiery wartościowe
AB31B3	0.00	0.00	- udzielone pożyczki
AB31B4	0.00	0.00	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe
AB31C	650,608.59	531,803.93	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
AB31C1	606,108.59	493,303.93	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach
AB31C2	44,500.00	38,500.00	- inne środki pieniężne
AB31C3	0.00	0.00	- inne aktywa pieniężne
AB32	0.00	0.00	2. Inne inwestycje krótkoterminowe
AB4	495,058.55	866,175.33	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
RAZEM :	55,828,288.10	55,898,968.21	ogółem aktywa (A+B)

BILANS - PASywa

pozycja bilansu	BO 2012	BZ 2012	nazwa pozycji bilansu
PA	54,342,873.98	53,382,634.07	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY
PA1	1,477,832.95	1,485,018.95	I. Kapitał (fundusz) podstawowy
PA2	0.00	0.00	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)
PA3	0.00	0.00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)
PA4	52,505,808.22	51,503,236.11	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy
PA5	0.00	0.00	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny
PA6	0.00	0.00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe
PA7	359,232.81	0.00	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych
PA8	0.00	394,379.01	VIII. Zysk (strata) netto
PA9	0.00	0.00	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)
PB	1,485,414.12	2,516,334.14	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA
PB1	0.00	0.00	I. Rezerwy na zobowiązania
PB11	0.00	0.00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
PB12	0.00	0.00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne
PB121	0.00	0.00	- długoterminowa
PB122	0.00	0.00	- krótkoterminowa
PB13	0.00	0.00	3. Pozostałe rezerwy
PB131	0.00	0.00	- długoterminowe
PB132	0.00	0.00	- krótkoterminowe
PB2	0.00	0.00	II. Zobowiązania długoterminowe
PB21	0.00	0.00	1. Wobec jednostek powiązanych
PB22	0.00	0.00	2. Wobec pozostałych jednostek
PB22A	0.00	0.00	a) kredyty i pożyczki
PB22B	0.00	0.00	b) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych
PB22C	0.00	0.00	c) inne zobowiązania finansowe
PB22D	0.00	0.00	d) inne
PB3	1,468,434.52	2,088,873.74	III. Zobowiązania krótkoterminowe
PB31	0.00	0.00	1. Wobec jednostek powiązanych
PB31A	0.00	0.00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:
PB31A1	0.00	0.00	- do 12 miesięcy
PB31A2	0.00	0.00	- powyżej 12 miesięcy
PB31B	0.00	0.00	b) inne
PB32	1,463,433.12	2,088,593.71	2. Wobec pozostałych jednostek
PB32A	0.00	0.00	a) kredyty i pożyczki
PB32B	0.00	0.00	b) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych
PB32C	0.00	0.00	c) inne zobowiązania finansowe
PB32D	1,440,740.17	2,059,988.91	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:
PB32D1	1,162,220.71	1,156,477.92	- do 12 miesięcy
PB32D2	278,519.46	903,510.99	- powyżej 12 miesięcy
PB32E	0.00	0.00	e) zaliczki otrzymane na dostawy
PB32F	0.00	0.00	f) zobowiązania wekslowe
PB32G	22,692.95	28,604.80	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń
PB32H	0.00	0.00	h) z tytułu wynagrodzeń
PB32I	0.00	0.00	i) inne
PB33	5,001.40	280.03	3. Fundusze specjalne

BILANS - PASYWA

pozycja			
bilansu	BO 2012	BZ 2012	nazwa pozycji bilansu
PB4	16,979.60	427,460.40	IV. Rozliczenia międzyokresowe
PB41	0.00	0.00	1. Ujemna wartość firmy
PB42	16,979.60	427,460.40	2. Inne rozliczenia międzyokresowe
PB421	16,979.60	16,979.60	- długoterminowe
PB422	0.00	410,480.80	- krótkoterminowe
RAZEM :	55,828,288.10	55,898,968.21	ogółem pasywa (A+B)

..... 29.03.2013 r.
data i podpis

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dżolota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”

Zbigniew Guch-Richter

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za rok obrotowy od 01. 01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Rok ubiegły

Rok bieżący

	Rok ubiegły	Rok bieżący
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	9 652 640,22	10 204 727,76
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 226 811,96	9 902 816,52
II Zmiana stanu produktów/zwiększenie - wartość dodatnia, Zmniejszenie - wartość ujemna	425 828,26	301 911,24
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B Koszty działalności operacyjnej:	9 245 249,97	9 728 861,55
I Amortyzacja	72 783,08	120 764,15
II Zużycie materiałów i energii	4 774 805,52	5 088 266,19
III Usługi obce	675 683,97	468 237,91
IV Podatki i opłaty	562 439,40	559 447,48
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	1 180 618,01	1 220 463,71
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	267 406,44	293 084,25
VII Pozostałe koszty rodzajowe	1 711 513,55	1 978 597,86
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C Zysk/strata/ ze sprzedaży /A-B/	407 390,25	475 866,21
D Pozostałe przychody operacyjne	20 400,00	11 196,12
I Zysk ze zbycia nie finansowanych aktywów trwałych		
II Dotacje		
III Inne przychody operacyjne	20 400,00	11 196,12
E Pozostałe koszty operacyjne	62 658,87	21 781,58
I Strata ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych		
II Aktualizacja wartości aktywów nie finansowych		
III Inne koszty operacyjne	62 658,87	21 781,58
F Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	365 131,38	465 280,75
G Przychody finansowe	84 412,51	25 434,15
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II Odsetki, w tym:	84 412,51	25 434,15
- od jednostek powiązanych		
III Zysk ze zbycia inwestycji		
IV Aktualizacja wartości inwestycji		
H Koszty finansowe	962,08	1 774,89
I Odsetki, w tym:	962,08	1 774,89
- od jednostek powiązanych		
II Strata ze zbycia inwestycji		
III Aktualizacja wartości inwestycji		
IV Inne		
I Zysk /strata/) działalności gospodarczej /F+G-H/	448 581,81	488 940,01
J Wynik zdarzeń nadzwyczajnych /J.I.-J.II./	0,00	0,00
I Zyski nadzwyczajne		
II Straty nadzwyczajne		
K Zysk /strata/ brutto /I+/- J/	448 581,81	488 940,01
L Podatek dochodowy	89 349,00	94 561,00
M Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty	0,00	0,00
N Zysk /strata/ netto /K-L-M/	359 232,81	394 379,01

Warszawa 29-03-2013r.

Sporządziła: Dorota Dolota

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZUROWA”

Zbigniew Góra-Richter

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”**

**I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zgodnie z Ustawą o
rachunkowości z dnia 29 września 1994r.**

- 1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie ul. Rozłogi 8 – zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy XIII Wydział KRS nr 0000006022. Spółdzielnia zgłoszona została do Urzędu Skarbowego, Warszawa – Bemowo, nadany nr identyfikacji podatkowej: **NIP 525-000-71-06, Regon 00 623 27 86.**
- 2) Czas trwania spółdzielni – nieograniczony.
- 3) Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012
- 4) W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne.
- 5) Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
- 6) Nie występuje.
- 7) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości; spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
 - a) Aktywa i Pasywa wyceniono na dzień bilansowy 31.12.2012r.
 - b) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg wartości ewidencyjnej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
 - c) Zapasy materiałów w magazynie są wycenione wg cen zakupu, należności w kwocie wymagającej zapłaty, środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych według ich wartości nominalnych.
 - d) Materiały pozostające na stanie magazynu na dzień 31.12.2012r. wyceniono wg cen nabycia.

Saldo na koniec roku obrotowego wynosi:
- materiały na magazynie – 5 876,38.
 - e) Środki pieniężne w kasie ustalone zostały wg wartości nominalnej w wysokości – 19 544,81 zł.
 - f) Należności i zobowiązania ustalono wg kwot wymagających zapłaty na dzień 31.12.2012r.

II. Dodatkowe informacje i objaśnienia:

MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2012R.

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2012r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2012r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2012r.
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	36 702 819,00	7 303 860,90	29 398 958,10
2.	Grupa I – budynki Mieszkalne	40 098 489,74	18 097 840,58	22 000 649,16
3.	Grupa II – pawilony	1 990 316,60	1 256 071,38	734 245,22
4.	Grupa III-budowle	429 733,87	193 681,22	236 052,65
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	55 972,62	55 134,19	838,43
6.	Grupa V-maszyny i urządzenia	9 543,41	9 543,41	-
7.	Grupa VI-Dźwigi	1 163 832,11	1 163 832,11	-
8.	Grupa VI-Monitoring	34 896,33	5 234,43	29 661,90
9.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	60 128,19	43 258,15	16 870,04
	Razem:	80 545 731,87	28 128 456,37	52 417 275,50

	Wartości niematerialne i prawne	110 287,62	81 456,07	28 831,55
--	---------------------------------	-------------------	------------------	------------------

UMORZENIE MAJĄTKU TRWAŁEGO W 2012R.

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
Razem:	80 656 019,49	28 209 912,44	52 446 107,05

	Środki trwałe w budowie		816 101,02
	Razem		53 262 208,07

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI
NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ZA 2012r.**

Tabela nr 2

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA					UMORZENIE				
		Bilans otwarcia 01.01.2012r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2012r.	Bilans otwarcia 01.01.2012r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2012r.		
1.	Wieczyste Użytkowanie Gruntów	36 702 819,00			36 702 819,00	6 900 129,90	403 731,00		7 303 860,90		
2.	GRUPA I –budynki Mieszkalne	40 098 489,74			40 098 489,74	17 496 363,26	601 477,32		18 097 840,58		
3.	GRUPA II –pawilony	1 990 316,60			1 990 316,60	1 206 337,50	49 733,88		1 256 071,38		
4.	GRUPA III –budowle	396 879,95	32 853,92		429 733,87	183 106,83	10 574,39		193 681,22		
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	51 583,62	7 288,00	2 899,00	55 972,62	48 229,99	9 803,20	2 899,00	55 134,19		
6.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	9 543,41			9 543,41	9 543,41			9 543,41		
7.	GRUPA VI- dźwigi	1 163 832,11			1 163 832,11	1 163 832,11			1 163 832,11		
8.	GRUPA VI - monitoring	34 896,33			34 896,33	1 744,80	3 489,63		5 234,43		
9.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	46 352,99	13 775,20		60 128,19	26 430,79	16 827,36		43 258,15		
10.	Wartości niematerialne i prawne	66 271,29	44 016,33		110 287,62	45 004,59	36 451,48		81 456,07		
	Razem:	80 560 985,04	97 933,45	2 899,00	80 656 019,49	27 080 723,18	1 132 088,26	2 899,00	28 209 912,44		

Środki pieniężne:

Tabela nr 3

Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2012r.	Stan na dzień 31.12.2012r.
1. Środki pieniężne w kasie	8 388,91	19 544,81
2. Środki pieniężne w banku	592 718,28	473 479,09
3. Środki pieniężne w drodze	44 500,00	38 500,00
4. ZFSS	5 001,40	280,03
Razem:	650 608,59	531 803,93

Należności:

Tabela nr 4

Należności	Stan na dzień 01.01.2012r.	Stan na dzień 31.12.2012r.
1. Z tytułu dostaw i usług	8 642,02	12 084,71
2. Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	40 784,90	80 243,43
3. Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	229 791,81	304 544,38
4. Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	551 745,90	648 015,39
5. Z tytułu opłat lokali użytkowych	175 496,89	186 043,54
6. Pracownie	8 901,82	
7. Teren	20 181,42	
8. Z tytułu opłat miejsc postojowych		1 973,05
Razem:	1 035 544,76	1 232 904,50

Na należnościach dochodzonych na drodze sądowej w wysokości 30 293,36 zł. dla lokali użytkowych utworzono w 100% odpis aktualizujący w ciężar kosztów operacyjnych, a dla lokali mieszkalnych nie są tworzone odpisy aktualizujące gdyż mają one zabezpieczenie we wkładach budowlanych.

Aktywa:

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:
Stan na 31.12.2012r.

7 800,29 – prenumerata prasy i informatorów budowlanych
301 911,24 – wynik w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM)
rachunek wyników – zmiana stanu produktów
66 595,45 – wynik w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) z
roku 2011
4 023,86 – VAT naliczony
17 971,71 – wynik na funduszu remontowym
16 543,44 – nakładki radiowe Rozłogi 4
49 750,00 – montaż instalacji elektrycznej oświetlenie LED
99 470,38 – parkingi Sternicza 125 i Lazurowa 6
129 908,16 – ustanowienie odrębnej własności
172 200,80 – rozliczenia mediów za 2012 rok

866 175,33 – poz. B IV Aktywa bilansu

Zobowiązania:

Tabela nr 5

Zobowiązania	Stan na 31.12.2012r.
1.Rozrachunki z dostawcami	988 540,31
2.Rozrachunki z tytułu gwarancji	211 987,44
3.Rozrachunki z tytułu kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	691 523,55
4.Rozrachunki z tytułu podatku VAT	28 604,80
5.Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	144 158,34
6.Rozrachunki z tytułu parkingów	23 779,27
Razem:	2 088 593,71



Pasywa:

Rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 01.01.2012r.

16 979,60 zł.

Stan na dzień 31.12.2012r.

427 460,40 zł.

W tym:

Rezerwy na należności

16 979,60 zł.

Dotyczą kosztów sądowych i zasądzonych odsetek od należności z tytułu opłat lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozliczenie mediów za 2012 rok

410 480,80 zł.

Zobowiązanie warunkowe:

Dotyczą toczącego się postępowania sądowego z powództwa byłego Prezesa Zarządu o odszkodowanie.



Koszty prowadzonej działalności za rok 2012r.

Tabela nr 6

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	4 876 148,89	4 225 252,99	650 895,90
2.	Koszty co	2 126 694,27	2 056 063,67	70 630,60
3.	Koszty cw	758 448,93	747 138,52	11 310,41
4.	Koszty gazu	202 655,01	202 403,91	251,10
5.	Wywóz nieczystości	440 991,13	419 363,03	21 628,10
6.	Koszty zimnej wody	1 323 923,32	1 303 458,47	20 464,85
	Razem:	9 728 861,55	8 953 680,59	775 180,96

Pozostałe koszty operacyjne 21 781,58

Pozostałe koszty finansowe 1 774,89 (zapłacone odsetki)

Przychody z prowadzonej działalności za 2012r.

Tabela nr 7

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	5 050 103,86	3 914 047,25	1 136 056,61
2.	Przychody c.o.	2 126 694,27	2 056 063,67	70 630,60
3.	Przychody c.w.	758 448,93	747 138,52	11 310,41
4.	Przychody gaz	202 655,01	202 403,91	251,10
5.	Przychody wywozu nieczystości	440 991,13	419 363,03	21 628,10
6.	Przychody zimnej wody	1 323 923,32	1 303 458,47	20 464,85
	Razem:	9 902 816,52	8 642 474,85	1 260 341,67

Pozostałe przychody operacyjne 11 196,12

Pozostałe przychody finansowe 25 434,15

Tabela nr 8

Rozliczenie funduszu remontowego

Zwiększenia do 31.12.2012 r.

Bilans otwarcia 2012r.	-61 616,25
Odpis z lokali mieszkalnych	1 321 362,47
Odpis na remonty dźwigów	96 750,00
Odpis na ciągi komunikacyjne	143 552,76
Odszkodowania ubezpieczeniowe	2 759,72
RAZEM:	1 502 808,70

Zmniejszenia do 31.12.2012 r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH	
Remont dźwigów	50 746,68
REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH	
Lazurowa 4	256 958,96
PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO	
Przeгляд wentylacji	6 339,84
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	20 204,40
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	36 755,22
Polimeryzacja instalacji gazowej po próbie szczelności	332 024,37
Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej	9 169,20
Przeгляд roczny	2 106,00
REMONT KLATEK SCHODOWYCH	
Lazurowa 12	205 291,33
INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE	
Remont balustrad balkonów	18 627,84
Naprawy nawierzchni jezdni	20 509,00
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	105 616,89
Remont komór zsympowych	22 861,11
Usuwanie awarii	107 347,09
Prace wg decyzji Grup Członkowskich	38 890,16
Wymiana wodociągu zew. podwyższonego ciśnienia L2,2a,St129/131	120 000,01
Przeczyszczenie i monitoring poziom.kan.L4,12,R6,9,S1	44 172,00
Wykonanie odgrzybiania elewacji St 129	2 052,00
Montaż znaków drogowych	21 323,71
Remont suchych pionów St 129	58 320,00
Wymiana okienek piwnicznych	29 465,80
Wymiana skrzynek gazowych	11 998,80
RAZEM:	1 520 780,41
Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2012 r.	-17 971,71

ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH

Tabela nr 9

Stan funduszu na dzień 01.01.2012r.	5 001,40
Zwiększenia w roku	27 074,76
Zmniejszenia w roku	31 796,13
Saldo funduszu na dzień 31.12.2012r.	280,03

Tabela nr 10

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2012r	Zwiększenia w roku 2012	Zmniejszenia w roku 2012	Stan na dzień 31.12.2012r.
1	2	3	4	5
Fundusz Udziałowy	78 301,81	7 186,00	-	85 487,81
Fundusz Zasobowy	30 234 582,66	13 210,60	414 305,39	29 833 487,87
Fundusz wkładów Budowlanych	1 399 531,14	-	-	1 399 531,14
Fundusz waloryzacji wkładów zaliczkowych	22 271 225,56	-	601 477,32	21 669 748,24
Razem:	53 983 641,17	20 396,60	1 015 782,71	52 988 255,06

Fundusz zasobowy - wpisowe	468 262,98	13 210,60	-	481 473,58
----------------------------------	------------	-----------	---	------------

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” na dzień 31.12.2012r.

Pracownicy ogółem - 27 osób

Z tego pracownicy umysłowi - 14 osób

Pracownicy fizyczni - 13 osób



Dodatkowe wyjaśnienia do bilansu

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz wartości gruntów użytkowanych wieczysto uwzględniający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu nabycia bądź umorzenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i zmian dotychczasowej amortyzacji przedstawiono w tabeli nr 1, 2.
2. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego środków pieniężnych przedstawiono w tabeli nr 3.
3. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego należności krótkoterminowych przedstawiono w tabeli nr 4.
4. Stan na początek i koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań krótkoterminowych przedstawiono w tabeli nr 5.
5. Koszty i przychody prowadzonej działalności ujęte są w tabeli nr 6, 7.
6. Rozliczenie funduszu remontowego przedstawia tabela 8.
7. Dane o stanach funduszy własnych Spółdzielni ujęte są w tabeli nr 9, 10.
8. Zgodnie z art. 6 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych jednostka w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na koniec okresu sprawozdawczego bezwynikowo w części dotyczącej lokali mieszkalnych. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o PDOP pozostała działalność niezwiązana z działalnością zasobami mieszkaniowymi zamyka się wynikiem dodatnim, tj. **zysk brutto 497 691,01 zł** z tego tytułu został zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w **wysokości 94 561,00 zł**.

Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i:

1. Zamyka się bezwynikowo ze zmianą stanu produktów **301 911,24 zł**. w części dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Z działalności pozostałej Spółdzielni traktowanej, jako działalność opodatkowaną uzyskano wynik finansowy **brutto** w wysokości **497 691,01 zł.**, **netto: 394 379,01 zł.**

Podsumowanie

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **55 898 968,21 zł**.



Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy przedstawia poniższa tabela:

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2012r.

Wyszczególnienie	Ogółem cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	9 902 816,52	8 642 474,85	1 260 341,67
Przychody operacyjne	11 196,12	11 196,12	0,00
Przychody finansowe	25 434,15	21 654,85	3 779,30
Przychody bilansowe	9 939 446,79	8 675 325,82	1 264 120,97
Koszty dział. Oper	9 728 861,55	8 953 680,59	775 180,96
Koszty operacyjne	21 781,58	21 781,58	
Koszty finansowe	1 774,89	1 774,89	
Koszty bilansowe	9 752 418,02	8 977 237,06	775 180,96
Dochód bilansowy	187 028,77	-301 911,24	488 940,01
Przychody podatkowe	9 939 446,79	8 675 325,82	1 264 120,97
Koszty nkup	8 751,00		8 751,00
Koszty podatkowe	9 743 667,02	8 977 237,06	766 429,96
Wynik podatkowy	195 779,77	-301 911,24	497 691,01
Podstawa podatku			497 691,01
Podatek 19%			94 561,00
Zysk netto			394 379,01

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LAZUROWA”

Zbigniew Goch-Richter

