



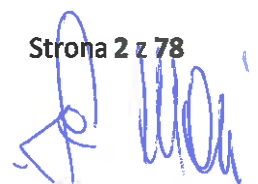
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
»LAZUROWA«

Warszawa, 30.08.2016 r.

**Sprawozdanie  
z działalności Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Lazurowa”  
za I półrocze 2016 roku**

# SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne .....</i>	<i>4</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>12</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji .....</i>	<i>14</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>21</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>41</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>46</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>48</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>51</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>59</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami .....</i>	<i>62</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>79</i>





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
»LAZUROWA«

## **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2016 roku.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2016 roku działała 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. Ostatnia zmiana w KRS nastąpiła w dniu 14.07.2016 roku i dotyczyła działu nr 1 /Informacje o Statucie / a dokładniej usunięcia pkt 21 w § 41 Statutu.

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2016 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.*

## I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W I półroczu 2016 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2066 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące 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.

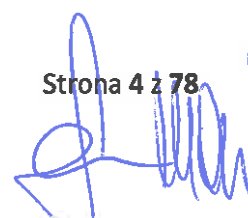
### **Organizacja pracy Zarządu.**

*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 7 posiedzeń Zarządu na których podjęto 14 uchwał w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia w poczet członków.
- przyjęcia Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- zmiany opłat z tytułu wpisowego i udziału.
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok.
- przyjęcia Regulaminu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie pośrednictwa w sprzedaży i wynajmowaniu lokali z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.



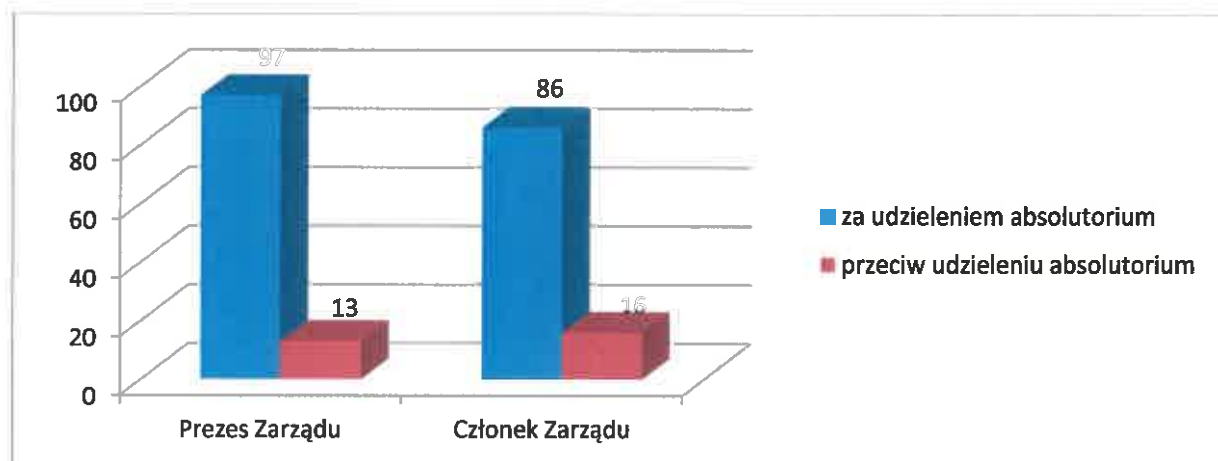
- przyjęcia Regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni, składanie oświadczeń wobec członków w imieniu Spółdzielni oraz informowanie o bieżącej działalności. Ponadto, zgodnie z podziałem wynikającym z schematu organizacyjnego, Zarząd koordynował prace podległych pracowników.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się zarządzaniem nieruchomością Sternicza 96, 98, 100 i przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Ważnym aspektem dla Zarządu jest kompetentna i skuteczna obsługa interesantów oraz przekazywanie informacji mieszkańcom o bieżącej działalności Spółdzielni. Każdy uprawniony ma wgląd do regulaminów, protokołów i uchwał organów Spółdzielni. Ponadto istotne informacje były umieszczane na tablicach informacyjnych w Spółdzielni, poszczególnych nieruchomościach znajdujących się na osiedlu oraz na stronie internetowej [www.smlazurowa.pl](http://www.smlazurowa.pl).

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2016 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2015 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.



## Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

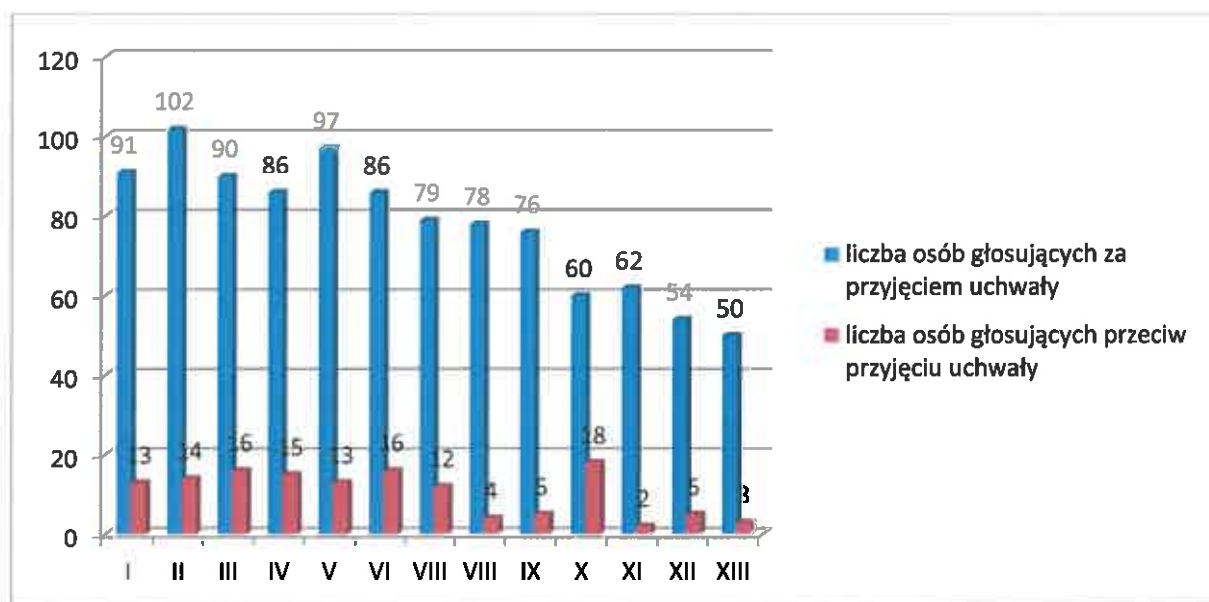
### Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu w dniu 20 maja 2016 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 116 członków, co stanowi 7, 5% uprawnionych. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których znaczną większością głosów przyjęto 13 uchwał.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2015 roku oraz aprobatę dla planowanych przedsięwzięć, w tym także inwestycji budowlanej „Lazurowe Ogrody”. Podjęto również uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, polegającej na wykreśleniu w paragrafie 42 pkt 21 mającego brzmienie „do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i Zarządu”. Postanowieniem Sądu Rejonowego Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 lipca dokonano wpisu Statutu z wykreśleniem wyżej wymienionego punktu.

Na Walnym Zgromadzeniu Prezes Spółdzielni poinformował członków, że Krajowa Rada Spółdzielcza nadała odznakę za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami na Walnym Zgromadzeniu przedstawia poniższy wykres.



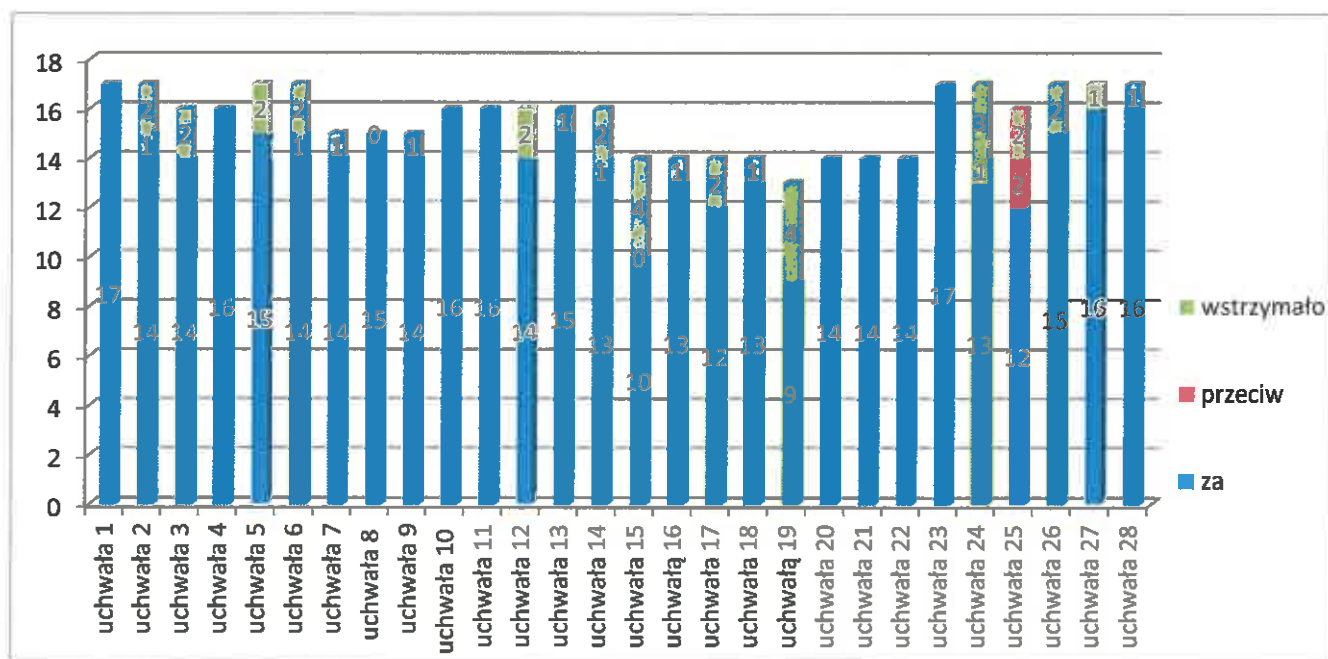
#### Legenda:

- I- uchwała nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 r.
- II- Uchwała nr 2/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- III- Uchwała nr 3/2016 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 rok

- IV-** Uchwała nr 4/2016 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012 -2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013-31.12.2014 r.
- V-** Uchwała nr 5/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter za 2015 rok.
- VI-** Uchwała nr 6/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 15.05.2015 r. do dnia 06.05.2016 r.
- VIII-** Uchwała nr 8/2016 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na rok 2017 (w tym planu remontów na 2017 r. ).
- IX-** Uchwała nr 9/2016 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31. 12.2017 r.
- X-** Uchwała nr 10/2016 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- XI-** Uchwała nr 11/2016 w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym.
- XII-** Uchwała nr 12/2016 w sprawie wyborów uzupełniających składu Rady Nadzorczej SM, „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2014-2017).
- XIII-** Uchwała nr 13/2016 w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.

Rada Nadzorcza.

W I półroczu 2016 odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 28 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej była wysoka i wynosiła 95%*. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały, co przedstawione jest na poniższym wykresie.



Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 2 posiedzenia a Komisja Rewizyjna 5 posiedzeń.

### **Obsługa Prawna Spółdzielni.**

W I półroczu 2016 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 30 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

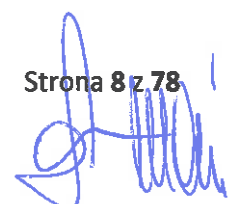
W każdej ze spraw prawnicy sporządzali pozwы zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwы w przypadku spraw wniesionych przeciwko SM „Lazurowa” oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej.

Spółdzielnia współpracowała również z Kancelarią Radcowską Radcy Prawnego Igora Bąkowskiego w ramach prowadzonych inwestycji mieszkaniowych.

### **Lustracja Spółdzielni.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1<sup>1</sup> ustawy prawo spółdzielcze pod koniec 2015 roku poddała się lustracji działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz lustracji z działalności inwestycji za okres 01.07.2013 r. do 31.12.2014 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów).
- działalność organów statutowych.
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- działalność inwestycyjna (potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny, pozyskanie terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji).





- gospodarka zasobami mieszkaniowymi (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przygody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja)
- gospodarka finansowa (stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni.
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- dodatkowe ustalenia w zakresie spraw wynikających z pisma Ministra Infrastruktury i Rozwoju w Warszawie z dnia 08.05.2015 r.

W dniu 18 stycznia 2016 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Ponadto w dokumencie wskazano działania, które muszą zostać podjęte. W dniu 20 maja Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2016 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.

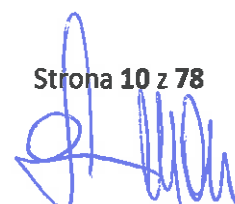
Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie wskazane działania zostały zrealizowane.

## Zmiany w regulacjach wewnętrznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

L.p.	Nazwa regulaminu	Organ uchwalający	Nr uchwały	Data
1	Polityka bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcja zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Zarząd	1/2016	07.01.2016 r.
2	Regulamin dotyczący działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie pośredniczenia w sprzedaży i wynajmowaniu lokali z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni	Zarząd	12/2016	17.05.2016 r.
3	Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Zarząd	13/2016	17.05.2016 r.

Na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych oraz § 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych, Zarząd przyjął Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcję zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie. Do zadań Zarządu Spółdzielni w zakresie danych osobowych należy w szczególności zapewnianie przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych, w szczególności przez:

- a. sprawdzanie zgodności przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych;



b. nadzorowanie opracowania i aktualizowania dokumentacji opisującej sposób przetwarzania danych oraz przestrzegania zasad w niej określonych, jak również zastosowanie środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę przetwarzanych danych osobowych odpowiednią do zagrożeń oraz kategorii danych objętych ochroną, a w szczególności zabezpieczenie danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zabranieniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem ustawy oraz zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem;

c. zapewnianie zapoznania osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych.

Ponadto, celem zabezpieczenia zbiorów danych osobowych w Spółdzielni jest uniemożliwienie dostępu do zbiorów danych osobom nieuprawnionym bądź nieuprawnionym przejęciem ich przez osobę nieuprawnioną oraz zabezpieczenie danych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Mając na uwadze powyższe, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni, zobowiązani zostali do złożenia właściwych oświadczeń, a następnie Zarząd nadał upoważnienia do przetwarzania danych osobowych. Na dzień 30 czerwca 2016 roku, 3 członków Rady Nadzorczej nie wyraziło zgody na podpisanie oświadczeń stanowiących załącznik do Polityki, tym samym nie zostały nadane upoważnienia do przetwarzania danych osobowych. Podobna sytuacja dotyczy członków dwóch Rad Budynków (Rozłogi 9 i Lazurowa 12).

Integralną część polityki danych osobowych stanowi wykaz zbiorów danych osobowych posiadający określoną strukturę.

## II. SPRAWY KADROWE

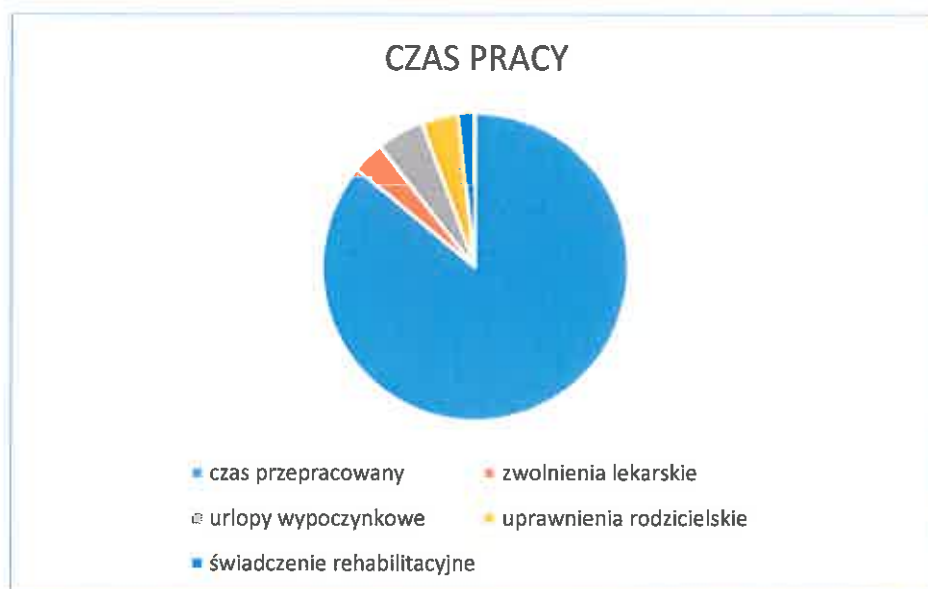
### Zatrudnienie w Spółdzielni

W pierwszym półroczu 2016 r. obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2015 z dnia 19.11.2015 r. zgodnie z którym zatrudnionych jest 26 osób na 25,5 etatów (w tym 1 osoba zatrudniona na ½ etatu).

Analizując stan zatrudnienia w I półroczu 2016 r. nie odnotowano znaczących zmian. Stan zatrudnienia pozostaje analogiczny do tego z końca roku 2015. Aktualnie ponad 50% pracowników Spółdzielni to osoby z wyższym wykształceniem. Zarząd dąży do stworzenia optymalnie najbardziej wydajnego zespołu, łączącego doświadczenie i praktykę z wiedzą akademicką, zapalem i innowacyjnością. Tylko tak dobrany zespół, uzupełniając się, jest w stanie wydajnie realizować zadania stawiane przed spółdzielniami mieszkaniowymi w aktualnie obowiązujących trendach na rynku zarządzania nieruchomościami.

### Czas pracy

Frekwencja w półroczu 2016 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem 21 948 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem wyniósł 3 576 godzin, z czego 1 272 godziny to urlopy wypoczynkowe, 848 godzin to nieobecności na podstawie zwolnień lekarskich, 1 008 godzin- wynikające z uprawnień rodzicielskich a 448 to świadczenie rehabilitacyjne.



### 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:

- Członkostwo w Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- Ochrona przeciwpożarowa.
- Ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, ustalania uprawnień do zasiłków.
- Zmiany w prawie pracy w tym rozwiązywanie umów po zmianach w prawie pracy.
- Działalności zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
- Zmiany w przepisach dot. wycinki drzew i krzewów.

W związku z wprowadzeniem uchwałą Zarządu nr 1/2016 r z dnia 7 stycznia 2016 r. „Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie” i „Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie” wszyscy pracownicy przeszli szczegółowe szkolenie dotyczące przestrzegania przepisów oraz procedur bezpieczeństwa przetwarzanych w Spółdzielni danych osobowych.

### III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2016 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 2/2016 r. z dnia 25.02.2016r.

Z zaplanowanej kwoty 2 573 500,00 zł na rok 2016 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 309 683, 01 zł tj. 50, 89%.

#### Z podstawowych zadań związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych wykonano:

##### ➤ **Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych oraz utrzymanie ciągów pieszo – jezdnych w okresie zimy.**

Zawarcie przez Zarząd Spółdzielni, dnia 1.04.2015 r umowy na świadczenie usług konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy z Panem Łukaszem Bocheńskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „NEW GARDEN” spowodowało znaczną poprawę stanu fitosanitarnego oraz estetycznego roślinności okalającej zasoby Spółdzielni.

W okresie zimowym pracownicy firmy wraz z gospodarzami na bieżąco kontrolowali oraz utrzymywali w należytym stanie ciągi pieszo-jezdne poprzez regularne odśnieżanie oraz posypywanie mieszankami piasku z solą. Dzięki temu przechodnie mogli bezpiecznie przemieszczać się po terenie naszego osiedla.



Wiosną wykonano wiele prac ogrodniczych takich jak nasadzenie kwiatów rabatowych do donic wzdłuż budynków przy Lazurowej 2 i 2a, Lazurowej 6, przed pawilonem handlowym GROSS oraz przed budynkiem Spółdzielni. Odświeżono także wygląd skweru z placem zabaw znajdującego się między budynkami Rozłogi 3, 5, Lazurową 4 oraz

budynkiem Lazurowy Zakątek. Rewitalizacji poddano klomby porastające wcześniej przez stare krzewy iglaste. Doprowadzono je do porządku, zastosowano nasadzenia z nowych, różnorodnych roślin oraz otoczono je nawierzchnią zwirową z płytami betonowymi. Całość



zyskała świeży i nowoczesny wygląd stanowiąc walor dekoracyjny skweru. Wiosenne nasadzenia (zakup roślin, ziemi, nawozów) opiewały na kwotę 2166,13 zł. Wykonanie nawierzchni

wokół klombów powierzono firmie ALDRO – prace te wyceniono na kwotę 4598,95 zł. Firma NEW GARDEN wykonywała zasilenie nawozem drzew iglastych oraz róż. Uzupełniono również brakującą korę ozdobną (mulcz) pod drzewami ozdobnymi posadzonymi wzdłuż pawilonu GROSS a także pod innymi krzewami. Wykonano cięcia pielęgnacyjne krzewów na osiedlu. W związku z warunkami pogodowymi przejawiającymi się silnymi wiatrami uszkodzeniom ulegały pojedyncze drzewa. Pracownicy firmy na bieżąco kontrolowali stan roślin na osiedlu i usuwali połamane konary, a także wyrócone niewielkie drzewa. Ponadto firma „NEW GARDEN” wykonywała regularne koszenie terenów zielonych, odciążając w ten sposób gospodarzy domów, którzy kosili trawniki bezpośrednio przylegające do sprzątaných budynków. W pierwszym półroczu 2016 roku nie było potrzeby zakupu nowego sprzętu do koszenia. Ten użytkowany przez gospodarzy był na bieżąco kontrolowany i serwisowany, aby był bezpieczny dla korzystających z niego osób. Stary zużyty sprzęt wykorzystywany był na wymianę części do pozostałych kosiarek. W ramach współpracy pracownicy firmy NEW GARDEN naprawiali kosiarki, które uległy uszkodzeniu. Tutaj także możemy mówić o oszczędnościach w kosztach serwisowania kosiarek.



W ramach pielęgnacji, jak co roku Spółdzielnia zleciła firmie PIF-PAF przeprowadzenie szczepień kasztanowców rosnących na terenie osiedla, co stanowiło koszt 2690 zł. Wykonano te prace metodą aplikacji preparatu Apacz 50WG dogłębowo w strefę korzeniową.

Zorganizowano także akcję redukcji jemioly w koronach drzew na naszym osiedlu. Przedsięwzięcie to opiewało na kwotę 861,00 zł.

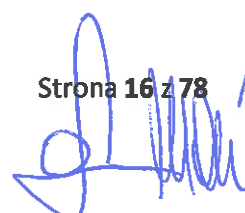
Z początkiem roku akcja „Posprzątaj po swoim psie” została zawieszona przez Urząd Miasta. Spółdzielnia nie otrzymuje już torebek do rozdysponowania na budynki jednakże mieszkańcy mogą indywidualnie zgłaszać się do Urzędu, aby je otrzymać. Zawieszenie akcji nie zmniejszyło jednak dbałości mieszkańców w kwestii sprzątania po swoich pupilach, co bardzo nas cieszy.

#### ➤ **Konserwacje techniczne zasobów mieszkaniowych.**

Firma „El – Ganc” z Warszawy, która w ramach outsourcingu wykonuje kompleksową konserwację instalacji wod - kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, z należytą starannością zapewnia bezpieczeństwo w eksploatacji zasobów i urządzeń. Pracownicy firmy „El – Ganc” doskonale znają zasoby spółdzielni, dzięki czemu szybko i fachowo są w stanie naprawić uszkodzenie. Na bieżąco i bez zwłoki wymieniane są niesprawne zawory odcinające wodę w lokalach mieszkalnych czy też wymieniane przepalone lub skradzione żarówki.

Pracownicy firmy „El – Ganc” służą pomocą mieszkańcom w drobnych pracach remontowo – naprawczych. Firma ta prowadzi w naszej Spółdzielni również pogotowie domowe: energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Dzięki temu mieszkańcy mają szybko usuwane awarie również po godzinach pracy spółdzielni. Firma „El – Ganc” wykonuje prace dobrze, bez zakłóceń i na czas, zgodnie z potrzebami osiedla.

Z zaplanowanych do poniesienia kosztów konserwacji budynków i urządzeń w wysokości 155 000,00 zł , w pierwszym półroczu 2016 r. koszty konserwacji budynków i urządzeń wyniosły 63 904,79 zł natomiast z zaplanowanych do poniesienia kosztów przewidzianych na usługi pogotowia technicznego, w wysokości 17 000,00 zł, w pierwszej połowie roku 2016 wydatkowano kwotę 6 869,16 zł.





➤ **Dewastacje.**

Planowane koszty usuwania skutków dewastacji w planie eksploatacji na rok 2016 wynoszą 15 000,00 zł. W pierwszym półroczu 2016 r. poniesiono koszty usuwania skutków dewastacji w kwocie 6972,21 zł. W ramach tej kwoty wykonano :

1. Malowanie elewacji zwyżki w budynku Rozłogi 9 od strony zachodniej. Koszt naprawy wyniósł 844,99 zł. Naprawę wykonała firma LINEX.
2. Naprawę windy w budynku Rozłogi 2 kl. I, w której nieznanemu sprawcy uszkodził drzwi automatyczne. Naprawa opiewała na kwotę 4993,16 zł. Prace naprawcze wykonała firma „Forlift” konserwująca dźwigi.
3. Wymianę 3 słupków drogowych zamontowanych w ciągu komunikacyjnym między budynkami Rozłogi 6 i 8, przy pomieszczeniu zsypu w budynku Rozłogi 6 klatka V oraz przy budynku Sternicza 129. Po zakupieniu słupków za kwotę 1 134,06 zł. ich wymianę wykonała firma „El – Ganc” w ramach umowy konserwacyjnej.

➤ **Place zabaw.**

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” znajdują się cztery place zabaw: na tyłach budynku Lazurowa 6, na tyłach budynku Rozłogi 5, za budynkami Sternicza 129 i 131 oraz Sternicza 96, 98, 100.

Założeniem Spółdzielni w kwestii rozwoju placów zabaw jest wymiana urządzeń na spełniające wymagania bezpieczeństwa ich użytkowania oraz posiadające certyfikaty na znak bezpieczeństwa. Środki finansowe przeznaczone na bieżący rok zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2016 r. wynoszą 48 000 zł.

W marcu 2016 r. wymieniono piasek w piaskownicach za kwotę 4797 zł. W kwietniu przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej (podstawa prawna: Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2). Wynikiem tej kontroli było zlecenie firmie ELMO oraz firmie DROMO naprawy urządzeń zabawowych przy użyciu atestowanych elementów spełniających wymogi bezpieczeństwa. Na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 5 wymieniona została m.in. kompletna konstrukcja podwójnej huśtawki wahadłowej. Przy tej okazji zmieniono także jej ustawienie względem pozostałych urządzeń zabawowych, co spowodowało ułatwienie bezpiecznego poruszania się dzieci między zabawkami. Na placu zabaw za budynkiem Lazurowa 6 wymieniono konstrukcję zjeżdżalni pozostawiając ze starego urządzenia jedynie ślizg i pojedyncze elementy. Prace naprawcze opiewały na łączną kwotę 8 702,25 zł.

Pozostałe drobne naprawy przeprowadzane były przez pracowników firmy El - Ganc zajmujących się konserwacją na naszym osiedlu.

Na placu zabaw za budynkami Sternicza 129 i 131 pod huśtawkami wahadłowymi położono nawierzchnię bezpieczną z tworzywa EPDM. Zapewnia ona bezpieczeństwo użytkownika, amortyzację przy upadku a także



estetyczny, kolorowy wygląd adekwatny do kolorystyki urządzeń placów zabaw. Wykonawcą nawierzchni była firma ELMO Place Zabaw Rafał Chudzyński. Wartość przedsięwzięcia wyniosła 12 509,10 zł.

W dalszym ciągu sukcesywnie wymieniane powinny być urządzenia zabawowe na placach zabaw, gdyż niektóre zamontowane wiele lat temu nie posiadają certyfikatów bezpieczeństwa.

#### ➤ Kosze, ławki, ogrodzenia.

Stare wyeksploatowane kosze na śmieci są wymieniane na nowe, estetyczne. Koszt ich zakupu w pierwszym półroczu 2016 r. wyniósł 479,70 zł. Płotki okalające trawniki przy budynkach są systematycznie naprawiane i konserwowane, lecz ich stan techniczny wskazuje o potrzebie ich wymiany.

Proponujemy systematycznie wymieniać ogrodzenia na nowe lub w ogóle zrezygnować z ogrodzeń trawników. Przed budynkiem Rozłogi 7 Rada Budynku zaproponowała wymianę



tychże płotków na niskie nasadzenia tworzące żywopłoty. Jest to opcja również godna rozważenia.

W maju bieżącego roku zostało wymienione ogrodzenie placu zabaw za budynkiem Lazurowa 6. Powodem jego wymiany był zły stan techniczny furtki (wyłamany pełny panel

dolny, furtka otwierała samoczynnie), porządki słupki ogrodzenia a siatka była powyginana. Mieszkańcy także wielokrotnie zgłaszali potrzebę zlokalizowania drugiej furtki po przeciwnej stronie placu zabaw. Wykonano ogrodzeniem składającym się z paneli, posiadającym dwie furtki wejściowe. Koszt realizacji przedsięwzięcia wyniósł 20640 zł.

Nowym elementem zarówno dekoracyjnym jak i funkcjonalnym jest wykonanie metalowych trejaży wokół nowej altanki śmietnikowej Rozłogi 3, 5, 7. Obsadzone zostały one bluszczem pospolitym.

Kompozycja ta w sposób estetyczny i nowoczesny ma przesłonić część przeznaczoną na składowanie gabarytów. Wykonawcą trejaży była firma KOMET.



Koszt wykonania trejaży wyniósł 1 845 zł.

W czerwcu zakupiono także trzy nowe ławki na podstawie betonowej, dwie z nich umieszczono na skwerze między budynkami Rozłogi 3, 5, Lazurówką 4 oraz budynkiem Lazurowy Zakątek. Koszt zakupu ławek wyniósł 1 918,80 zł.

#### ➤ **Mycie zsyków/akcja zima.**

Spółdzielnia jak corocznie wykonała czyszczenie lejów zsykowych we wszystkich budynkach wysokich. Prace wykonane w kwietniu zostały przeprowadzone szybko i sprawnie. Wykonawcy mieli dostęp do większości komór zsykowych. Jednak niektóre komory zsykowe są zagospodarowane i zamknięte przez mieszkańców danego piętra. Zdarza się w związku z tym, iż Spółdzielnia przypomina mieszkańcom o opróżnieniu pomieszczenia przed wykonaniem usługi. Prace wykonywała firma DEKO oraz firma Zsyp-Serwis. Łączna kwota wykonania wyniosła 22 323,60 zł.

#### ➤ **Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni.**

Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni w 2016 r. wynoszą 46 064 zł. Ze względu na szeroki zakres ubezpieczenia, korzystne warunki, sprawną i fachową obsługę szkód oraz niewygórowaną składkę roczną, Spółdzielnia od 2012 r. kontynuuje ubezpieczenie w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA .

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

- VEOLIA 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,
- RWE STOEN S.A Warszawa dystrybutor energii elektrycznej do poszczególnych budynków – umowa zawarta 8.02.2000r.,
- PKP Energetyka S.A. – dostawa energii elektrycznej, umowa zawarta w 2014 r.
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego –umowa zawarta w 2007r.,
- Marian Litwiniuk , Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,
- Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteńska –konserwacja dźwigów – umowa z dnia 19.08.2011r.,
- VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa-pakiet programów podstawowych TVP umowa zawarta dnia 17.082010r .,
- EI –GANC Warszawa – kompleksowa konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania- Umowa z dnia 30.05.2012 r.
- NEW GARDEN umowa na świadczenie konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy pod względem odśnieżania na terenie SM „lazurowa”

Zawarte umowy zapewniają pełną i sprawną obsługę konserwacyjno – eksploatacyjną naszych zasobów mieszkaniowych.



## IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO - FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2016 roku zaplanowano prace na kwotę 1 531 296,28 zł.

Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.

Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. odpis podstawowy	1 234 910,52 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	199 545,76 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00 zł
<b>Razem</b>	<b>1 531 296,28 zł</b>

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2015 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr 13/2005 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.

### ***Podstawowe zadania wykonane przez Spółdzielnię w ramach prac remontowych:***

#### **➤ Remont dźwigów.**

W I półroczu 2016 r. zostały wykonane remonty dźwigów:

1. W klatce 3 budynku Siemiatycka 1 zgodnie z umową nr 1 /2016 z dnia 11.01.2016 r. został wymieniony zespół napędowy oraz układ sterowania dźwigu, a także został wykuty dodatkowy otwór drzwiowy na poziomie „1”. Prace wykonała firma „For Lift S.C.” na kwotę 87 238,94 zł brutto.
2. W budynku Lazurowa 2a zgodnie z umową nr 10/2016 z dnia 30.05.2016 r. wykonano instalację dodatkowego przystanka na poziomie „1”. Prace wykonała firma „For Lift S.C.” na kwotę 15 416,22 zł brutto.

3. W klatce 3 budynku Siemiatycka 1 zgodnie ze zleceniem nr 10/2016 z dnia 25.01.2016 r. firma „For Lift S.C.” wykonała modernizację kabiny dźwigu na kwotę 9 600,00 zł. brutto.
4. W klatce IV budynku Lazurowa 6 zgodnie ze zleceniem 3/2016 z dnia 11.01.2016 r. firma „For Lift S.C.” wykonała wymiany lustra oraz dwóch boczków kabiny z obrzeżem fornirowanym na kwotę 683,00 zł brutto.
5. W budynku Lazurowa 2A zgodnie ze zleceniem 106/2016 z dnia 13.06.2016 r. wymieniono instalację elektryczną wraz z rozdzielnią elektryczną w maszynowni dźwigu. Prace wykonała firma „El-Ganc” na kwotę 3 024,00 zł. brutto.
6. W budynku Lazurowa 2 zgodnie ze zleceniem 105/2016 z dnia 13.06.2016 r. wymieniono instalację elektryczną wraz z rozdzielnią elektryczną w maszynowni dźwigu. Prace wykonała firma „El- Ganc” na kwotę 3 024,00 zł. brutto.
7. W klatkach I, II i III budynku Lazurowa 12 zgodnie ze zleceniem 76/2016 z dnia 29.04.2016 r. wymieniono instalację elektryczną w maszynowniach dźwigów. Prace wykonała firma „El-Ganc” na kwotę 7 776,00 zł. brutto.
8. W klatce III budynku Siemiatycka 1 zgodnie ze zleceniem 50/2016 z dnia 22.03.2016 r. wymieniono instalację elektryczną w maszynowni dźwigu. Prace wykonała firma „El-Ganc” na kwotę 2 592,00 zł. brutto.

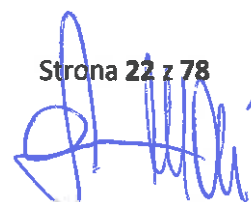
➤ **Remonty ciągów pieszo – jezdnych.**

W ramach poprawy bezpieczeństwa odmalowano większość oznakowania poziomego na terenie osiedla .

Po okresie zimowym wyremontowano miejscowo nawierzchnię chodników i jezdni przy budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 5, Lazurowa 4, Rozłogi 3, Rozłogi 7, Sternicza 129, Rozłogi 2 oraz na placu przed pawilonami handlowymi a także na parkingu Sternicza 125. Naprawiono studzienkę kanalizacyjną na placu zabaw przy budynkach Sternicza 131 i Lazurowa 2. Wymieniono zniszczony chodnik na zapleczu Pawilonu Lazurowa 10 na kostkę betonową.

Przed budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wymieniono stary chodnik z płytek (dojście do przystanku Sternicza /Lazurowa) oraz, aby poprawić bezpieczeństwo pieszych, fragmenty odwodnienia jezdni z płyt ażurowych na kostkę betonową w miejscach skrzyżowania z chodnikami.

Ogółem wydatkowano sumę **24161,79 zł.**



W marcu dokonano odbioru końcowego wyremontowanych ciągów pieszo-jezdnym przy budynkach Sternicza 129 i 131 oraz Lazurowa 2 i 2a i uregulowano pozostałą należność za wykonane roboty w wysokości **203 273,25 zł**.

Planując remont ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 3,5,7 zlecono do wykonania projekt remontu ciągu firmie „PRO STUDIO” Pracownia Projektowa Sp. z o.o. W projekcie uwzględniono większość uwag i wniosków mieszkańców oraz Rad Budynków Rozłogi 3,5,7. m.in. zamknięcie wjazdu przy Rozłogi 6 na plac przy pawilonach, co zlikwidowało nielegalny skrót przez nasze osiedle. Koszt wykonania projektu **18 450,00 zł**

Z związku z zakończeniem budowy budynków Sternicza 96, 98, 100 i zmianami spowodowanymi wykonanymi remontami ciągów pieszo-jezdnym zlecono wykonanie uaktualnienia Projektu organizacji ruchu na terenie osiedla SM „Lazurowa”. Projekt wyłożony był do wglądu w dziale technicznym. W ramach projektu organizacji ruchu wykonano m.in. montaż 4 szt. słupków przy podjeździe dla niepełnosprawnych przy budynku Lazurowa 2a umożliwiającym przejazd większym samochodom, gdyż parkujący samochodami osobowymi nie stosując się do znaków zakazu powodowali znaczne zawężenie drogi.



*Fot. Słupki na wyremontowanym ciągu przed budynkiem Lazurowa 2A*

Koszt projektu organizacji ruchu wyniósł **5 500,00 zł brutto**.

➤ **Prace wynikające z prawa budowlanego.**

Najważniejszym dokumentem określającym obowiązki zarządcy lub właściciela nieruchomości jest ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. W artykule 61 ustawy ustawodawca nałożył obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami. Przede wszystkim oznacza to użytkowanie budynków zgodnie z przeznaczeniem oraz przestrzeganie wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego i estetyki. Ustawodawca nakłada również na zarządców i właścicieli obiektów **obowiązek zapobiegania pogarszaniu się „właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynków”**.

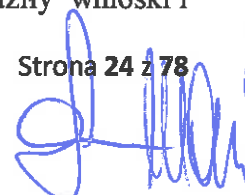
Przeglądy techniczne zostały podzielone na kilka rodzajów. Co najmniej raz na dwanaście miesięcy właściciel lub zarządca nieruchomości powinien wykonać kontrolę polegającą na przeglądzie elementów budynku i instalacji, ulegających naturalnemu zużyciu w skutek użytkowania nieruchomości, a także podatnych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych. W trakcie kontroli sprawdza się również urządzenia, których zadaniem jest ochrona środowiska oraz **instalacje gazowe, przewody kominowe i wentylacyjne**.

Szczegóły, co należy dokładnie sprawdzić określa *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r.* W ustępie 2 § 5 stwierdzono, że należy dokładnie sprawdzić **stan techniczny „zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich i pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”**.

Rzadziej, bo raz **na pięć lat** powinna być przeprowadzona kontrola stanu technicznego budynku połączona ze sprawdzeniem jego użyteczności oraz estetyki obiektu i otoczenia. W odróżnieniu od przeglądu budowlanego wykonywanego, co roku, ta kontrola obejmuje także instalację elektryczną i piorunochronną. Podczas badania dokonuje się przeglądu sprzętu, zabezpieczeń, ochrony przed porażeniami, uziemienia i izolacji przewodów (*Prawo budowlane, art. 62 ust. 1 pkt 2*).

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w każdej kontroli rocznej stanu technicznego budynków, wykonywanej przez pracowników działu technicznego, uwzględniamy również wymagania z kontroli pięcioletniej t.j. konieczność sprawdzenia estetyki obiektu i otoczenia.

O ile przeglądy roczne budowlane wykonujemy we własnym zakresie to wszystkie kontrole pięcioletnie zlecane są firmom zewnętrznym, aby bezstronnie potwierdziły wnioski i





zalecenia z rocznych przeglądów budynków. Taki „audyt” utwierdza nas w przekonaniu prawidłowo określiliśmy zakres prac koniecznych do wykonania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

**W styczniu 2016 wykonane zostały przeglądy pięcioletnie pawilonów handlowo usługowych Lazurowa 8, Lazurowa 10 i Rozłogi 8/10.**

**W sierpniu zostaną wykonane przeglądy pięcioletnie budynków:**

- Lazurowa 2a
- Lazurowa 2
- Rozłogi 3
- Rozłogi 4
- Rozłogi 5
- Rozłogi 7
- Sternicza 129
- Sternicza 131

**Przeglądy pięcioletnie pozostałych budynków zostały wykonane w lipcu 2015 r.**

Na podstawie oceny technicznej po okresowych przeglądach technicznych należy wyszczególnić prace remontowe do wykonania aby utrzymać budynki we właściwym stanie technicznym. Do wykonania są następujące prace:

- remont piwnic
- remont ślusarki balkonowej,
- remont pokryć dachowych,
- udrożnienie przewodów wentylacji w lokalach,
- zabezpieczenie elewacji przed występowaniem glonów oraz obserwacja pęknięć na elewacjach
- nawodnienie instalacji p.poż./wysokie budynki/
- remont ciągów pieszo-jezdnych.

Po podjęciu Uchwały przez Walne Zgromadzenie w 2016 r. zyski z inwestycji „Lazurowy Zakątek” **zasiliły** fundusz remontowy w wysokości 3 411 905,52 zł. Takie działanie wpłynie w znaczący sposób na utrzymanie opłat z tytułu użytkowania lokalu na dotychczasowym poziomie, pomimo dużych potrzeb remontowych z uwagi na wiek budynków i ich stan techniczny. Zarząd wielokrotnie przedstawiał stan potrzeb remontowych. Zestawienie Głównych Potrzeb Remontowych stan na dzień 31.12.2015 r. stanowi załącznik nr 9 do sprawozdania.

Mając na uwadze powyższe w ramach zysku z inwestycji wykonano już prace remontowe w pierwszym półroczu 2016 r. z uwagi na zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania.

**Inne prace: brukarskie, dekarские, usuwanie awarii, wymiany kanalizacji, instalacje p.poż. i przyłącza wody.**

**Instalacje przeciwpożarowe.**

W kwietniu 2016 ogłoszono konkurs ofert na remont instalacji poziomej i pionowe przeciwpożarowej w budynku Sternicza 131. W wyniku konkursu podjęto decyzję o wyborze wykonawcy tj. Przedsiębiorstwa Usługowo-Instalacyjnego „INSAN” D.J.P. Paśniczek Spółka Jawna z Warszawy. Zaplanowano rozpoczęcie prac na lipiec 2016 r. a zakończenie do końca września 2016. Koszt planowanych robót wyniesie 57 240,00 zł.

**Piony Kanalizacyjne.**

W I półroczu 2016 r. w konkursie ofert wyłoniono wykonawcę i podpisano umowę na wymianę ostatnich **20 szt.** żeliwnych łazienkowych pionów kanalizacyjnych na osiedlu w budynkach Rozłogi 3, 4 i 7.

W umowie z wykonawcą robót uzgodniono termin wymiany w okresie od września do listopada 2016 r. Tym samym zostanie zakończona, rozłożona na kilka lat wymiana pionów. Ilość wymienionych pionów kanalizacyjnych w poszczególnych latach prezentuje poniższa tabela.

**Tabela. Stan wymiany pionów kanalizacyjnych na dzień 30.06.2016r.**

	BUDYNEK	W całym budynku ILOŚĆ PIONÓW /łazienki	ILOŚĆ PIONÓW WYMIENIONYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH							Pozostało do wymiany Ilość pionów /łazienki/
1	Lazurowa 2	7	2	2		1		2		0
2	Lazurowa 2 A	7	1	1	1			4		0

3	Lazurowa 4	16	2		2	2	10			0
4	Lazurowa 6	16	4	2	10					0
5	Lazurowa 12	6	6							0
6	Rozłogi 2	15	15							0
7	Rozłogi 3	12		2		2		3	2	3
8	Rozłogi 4	16	7		1	2		1	2	3
9	Rozłogi 5	6						6		0
10	Rozłogi 6	15	1	2	1	11				0
11	Rozłogi 7	12					1	1	2	8
12	Rozłogi 9	6	6							0
13	Siemiatycka 1	6	6							0
14	Sternicza 129	8	4					4		0
15	Sternicza 131	6	6							0
<b>RAZEM</b>		<b>154</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
			2010 r	2011 r	2012 r	2013 r	2014 r	2015 r.	2016 I półroc ze	

Od 2010 r. do 30 czerwca 2016 r. wymieniono **140** pionów kanalizacyjnych w łazienkach.

### Przyłącze wodociągowe.

W celu wykonania nowej instalacji przeciwpożarowej w budynku Rozłogi 6 zaszła konieczność modernizacji odcinka sieci wodociągowej od hydroforni Siemiatycka 1 do budynku Rozłogi 6. Z powodów często powtarzających się na tym odcinku awarii oraz ze względów ekonomicznych zdecydowano o wybudowaniu nowej hydroforni w piwnicy budynku. Od strony zachodniej powstanie nowy odcinek przyłącza wody. Spowoduje to oddzielenie zasilania w wodę Siemiatyckiej 1 i Rozłogi 6 oraz wyłączenie awaryjnego odcinka pomiędzy tymi budynkami. W przyszłości odcinek ten zostanie wymieniony. Roboty wymagały wielu uzgodnień m.in. z MPWiK i Zakładem Uzgadniania Dokumentacji. Wykonany i uzgodniony projekt umożliwił ogłoszenie w kwietniu konkursu ofert i wybranie w maju wykonawcy robót. Prace rozpoczną się w lipcu 2017 r. Koszt robót wyniesie **68 040,00 zł.**

## **Dachy.**

Na bieżąco usuwane były przyczyny przecieków do lokali z dachów. Częstym przypadkiem, oprócz pęknięć papy była utrata właściwości izolacyjnych papy jak i korozja obróbek blacharskich. Prace odbywały się na większości budynków :

- wymieniono odcinek pasa podrynnowego na budynku Rozłogi 3,
- wyczyszczono i naprawiono rynny na budynkach Rozłogi 3,4,5,7,
- wymieniono konstrukcję daszków nad wejściami do kl. II i III w budynku R3,
- naprawiono zniszczone pokrywy wyłazów dachowych na budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2a,
- zlikwidowano przecieki do lokali poprzez naprawę pokrycia dachowego na budynkach Sternicza 129, Sternicza 131,
- naprawiono daszki nad wejściami do kl. III i V w budynku Rozłogi 6 a także naprawiono opuszczone rury spustowe przy kl. I i IV.

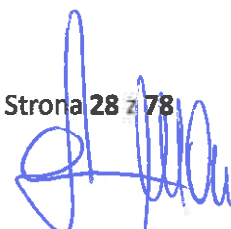
Koszty napraw w trybie awaryjnym obróbek blacharskich i pokryć dachowych wyniosły **97 000,00 zł.**

## **Elewacje.**

Na budynkach Rozłogi 4 przy IV klatce i na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 we wnękach od strony wschodniej odkryto, że płyty styropianowe na dużych fragmentach odspoiły się od podłoża i grożą odpadnięciem. Należało podjąć natychmiastowe kroki w celu zabezpieczenia elewacji. Groziło odpadnięciem fragmentów elewacji, co było bezpośrednim niebezpieczeństwem dla osób przebywających w otoczeniu danego budynku. W 2015 r. wykonano roboty z rusztowań alpinistycznych na kwotę 16 772,40 zł. Prace kontynuowano w I półroczu 2016 r. W ramach prac zabezpieczeniowych uszkodzone elewacje we wnękach od strony wschodniej na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 zostały przytwierdzenie kołkami oraz przemalowano naprawione ściany farbą elewacyjną silikatową w istniejących kolorach. Podobne prace wykonano w budynku Rozłogi 4 przy kl. IV.

Łączna wartość prac związanych z naprawami elewacji wyniosła **62 277,82 zł.**

**Należy liczyć się w przyszłości z koniecznością wykonania podobnych prac na innych budynkach.**





*Fot. Zabezpieczona wnęka na budynku Lazurowa 6 przy kl. II*

W wyniku monitorowania występowania zarysowań warstwy dociepleniowej na elewacjach budynków zlecono wykonanie ekspertyzy ściany północnej budynku Lazurowa 4. W ekspertyzie wykonanej przez rzeczoznawcę budowlanego we wnioskach i zaleceniach stwierdzono, że warstwa docieplenia została wykonana nieprawidłowo i niezgodnie z projektem. Warstwa docieplenia nie nadaje się do naprawy i należy ją jak najszybciej zdemontować gdyż grozi odpadnięciem, co stanowi zagrożenie dla mieszkańców osiedla.



*Fot. Elewacja północna budynku Lazurowa 4 po demontażu warstwy docieplenia.*

Zlecono wykonanie projektu wymiany warstwy docieplenia i wystąpiono o pozwolenie na budowę. Termin planowanych prac po uwzględnieniu procedur administracyjnych pozwolenia na budowę to sierpień 2016 r. Przewidywana wartość prac to **108 245,01 zł**.

Na prawie wszystkich budynkach (oprócz Lazurowej 2, Lazurowej 2a , Rozłogi 2 i Lazurowej 12) stwierdzono występowanie licznych kolonii glonów na elewacjach budynków. Występowanie alg na początku powoduje niszczenie wierzchniej warstwy docieplenia tj. wyprawy malarskiej. Po długotrwałym oddziaływaniu stwierdza się całkowite zniknięcie farby elewacyjnej a następnie początki niszczenia struktury tynku. Aby zapobiegać tego typu degradacjom zachodzi konieczność usunięcia kolonii glonów, a następnie konieczne jest zabezpieczenie elewacji środkami przeciw występowaniu glonów typu ALGOCLEAR. Roboty te ze względów ekonomicznych wykonuje się z rusztowań typu alpinistycznego.

W ramach przeglądów technicznych stwierdzono konieczność umycia ścian szczytowych z glonów na budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 5 i zabezpieczenia elewacji farbą silikatową z dodatkiem środka przeciwko algom ALGOCLEAR.

W ramach przeglądów technicznych zaszła konieczność umycia ścian szczytowych z glonów na budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 5 i zabezpieczenia elewacji farbą silikatową z dodatkiem środka przeciwko algom ALGOCLEAR.

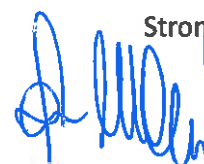
#### **Wymiana drzwi wejściowych do budynku.**

W wyniku wieloletniej eksploatacji zużyciu uległa stolarka drzwiowa na wielu budynkach. Zwichrowanie skrzydeł, wadliwe zawiasy spowodowały konieczność wymiany drzwi na nowe. Są to prace, które wymagają pilnego załatwienia mając na uwadze zabezpieczenia klatek schodowych przed dostępem osób nieuprawnionych, często dewastujących klatki schodowe. W pierwszym półroczu 2016 r. wymieniono drzwi wraz z witrynami na kwotę **68 297,15 zł.**

<b>Zestawienie wymienionych drzwi wejściowych w budynkach SM "Lazurowa"</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>drzwi domofonowe wewnętrzne(zimne)</b>	<b>drzwi domofonowe zewnętrzne (ciepłe)</b>	<b>drzwi wewnętrzne zimne</b>	<b>drzwi zewnętrzne ciepłe</b>	<b>drzwi do pomieszczeń zsympowych</b>
		<b>szt.</b>	<b>szt.</b>	<b>szt.</b>	<b>szt.</b>	<b>szt.</b>
1	Lazurowa 2	1				1
2	Lazurowa 2a	1				1
3	Sternicza 129				1	
4	Rozłogi 2	5				
5	Rozłogi 3		1			
6	Siemiatycka 1		1	1		
7	Rozłogi 6	1				
8	Lazurowa 12	1			1	
<b>RAZEM 16 szt.</b>		<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### **Usuwanie awarii.**

Do większych awarii, które miały miejsce należy zaliczyć załamanie poziomów kanalizacyjnych pod posadzką w piwnicy budynku Lazurowa 2.



W związku ze skargami mieszkańców w budynku Lazurowa 2 na nieprzyjemny zapach w piwnicy i na klatce schodowej, na podstawie protokołu konieczności zlecono w trybie awaryjnym skucie posadzki w celu oceny stanu technicznego rurociągu. Po odkryciu stwierdzono korozję oraz pęknięcia rur i wylewanie się fekaliów do gruntu pod posadzką. Długotrwałe podmywanie gruntu groziło zapadnięciem posadzki i ścian piwnic oraz zanieczyszczeniem środowiska naturalnego. Podjęto decyzję o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w budynku Lazurowa 2.

Podobna sytuacja wystąpiła w budynku Siemiatycka 1 w klatce I gdzie również podjęto decyzję o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w piwnicy. Wykonano prace wymiany rurociągów na kwotę 140 000,00 zł.

### **Remont balustrad balkonowych.**

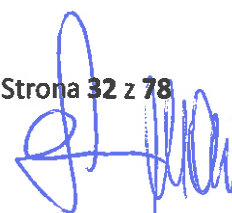
Stan balustrad balkonowych wymaga przeprowadzenia naprawy poprzez wymianę skorodowanych części elementów stalowych lub w niektórych przypadkach wymianę całych konstrukcji. Z uwagi na brak możliwości finansowania prace te wykonywane są głównie na pisemne zgłoszenie mieszkańców wskazujące na zły stan balustrady w danym lokalu. Na podstawie oceny stanu technicznego przez Inspektora Nadzoru Budowlanego prace są zlecane do realizacji.

Zdaniem Zarządu należy liczyć się w najbliższej przyszłości z koniecznością pilnego usuwania zagrożeń wynikających ze złego stanu balustrad.

We wszystkich budynkach Spółdzielni proponuje się naprawę ślusarki balkonowej, a nie jej wymianę, ponieważ remont znacznie obniża koszty tych robót.

W ramach termomodernizacji budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2A wykonano kompleksowo remont wszystkich balustrad balkonowych z wymianą wypełnień balustrad ze szklanych na wykonane z płyt termoutwardzalnych tworzywem warstwowym Kronospan EDS.

W pierwszym półroczu kontynuowano rozpoczęte w 2015 r. prace związane z kompleksowym remontem skorodowanych balustrad balkonowych na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6. W czerwcu dokonano odbioru końcowego remontu balustrad na budynku Rozłogi 4 (całkowity koszt robót 466 540,80 zł)







*Fot. Pion balkonów w budynku Lazurowa 4 przed remontem.*



*Fot. Wyremontowany pion balkonów w budynku Lazurowa 4.*

Kontynuujemy remont balustrad także w budynku Rozłogi 3. Tu również nastąpi wymiana płyt szklanych na wykonane z płyt termoutwardzalnych tworzywem warstwowym Kronospan EDS). Wykonawcą jest firma PUH KOMET, która wykona te prace za kwotę 119 176,65 zł. Prace rozpoczęto w miesiącu czerwcu.



*Fot. Wyremontowany pion balkonów od strony południowej w budynku Rozłogi 3*

### **Prace wpływające na oszczędność energii.**

W grudniu 2015 r. podpisano umowę z firmą TERAZ ENERGIA Sp z o.o. na wymianę 22 szt. lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne wraz z montażem monitoringu umożliwiającego zdalny podgląd zużycia energii i regulację pracy lamp. W ramach projektu zainstalowano system sterowania natężeniem światła reagującego na ruch. Gdy na parkingu nie ma żadnej aktywności to latarnie świecą się z intensywnością 20 %, natomiast, gdy pojawia się ruch rozjaśniają się do 100 %. System monitoringu opiera się na komunikowaniu się latarni po sieci energetycznej (standard PowerLineComunocation) a z serwerem centralnym poprzez centralkę po sieci GMS. Spółdzielnia ma dostęp do danych

w formie aplikacji internetowej. /Prace wykonano w styczniu i lutym 2016 r. Wartość robót wyniosła **42500,00 zł**.

W poniższej tabelce przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej na przykładzie parkingu społecznego przy ul. Lazurowa 6.

Zużycie energii elektrycznej na parkingu Lazurowa 6 w KWh.

<b>ROK</b>	<b>Badany okres</b>	<b>taryfa dzienna</b>	<b>taryfa nocna</b>
<b>2014</b>	01.01 - 30.06	1834	1445
<b>2015</b>	01.01 - 30.06	2428	1831
<b>2016</b>	01.01 - 30.06	1049	742

Dzięki wykonanej w 2013 r. modernizacji oświetlenia na klatkach schodowych od tego roku odnotowujemy oszczędności w zużyciu energii elektrycznej. W pierwszym półroczu 2016 r. obserwujemy spadek zużycia energii elektrycznej wykorzystanej na oświetlenie klatek schodowych w porównaniu do lat ubiegłych.

W poniższej tabelce przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej wykorzystywanej do oświetlenia klatek schodowych.

<b>Zużycie energii elektrycznej wykorzystanej do oświetlenia klatek schodowych w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca.</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>
Wyrażone w KWh	47154	40832	39910
Wyrażone w zł.	7 124,97 zł	6 279,96 zł	6 046,37 zł

## **Wymiana 8 dźwigów.**

W zasobach Spółdzielni jest 37 dźwigów, które są w ciągłej eksploatacji. Wszystkie dźwigi przechodzą, co roku szczegółowe kontrole stanu technicznego przez Urząd Dozoru Technicznego, który dopuszcza je do użytkowania. Stała konserwacja oraz bieżąca wymiana zużytych podzespołów dźwigów zapewniają ich prawidłowe działanie. Co roku remontowane lub wymieniane są te dźwigi, które ze względu na okres eksploatacji oraz stopień zużycia zalecane są do wymiany.

W roku 2014 Spółdzielnia zleciła niezależnemu Rzeczoznawcy ds. Urządzeń Dźwigowych Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Komunikacji wykonanie opinii o stanie technicznym dźwigów w Spółdzielni. Na podstawie otrzymanej opinii oraz po przeanalizowaniu możliwości ekonomicznych Spółdzielnia przystąpiła do realizacji wymiany 8 dźwigów.

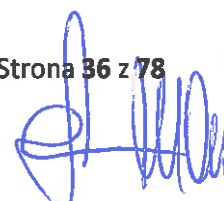
Uchwałą nr 11/2016 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. rozpoczęliśmy prace związane z wymianą dźwigów w budynkach :

- a) Sternicza 129 kl. I,
- b) Sternicza 131 kl. III,
- c) Lazurowa 4 kl. II,
- d) Lazurowa 6 kl. IV,
- e) Lazurowa 12 kl. III,
- f) Rozłogi 2 kl. II,
- g) Rozłogi 2 kl. V,
- h) Rozłogi 9 kl. III.

Wymiana 8 dźwigów będzie możliwa dzięki skorzystaniu z formy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym - Firmą Short Term Rentalk Capital Sp. z o.o. i odkup dźwigów po zakończeniu okresu dzierżawy.

Taka forma jest dla Spółdzielni bardzo korzystna z uwagi na możliwość wymiany 8 dźwigów w krótkim czasie i rozłożenie kosztów ich wymiany na lata.

Ponadto przystępując do wymiany i dzierżawy 8 dźwigów spowodujemy, że wszystkie dźwigi będą wyremontowane, co w znacznym stopniu ograniczy koszty eksploatacji podstawowej i koszty dodatkowych prac konserwacyjnych spowodowanych naturalnym zużyciem podzespołów dźwigów.



W pierwszej połowie 2016 r. po wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni na wymianę 8 dźwigów w formie dzierżawy Spółdzielnia przystąpiła do negocjowania najkorzystniejszych dla Spółdzielni warunków dzierżawy oraz uzgadniania i formowania zapisów umowy dzierżawy. Wymiana dźwigów będzie rozpoczęta w drugiej połowie 2016 r.

**Prace wynikające z wprowadzenia obowiązkowej segregacji odpadów.**

W I kwartale wykonano remont altany śmietnikowej przy Rozłogi 3,5,7, wraz z utwardzeniem terenu wokół niej kostką betonową. Do istniejącej altany dobudowano i przykryto blachą pomieszczenie na gabaryty (wydzielono również niewielkie zamknięte pomieszczenie dla gospodarza domu). Wymieniono zniszczone drzwi stalowe na nowe, wykonano nową posadzkę betonową oraz wykonano dodatkowe otwory wrzutowe. Całość budynku obłożono cegłą typu „granit” imitującą kamień naturalny. Prace wykonała firma ZSYP-SERVIS. Wartość robót wyniosła 46 556,73 zł.



*Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 3,5,7 przed remontem - elewacje wschodnia i północna*



*Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 3,5,7- elewacje wschodnia i północna po remoncie z pergolą zaprojektowaną przez Administratora Osiedla Panią Agatę Markowiak.*

#### **Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.**

Wykonano następujące prace na podstawie decyzji Rad Budynków

- zlikwidowano nieużytkowane przez bardzo długi czas miejsca dla niepełnosprawnych przy budynkach Lazurowa 6 i Rozłogi 3 ( pozostało co najmniej 1 miejsce)
  - przygotowano pomieszczenie na monitoring w budynku Rozłogi 2 w kl. I
- Łączna wartość w/w prac w I półroczu wyniosła 1891,78 zł.

#### **➤ WIELOLETNI PLAN REMONTÓW NA LATA 2012-2016**

Plan wieloletni remontów na lata 2012-2016 jest realizowany zgodnie z podjętą Uchwałą Nr 18/2011 Rady Nadzorczej. Odpowiednio przy planowaniu prac remontowych na 2015 r. podstawą był plan wieloletni i systematycznie co roku spółdzielnia stara się realizować założone cele strategii remontowej.

## ➤ REALIZACJA PLANU FINANSOWANIA PRAC Z PROGRAMÓW UNIJNYCH

Kierunek gospodarki zasobami mieszkaniowymi to prowadzone przez naszą spółdzielnię **efektywne zarządzanie energetyczne**. Oznacza to działanie polegające na wprowadzeniu zmian lub usprawnień w budynku, urządzeniu technicznym lub instalacji, w wyniku których uzyskuje się oszczędność energii. Taki kierunek działań wynika z następujących warunków otoczenia, w jakich spółdzielnie funkcjonują :

- *prawnych*- obowiązujące przepisy prawne wymuszają na spółdzielniach kierunek rozwoju modernizacji zasobów przez podejmowanie prac poprawiających parametry techniczne budynków pod względem zmniejszania zapotrzebowania na energię ciepłą i elektryczną .
- *ekonomicznych*- opłacalność redukcji strat ciepła z roku na rok nabiera znaczenia wraz ze wzrostem cen ciepła czy też energii elektrycznej, wzrasta opłacalność inwestowania w przedsięwzięcia efektywne energetycznie.
- *ekologicznych*- zużycie energii w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowi około 40% łącznego zużycia energii końcowej i generuje 36% wszystkich emisji CO<sub>2</sub> w Unii Europejskiej. Kierunek działań Spółdzielni mieszkaniowych - poprawa efektywności energetycznej w przypadku budynków mieszkalnych i użytkowych ma istotny wpływ na zmniejszenie zużycia energii i emisję dwutlenku węgla. W interesie nas wszystkich jest powstrzymanie degradacji środowiska naturalnego i podejmować działania zmniejszające ilości gazów cieplarnianych uwalnianych do atmosfery. Nie zmniejszanie zużycia energii może skutkować ociepleniem klimatu tj. ogólnym wzrostem temperatury – warunków pogodowych, co w efekcie prowadzi do częstych powodzi czy też susz i innych zjawisk atmosferycznych. Podejmując działania w zakresie zmniejszenia zużywanej energii przez zarządzane zasoby przyczyniamy się do rozwiązania problemu ekologicznego globalnie.

Z uwagi na inne potrzeby remontowe w nieznacznym zakresie w miarę posiadanych środków finansowych realizujemy projekty związane z energooszczędnością. Duże potrzeby remontowe wynikają przede wszystkim z wieloletnich zaległości w wykonaniu prac remontowych. Obecnie Spółdzielnia dokłada starań w celu pozyskania środków finansowych na remonty m.in. z działalności inwestycyjnej 4 mln zł (wypracowany zysk) i innych źródeł jak np. pozyskania świadectw efektywności energetyczne „Białych certyfikatów”

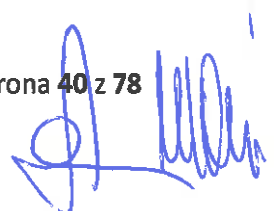
W 2015 r z tytułu efektywności energetycznej ( Białe certyfikaty) otrzymaliśmy dodatkowe środki w kwocie 70 tys zł, które zasiliły fundusz remontowy 2015 r. Kolejnym korzystnym dla spółdzielni działaniem jest obecnie dążenie do wsparcia naszych działań poprzez dotacje unijne. Wsparcie prac efektywnych energetycznie poprzez fundusze unijne umożliwiłyby spółdzielni realizację projektów energooszczędnych dotyczących energii cieplnej czy też elektrycznej, bez jednoczesnego wprowadzania podwyżek opłat za użytkowanie lokali. W efekcie mogłoby to dać mieszkańcom wymierne korzyści jeżeli chodzi o zmniejszenie zużycia energii i tym samym mniejsze czynsze (opłaty eksploatacyjne).

Wysokość wsparcia ze środków UE w zakresie efektywności energetycznej uzależniona jest m.in. od poziomu zaoszczędzonej energii. Wobec czego Spółdzielnia w ramach podjętych działań dla uzyskania dotacji z UE zleciła wykonanie audytów energetycznych dla budynków Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatyckiej 1. Takie działanie podjęto, ponieważ na potrzeby różnych programów dotacyjnych istnieje wymóg wykonania audytu energetycznego zgodnie m.in. z ustawą z dnia 21.11.2008 roku oraz Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 03.09.2015 , które są wymagalne w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 (PO IiŚ). Istotną sprawą, sensem opracowania audytów było m.in. wskazanie czy inwestycje termomodernizacyjne dla S.M. Lazurowa mają szanse na dofinansowanie w ramach konkursu PO IiŚ 1.3.2., czy też ze względu na np. nieosiągnięcie kryterium odpowiedniego poziomu efektywności energetycznej budynków oraz ilości oszczędności energii, w ramach innego programu/konkursu dotacyjnego.

W drugim półroczu zostanie określona na podstawie wykonanych audytów możliwość pozyskania dofinansowania w ramach dotacji UE w 2016 r.

**Zdaniem Zarządu Spółdzielni nie podejmowanie prób pozyskania dotacji z UE na wykonanie prac energooszczędnych, jest utratą szansy na dodatkowe środki dla zasilenia funduszu remontowego i poprawę bilansu energetycznego w budynkach naszej spółdzielni.**

Zadania planowe i wynikające ze zdarzeń losowych postawione Działowi techniczno–eksploatacyjnemu w I półroczu 2016 r zostały wykonane w całości.





## V.WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane. Każdego dłużnika traktuje się indywidualnie, gdyż różne są powody powstawania zadłużenia a co za tym idzie różne trudności windykacyjne.

Do dłużników, którzy zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokalu w wysokości minimum 2-krotności jej wymiaru, wysyłane są pisma wzywające do zapłaty. Łączna miesięczna kwota, na którą wysyła się takie wezwania wynosi od 20-50 tys. zł. Pisma te doprowadzają do spłaty całości lub części zadłużenia.

Zadłużenia naszych Członków najczęściej mają charakter okresowy związany z np.

- okresem wakacyjnym,
- okresem świątecznym,
- rozpoczęciem roku szkolnego,
- z rozliczeniami rocznymi dotyczącymi mediów.

Średnio w wyniku tych działań, oprócz wpłat bieżących, wpływa na konto Spółdzielni od 15-30 tys. złotych z tytułu zaległości.

Na wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na formę spłaty zadłużenia. Sposób i termin całkowitej lub częściowej spłaty zadłużenia określa zawarta ugoda. Ta metoda jest korzystna dla obu stron, zarówno dla dłużnika jak i wierzyciela tj. Spółdzielni. Pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a jednocześnie chroni dłużnika – członka Spółdzielni przed bardzo wysokimi kosztami sądowymi.

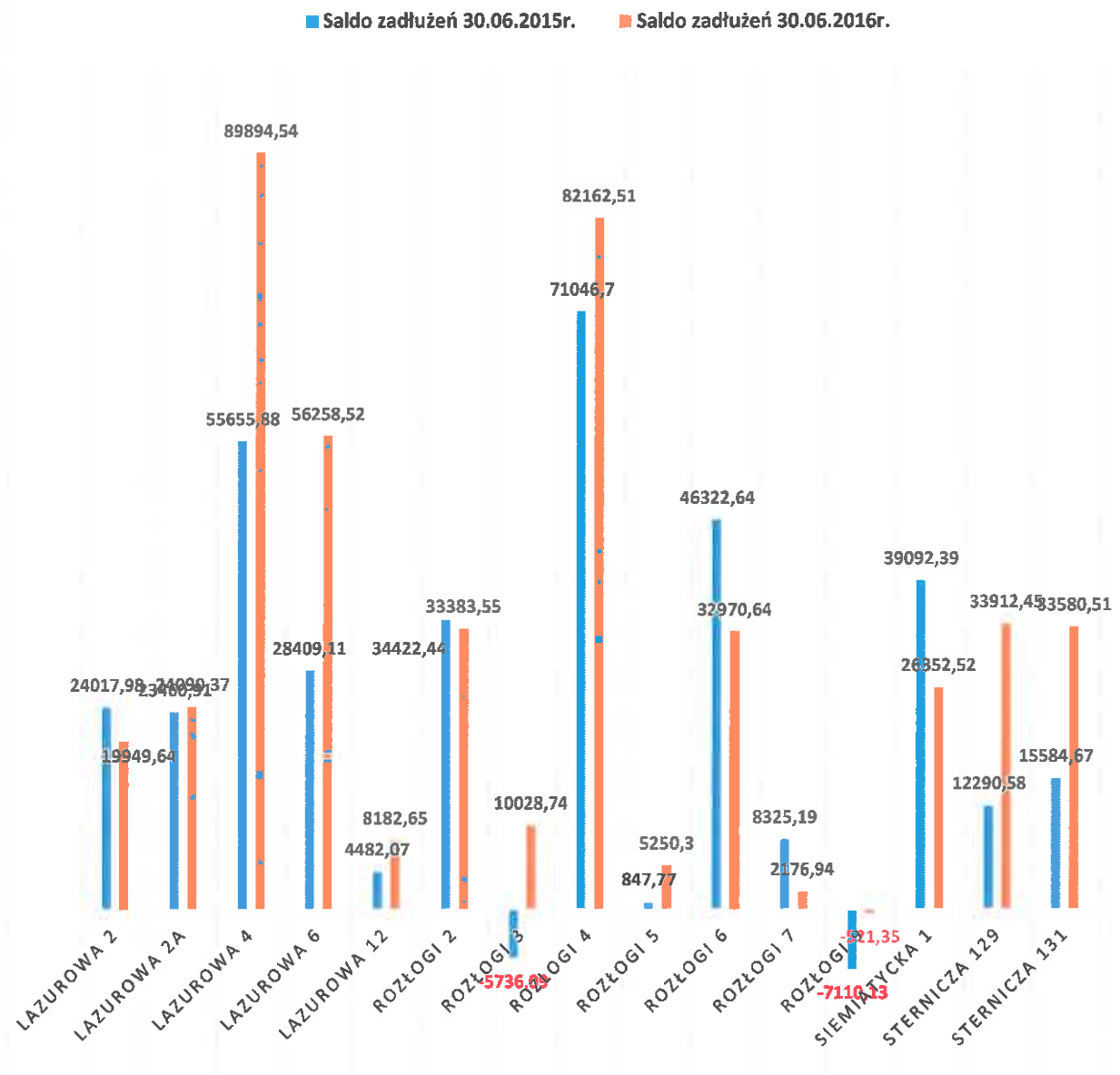
Zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu, po wcześniejszym przedsądowym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Dłużnika.

Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty są kierowani do sądu. Dział windykacji przygotowuje dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej i przekazuje do Kancelarii Adwokackiej Witolda Chudzickiego.



W okresie od 1 stycznia 2016r. do 30 czerwca 2016r., w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 106 560,42 zł. Na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się to następująco:

## STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK

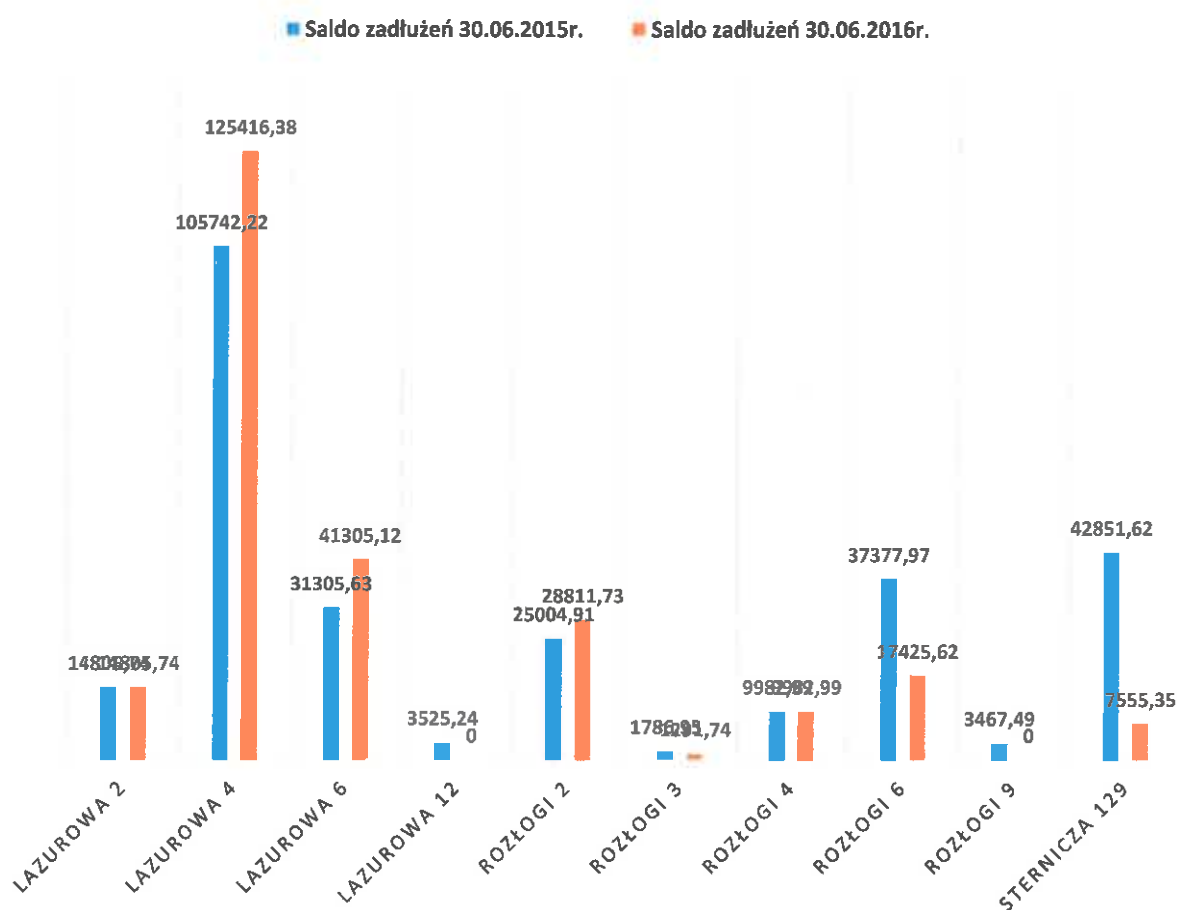


Wzrost zadłużenia bieżącego można częściowo tłumaczyć zgodą Zarządu na spłatę zadłużeń w formie ratalnej. Ma to o tyle korzystny wpływ, że gwarantuje, wprawdzie w zwolnionym tempie, spłatę zadłużenia. Ponadto sytuacja ta nie obciąża członków Spółdzielni kosztami sądowymi.

W miesiącu czerwcu br. wysłano 34 przedsądowe wezwania do zapłaty a następnie pozwy do sądu. W efekcie tych działań, część zadłużenia zostało spłacone, natomiast pozostała część po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty zostanie skierowana do windykacji komorniczej.

Zmniejszyło się zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym o kwotę 29 256,09 zł w wyniku spłat dłużników.

## STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK

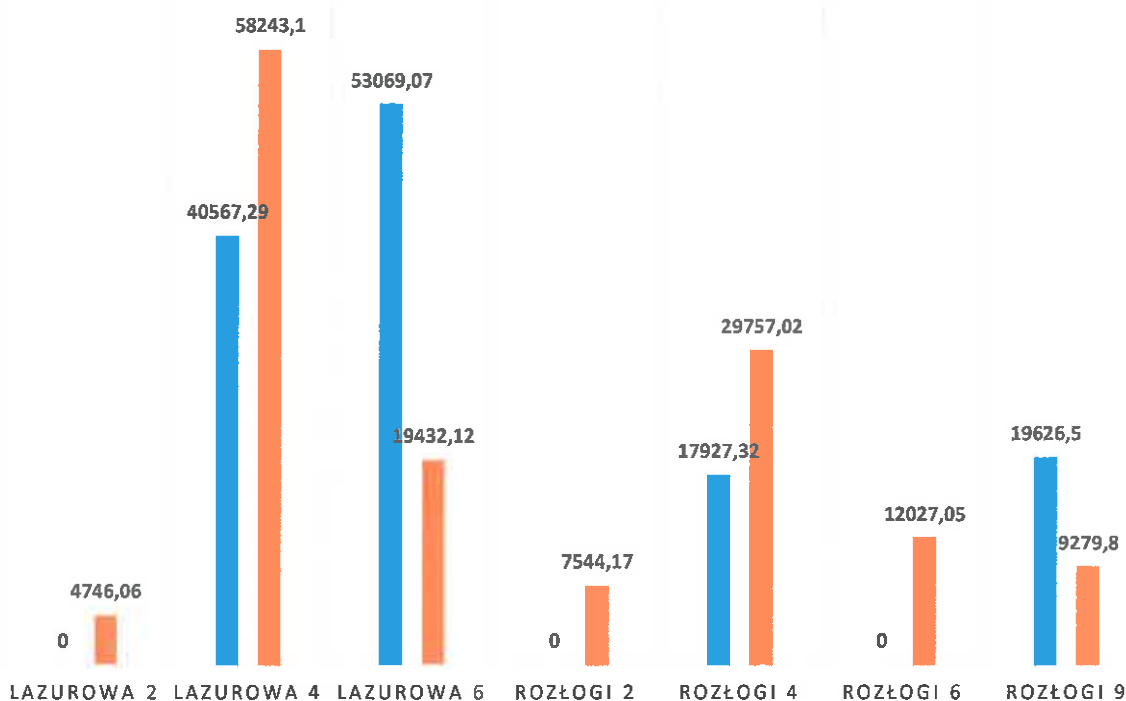


Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 141 029,32 zł i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 77 725,66 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy te zostaną skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

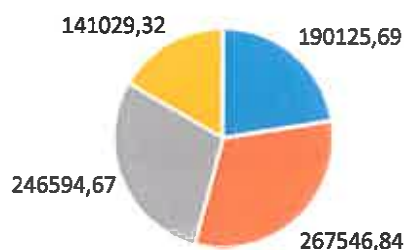
**STAN ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH  
NIERUCHOMOŚCIACH - SPRAWY  
DOCHODZONE NA DRODZE POSTĘPOWANIA  
SĄDOWEGO (NIE ZASĄDZONE  
PRAWOMOCNYM NAKAZEM ZAPŁATY)  
PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK**

■ Należność główna na 30.06.2015r.

■ Należność główna na 30.06.2016r.



**Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych  
stan na 30-06-2016r.**



■ Zadłużenie bieżące do 1 m-ca

■ Zadłużenie od 2-3 m-cy

□ Sprawy zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym

■ Sprawy zasądzone bez prawomocnego wyroku sądowego

Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się załączniku nr 4.

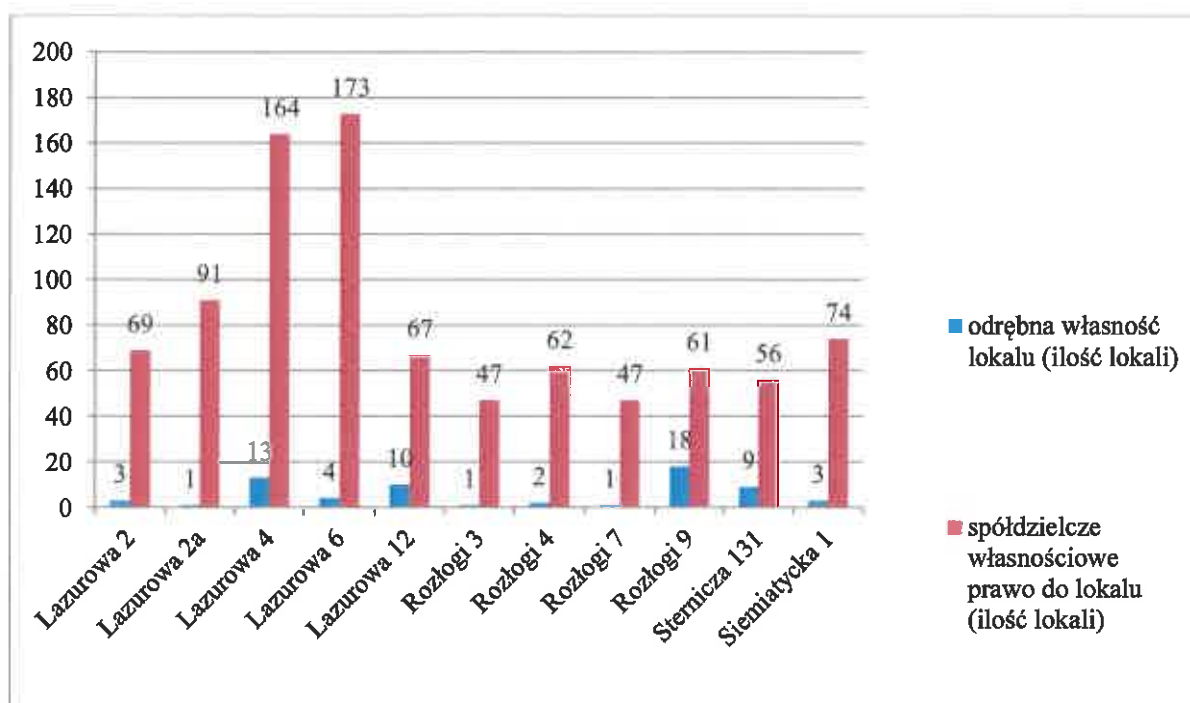


## VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

Zarząd Spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w dalszym ciągu realizował proces przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność. W I półroczu 2016 roku wyodrębnione zostały kolejne 34 lokale, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 roku.

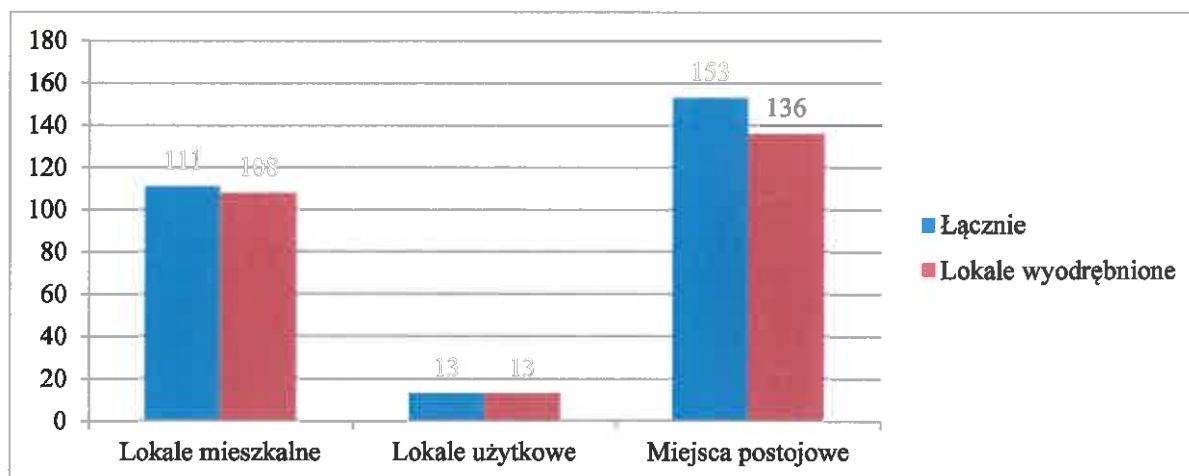


W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



## Ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zawartymi umowami o budowę lokalu i umowami deweloperskimi, *Spółdzielnia* ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. W dniu 3 września 2015 roku została przeniesiona odrębna własność pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sternicznej 96 w Warszawie. Proces podpisywania aktów notarialnych dotyczył zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych oraz zbycia udziałów w lokalach niemieszkalnych – garażach. Łącznie do 30.06.2016 roku zostało podpisanych: 121 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 136 umów zbycia udziału w garażach.

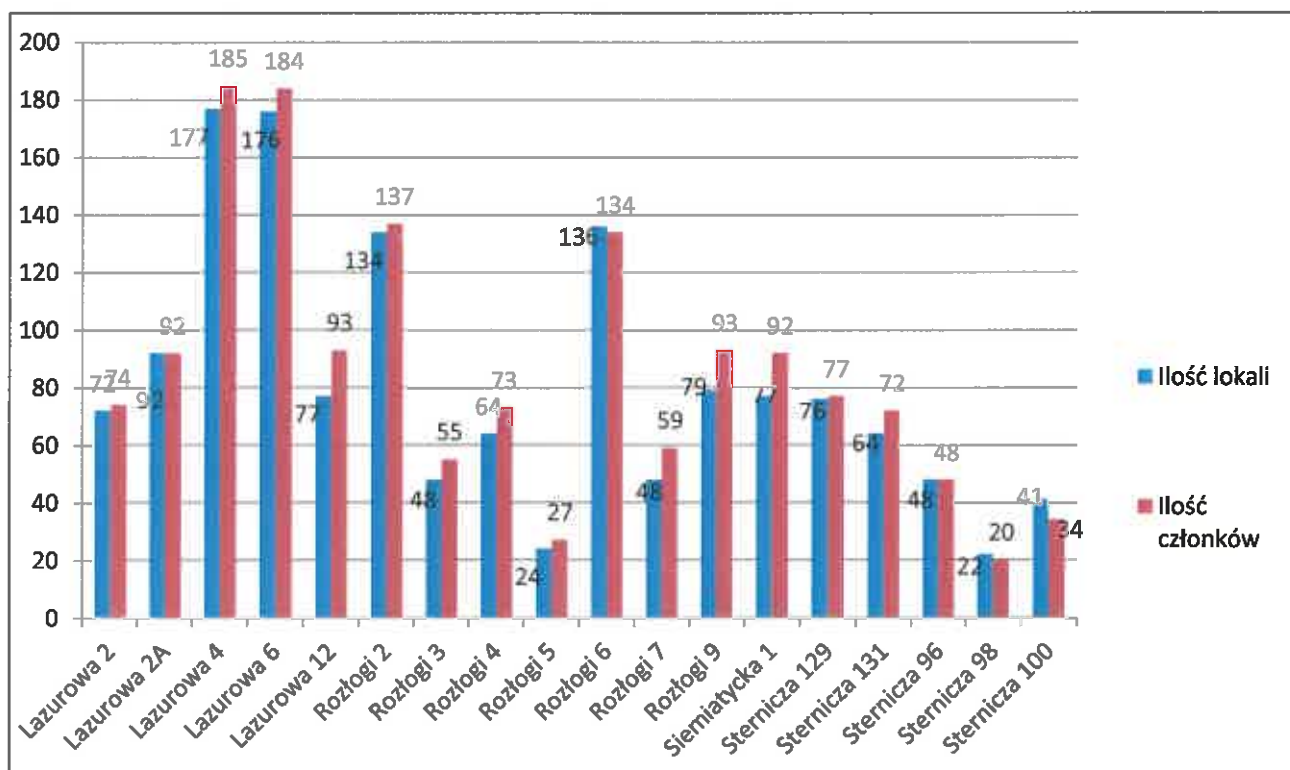


Wraz z ustanowieniem odrębnej własności ostatniego lokalu w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100, z mocy ustawy powstanie wspólnota mieszkaniowa.

Ponadto, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o ok. 4%.

## VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2016 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe w 15 budynkach (zasoby stare). Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” sprawuje zarząd powierzony nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, w której zarządza 111 lokalami mieszkalnymi, 13 lokalami użytkowymi oraz 153 miejscami postojowymi z prawem odrębnej własności.



Łączna ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **1543** członków.

W pierwszym półroczu 2016 r. realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.)
- sprawach spadkowych
- sprawach meldunkowych
- załatwianiu formalności kredytowych
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa



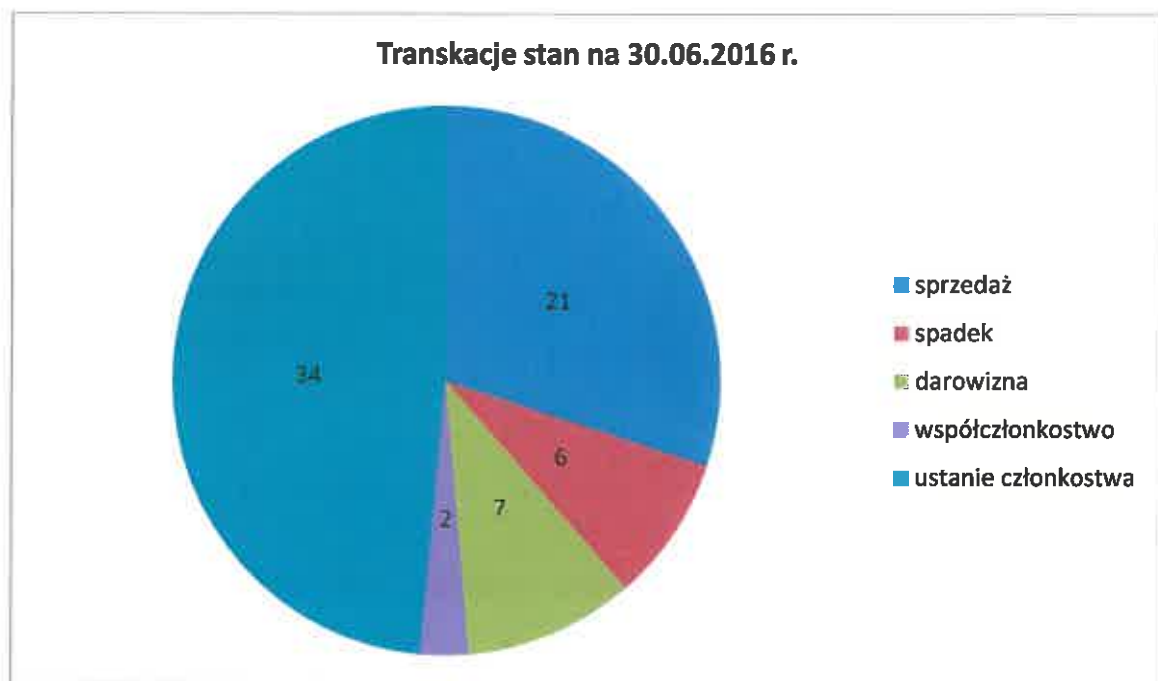
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 27 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 11 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 31 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 7 zaświadczeń do sądów
- 24 zaświadczeń do banków
- 12 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 12 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2016 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach i przy współpracy z działem księgowości wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzone są następujące rejestry (w wersji papierowej i elektronicznej):

- członków spółdzielni,
- założonych ksiąg wieczystych,
- lokali z odrębną własnością.



W okresie sprawozdawczym kontynuowane są prace związane z przekształcaniem praw spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawa odrębnej własności lokalu.



Spływające akty notarialne na odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażu podziemnym w „Lazurowym Zakątku” są na bieżąco rejestrowane i zasiedlane w systemie PROBIT i naliczane opłaty. Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

## VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

### 1. Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych) oraz posiada wynajętych 66 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Ponadto dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych, 1 słup oraz 4 reklamy. Trzy osoby mają zawarte ze Spółdzielnią umowy na wywóz nieczystości bądź dostawę mediów.

Prawie wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były wg stanu na dzień 30.06.2016 r. wynajęte. Od początku kwietnia 2016 r. poszukujemy najemcy na pomieszczenia o łącznej powierzchni 41,75 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku Lazurowa 12.

W styczniu 2016 r. Spółdzielnia uzyskała wyrok w sprawie opróżnienia lokalu piwnicznego w budynku przy ul. Rozłogi 3, eksmisja została dokonana w dniu 3 czerwca br, następnie lokal po odnowieniu, zgodnie z decyzją Rady Budynku, został ponownie wynajęty.

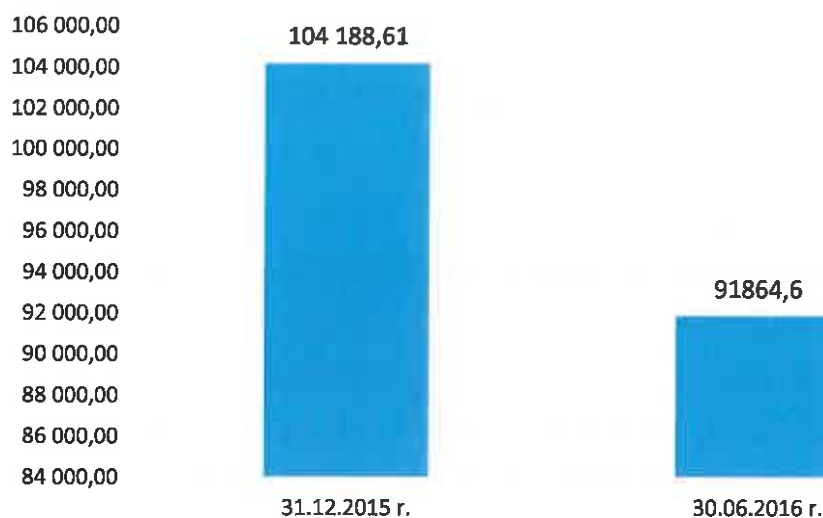
Nadal toczy się postępowanie sądowe w przedmiocie o eksmisję z nieruchomości gruntowej przy ul. Lazurowej 6 B, będącej przedmiotem dzierżawy od Spółdzielni.

#### Analiza naliczeń i płatności (saldo lokali).

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2016 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach. Poniższe dane pokazują jednak, że wskaźnik salda (niedopłaty i nadpłaty z tytułu najmu lokali) uległ zmniejszeniu w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 r.

data	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2015 r.	119 912,39	15 723,78	104 188,61
30.06.2016 r.	106 668,02	14 803,42	91 864,60

## SALDO LOKALI

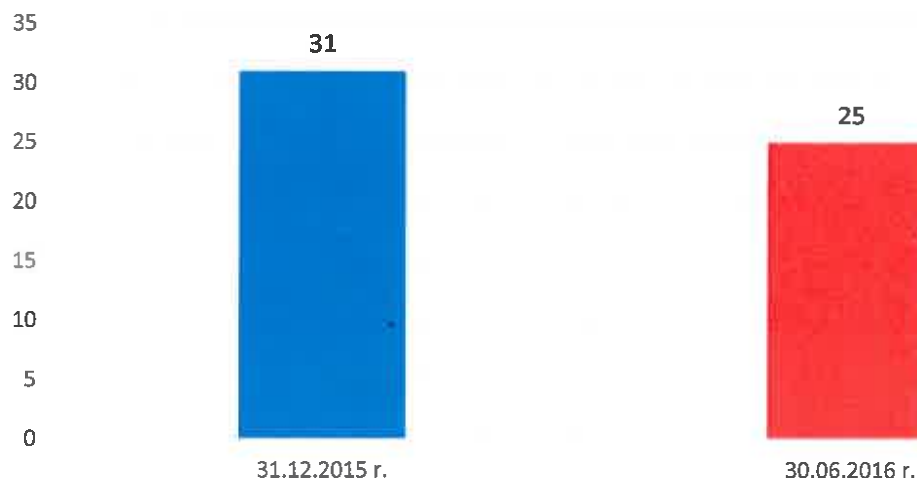


### Terminowość wnoszenia opłat.

W ostatnim roku liczba najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu oraz podmiotów z zawartymi umowami na dostawę mediów bądź wywóz nieczystości, zalegających z terminowym wnoszeniem opłat **uległa zmniejszeniu** o 6 w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 r.

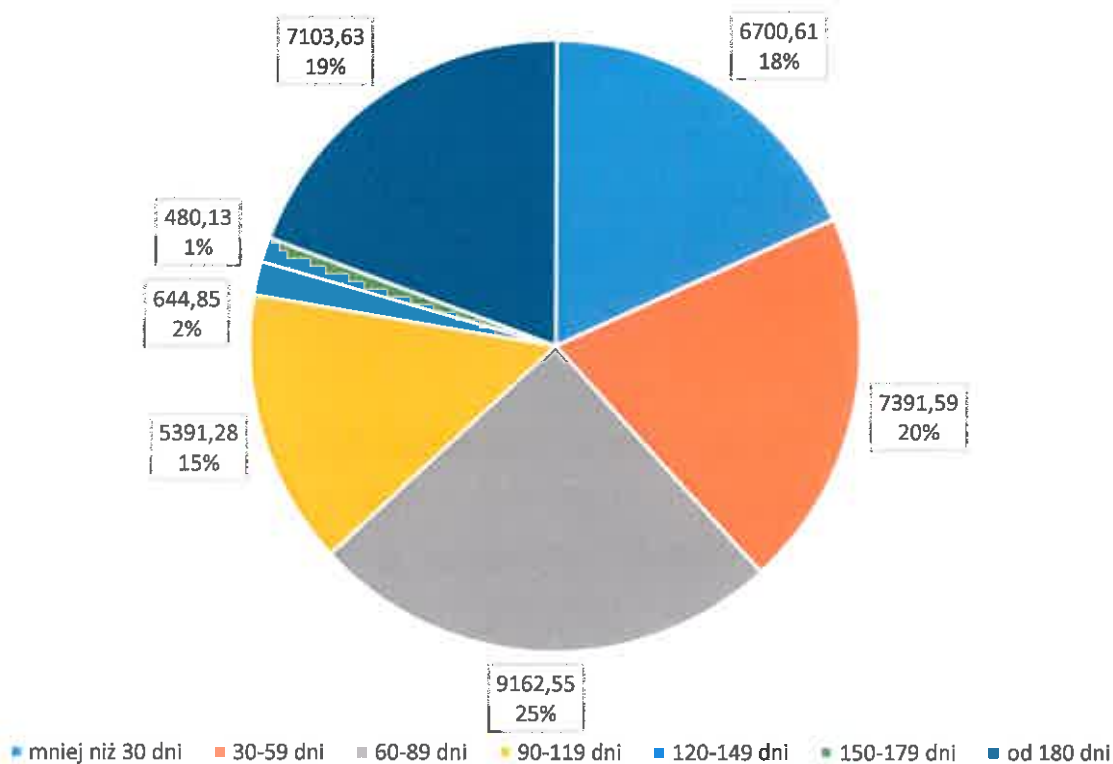
Data	Ilość dłużników
31.12.2015 r.	31
30.06.2016 r.	25

### Osoby zalegające z terminowym wnoszeniem opłat

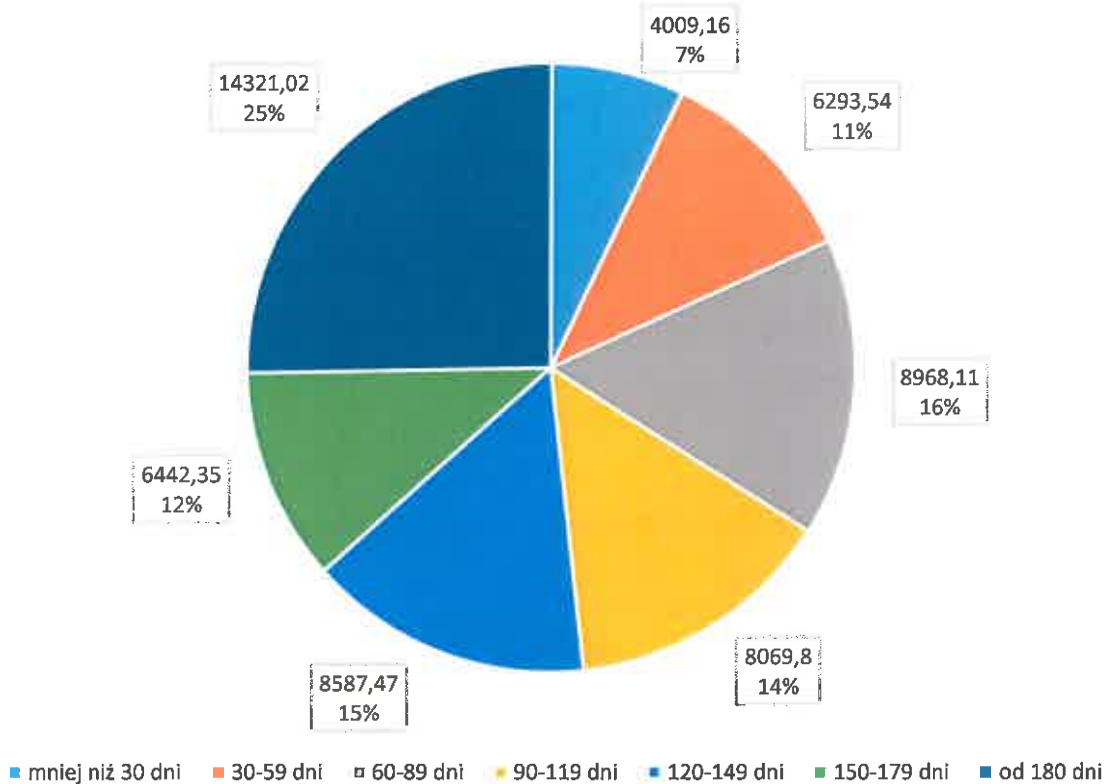


Porównując zadłużenie lokali użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2015 r. oraz 30.06.2016 r., należy zauważyć, że wzrosło zadłużenie najdawniej wymagalne - powyżej 90 dni, zmalało zaś zadłużenie do 90 dni. Wynika to z faktu, że zadłużenia powyżej 90 dni zostały najemcom rozłożone na raty, jednakże w pierwszej kolejności są oni zobligowani do wnoszenia opłat za bieżące opłaty. Jeśli warunki ugody nie są realizowane, Zarząd kieruje sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Należy jednak pamiętać, analizując poniższe wykresy, że do chwili zapadnięcia prawomocnego wyroku, zadłużenia nadal widnieją na kontach lokali. Dopiero z chwilą prawomocnego wyroku są one przenoszone w pozycje spraw sądowych.

### Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 31.12.2015 r.



## Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 30.06.2016 r.



### Windykacja należności.

Przez pierwsze półrocze 2016 r. prowadzone były działania monitorujące oraz upominawcze przez specjalistę ds. osobowych i lokali użytkowych. Wobec wszystkich dłużników prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013 r.

Efektom prowadzonej windykacji miękkiej był w pierwszej kolejności kontakt telefoniczny z dłużnikami, który w wielu przypadkach był wystarczający. Jeśli jednak dług nie został spłacony, kierowane były wezwania do zapłaty, w wyniku których część zadłużenia została spłacona, zaś pozostała część rozłożona na raty. Specjalista ds. osobowych i lokali użytkowych przy współpracy z prawnikiem, dokłada wszelkiej staranności, aby zadłużenie nie ulegało przedawnieniu i jeśli sytuacjach tego wymaga, opracowują dokumenty niezbędne do rozpoczęcia postępowania sądowego.

## 2. Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

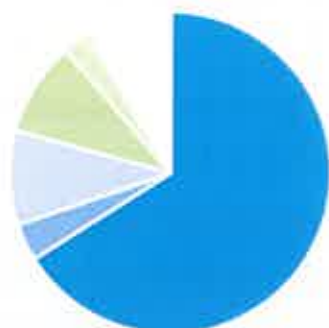
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125.

Parking przy ul. Lazurowej 6 jest całodobowo pod dozorem osób zatrudnionych na stanowisku stróża. Wydzielonych jest tam ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2016 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 115 miejsc wynajętych oraz 14 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawarty jest 90 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 25 umów z osobami z zewnątrz.



Parking przy ul. Sterniczej 125 jest w czasie nocnym pod dozorem osób zatrudnionych na stanowisku stróża. Zainstalowany tam system monitoringu całodobowo rejestruje zdarzenia. Na parkingu wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2016 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 97 miejsc wynajętych oraz 9 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawarty jest 84 umów z członkami spółdzielni (w tym 10 umów na garaże, 4 umowy na motocykl) oraz 13 umów z osobami z zewnątrz (w tym 3 umowy na garaże).

## Parking STERNICZA 125 - 106 st.



- członkowie SM - samochody osobowe i ciężarowe - 70 st.
- członkowie SM - motocykle - 4 st.
- członkowie SM - garaże - 10
- najemcy zewnętrzni - samochody osobowe i ciężarowe - 10 st.
- najemcy zewnętrzni - garaże 3 st.
- wolne - 9 st.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania w celu pozyskania nowych najemców miejsc postojowych na w/w parkingach, poprzez rozwieszanie informacji na klatkach schodowych oraz na parkingach o możliwości najmu stanowisk.

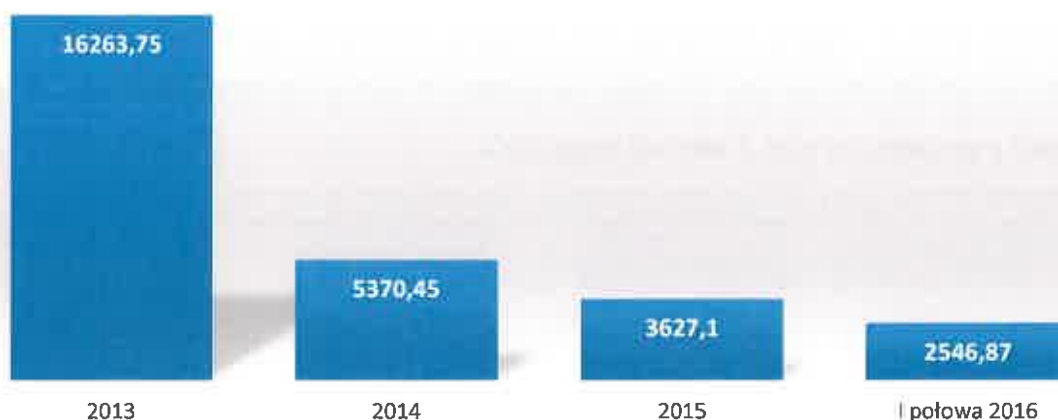
### Windykacja należności.

Na dzień 30.06.2016 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – **2 546,87 zł** w tym:

- poniżej 1 miesięcznego zadłużenia na kwotę – 1 686,87 zł
- 3 miesięczne zadłużenie na kwotę – 210,00 zł
- 6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 650,00 zł

W porównaniu do lat ubiegłych, możemy mówić o spadku zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych.

### Wysokość zadłużenia [zł]





Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są na bieżąco monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Skutecznie prowadzone działania w tym zakresie spowodowały brak kierowania spraw na drogę sądową w tym półroczu. Sześć spraw spośród siedmiu skierowanych w ubiegłym roku jest w trakcie postępowania sądowego. Jedna sprawa została zakończona prawomocnym wyrokiem. Osoba uregulowała zadłużenie wraz z kosztami sądowymi w całości.

### **3. Parkingi społeczne zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w swoich zasobach posiada 5 parkingów społecznych.

W kwietniu 2016 r. miało miejsce przeniesienie użytkowników parkingu Lazurowa 2/2a na nowopowstały parking przy ul. Okrętowej (z wjazdem od strony ul. Sterniczej 125 przez znajdujący się tam parking strzeżony). Związane było to z koniecznością zwolnienia miejsca zajmowanego przez parking Lazurowa 2/2a znajdującego się w obszarze planowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Ilość miejsc postojowych na nowym parkingu wzrosła o 3 co daje 44 stanowiska. Zarząd parkingiem sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Rozbudowany został także istniejący system monitoringu poprzez zainstalowanie na parkingu zestawu kamer podłączonych do rejestratora zlokalizowanego na przyległym parkingu Sternicza 125.

W ubiegłym roku uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19 marca 2015 r. został przyjęty Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Konsekwencją wprowadzenia w życie w/w Regulaminu było między innymi podpisanie umów na korzystanie z miejsc postojowych na parkingach społecznych z ich użytkownikami – członkami spółdzielni.

Według stanu na dzień 30.06.2016 r. podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Okrętowa na łączną ilość 44 miejsc postojowych podpisano 42 umowy.
- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 55 umów.



- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 104 umowy.
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 42 umowy.

Na bieżąco prowadzone są działania celem których jest uzyskanie kolejnych podpisanych umów. W tej kwestii wysyłane są monity a podpisane umowy sukcesywnie trafiają do Spółdzielni.



Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2015, parking Lazurowa 4 został wyłączony w zakresie stosowania Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, do czasu zakończenia postępowania administracyjnego regulującego funkcjonowanie przedmiotowego parkingu społecznego. Użytkownicy parkingu uiszczają jednak opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości w części przypadającej na ten parking.

**Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych to utrwalenie dotychczasowego stosunku prawnego pomiędzy użytkownikiem miejsca postojowego a Spółdzielnią. Wynikiem tego jest pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania przez użytkowników miejsc postojowych, z zachowaniem dotychczasowej społecznej organizacji.**

## IX. DODATKOWA DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### 1. Działalność kulturalna, społeczna i oświatowa.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 13/2015 z 29.05.2015 roku w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustalono stawkę odpisu na ten cel w wysokości 1 zł miesięcznie za lokal mieszkalny, będący w zasobach Spółdzielni. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2015 z 24.09.2015 r. wprowadzono obowiązek uiszczania powyższej opłaty od 01.01.2016 roku, zaś uchwałą nr 21/2015 zatwierdzono Regulamin prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

Formalna regulacja rozszerzonej działalności, umożliwiła przekazanie jednego z lokali będących własnością Spółdzielni m.in. na prowadzenie zajęć plastycznych. Lokal U1 w budynku Rozłogi 3, nosi obecnie nazwę „Klub osiedlowy *Kulturalna*”. W lokalu tym istnieje możliwość korzystania z internetu.

Ponadto, zawarta została umowa na prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczając opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł / 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. Efektem prowadzonych zajęć, był wernisaż prac, który odbył się 09.06.2016 r. w namiocie, zlokalizowanym przy klubie osiedlowym. Najpiękniejsze prace zostały wyróżnione, natomiast wszyscy uczestnicy otrzymali pamiątkowe gadżety. Miejsce to było szczególne, z uwagi na fakt, że w okresie wakacyjnym prowadzone były tam Artystyczne Półkolonie. Od połowy września 2016 roku, rozpoczną zajęcia dwie kolejne grupy, co stanowi potwierdzenie że prowadzona działalność cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem.



9 czerwca 2016 r., Wernisaż, uczestnicy zajęć wraz z prowadzącą Ewelina Grałą

„Klub osiedlowy *Kulturalna*” to także miejsce spotkań Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów Lazurowa oraz pozostałych członków Spółdzielni, którzy chcą aktywnie spędzać czas m.in. dyskutując o filmach, książkach lub innych wydarzeniach. Dostęp do internetu oraz zorganizowanie stanowisk komputerowych, umożliwia seniorom w naszej Spółdzielni rozwijanie umiejętności i poznawanie nowych technologii.

## 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Mając na uwadze, że na naszym osiedlu zaobserwowano wzmożone zainteresowanie nabyciem mieszkań na rynku wtórnym, Zarząd Spółdzielni przygotował regulamin mający na celu uruchomienie dodatkowej usługi dla mieszkańców tj. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.



### ***Korzyści dla mieszkańców Spółdzielni:***

- możliwość zamieszczenia ogłoszenia o sprzedaży lub najmie na stronie internetowej Spółdzielni, w dedykowanej zakładce,
- wyznaczeni pracownicy Spółdzielni przygotowują transakcję sprzedaży, za którą Spółdzielnia pobierze prowizję w wysokości połowy średniej rynkowej,
- zapewnienie obsługi notarialnej z preferencyjną wysokością taksy notarialnej,
- pełne bezpieczeństwo transakcji,
- pomoc w rozliczeniu mediów między stronami transakcji, otrzymaniu stosownych zaświadczeń, itp.

- członkom spółdzielni, którzy po sprzedaży mieszkań bądź przy nabyciu nowego lokalu, będą chcieli dokonać dodatkowych czynności prawnych udzielimy bezpłatnej pomocy prawnej w tym zakresie.

Wszelkie szczegóły dotyczące ww. działalności zostały określone właściwym regulaminem.

Więcej informacji o usłudze oraz oferta nieruchomości do najmu/sprzedaży dostępna jest na dedykowanej stronie internetowej: [www.lazurowanieruchomosci.pl](http://www.lazurowanieruchomosci.pl)

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

## X. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

### I. Przeglądy techniczne budynków Sternicza 96, 98, 100.



#### Roczny przegląd instalacji wentylacyjnych

W styczniu bieżącego roku wykonany został obowiązkowy roczny przegląd instalacji wentylacyjnych nieruchomości.

Zakres kontroli:

- sprawdzenie drożności i wielkości przepływu powietrza w kanałach wentylacyjnych poprzez pomiar przepływu powietrza we wlotach kanałów wywiewnych,
- porównanie zmierzonego przepływu z wielkościami projektowanymi,
- regulacja przepływu (w miarę potrzeb poprzez zmianę obrotów wentylatorów).

Po wykonaniu kontroli sporządzono protokół z pomiarów.

Podczas przeglądu stwierdzono:

- prawidłowe działanie wentylacji mechanicznej w częściach wspólnych nieruchomości;

- aż w 39 lokalach mieszkalnych niedopuszczalne przeróbki w systemie wentylacji: łazienek, kuchni, garderób i pomieszczeń wc, polegające na:
  - rozłączeniu zasilania elektrycznego wentylatorów,
  - zdemontowaniu wentylatorów i/lub zabudowanie otworów kanałów wentylacyjnych,
  - zabudowaniu dojść do wentylacji: stolarką meblową, glazurą, itp.

Wspomniana w punkcie 2 powyżej, ingerencja w system wentylacji oraz nieprawidłowe użytkowanie wentylacji mechanicznej może powodować w lokalach mieszkalnych:

- nadmierny poziom wilgoci, spowodowany brakiem wymiany powietrza,
- zawilgocenie sprzyjające rozwojowi grzybów i pleśni (na ścianach i sufitach może zacząć się skraplać woda), oraz ich ingerencję w elementy konstrukcyjne budynków i ich wyposażenie,
- w konsekwencji może to być stan zagrażający zdrowiu i powodujący obniżenie komfortu życia w lokalach.

### Roczny przegląd gwarancyjny



### **Części wspólne nieruchomości**

W marcu 2016r. komisja składająca się z pracowników SM „Lazurowa” oraz podwykonawców przeprowadziła przegląd części wspólnych nieruchomości przed upływem jednego roku użytkowania niniejszej nieruchomości. Po wykonaniu przeglądu przesłano do Generalnego Wykonawcy zestawienie wykrytych usterek. Niniejsze usterki nie mają istotnego wpływu na eksploatację nieruchomości. Zgłoszone usterki są na bieżąco usuwane w ramach gwarancji.

## ***Lokale mieszkalne i użytkowe***

W czerwcu 2016 r. rozpoczęto przeglądy gwarancyjne lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zakres przeglądu obejmował:

### ***Część budowlana:***

1. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
2. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
3. Sprawdzenie serwisów stolarki okiennej
4. Sprawdzenie stanu nawiewników okiennych
5. Sprawdzenie stanu podłogi tarasu/balkonu/loggi
6. Sprawdzenie stanu balustrad balkonowych / portfenetr
7. Sprawdzenie stanu odwodnienia balkonów / tarasów
8. Sprawdzenie stanu elewacji budynku na wysokości lokalu

### ***Część sanitarna:***

9. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
10. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
11. Sprawdzenie podłączenia okapu kuchennego

### ***Część elektryczna:***

12. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
13. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
14. Sprawdzenie podłączenia włączników wentylacji „Helios”.

W lokalach mieszkalnych, w których nie przeprowadzono kontroli ze względu na brak dostępu do lokalu będzie wyznaczony kolejny termin we wrześniu bieżącego roku. W lokalach stwierdzono liczne zmiany, które nie mają istotnego wpływu na funkcjonowanie budynku. Podczas kontroli dodatkowo właściciele oraz najemcy lokali byli instruowani o sposobie eksploatacji i konserwacji wyposażenia lokali (stolarka okienna, wentylacja mechaniczna Helios). Jednocześnie uczulono, aby przestrzegać instrukcji użytkowania lokalu.

W lokalach usługowych przeglądy rozpoczęto od sierpnia 2016 roku.



### Harmonogram przeglądów stanu technicznego budynku i instalacji

W nieruchomości Sternicza 96,98,100 przeglądy stanu technicznego budynków oraz instalacji, również instalacji ppoż. przeprowadzane są na bieżąco zgodnie z harmonogramem przeglądów. Niniejszy harmonogram został utworzony na podstawie obowiązujących przepisów prawa tj. ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. W artykule 61 ustawy ustawodawca nałożył obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami. Przede wszystkim oznacza to użytkowanie budynków zgodnie z przeznaczeniem oraz przestrzeganie wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego i estetyki. Ustawodawca nakłada również na zarządców i właścicieli obiektów obowiązek zapobiegania pogarszaniu się „właściwości użytkowych i sprawności technicznej” budynków.

## **II. Koszty i przychody związane z eksploatacją nieruchomości.**

W okresie pierwszego półrocza 2016, nieruchomości Sternicza 96,98,100 ponosiła wydatki związane z:

- utrzymaniem lokali – 166.555,07 zł
- utrzymaniem nieruchomości wspólnej – 304.537,19 zł
- opłatami na fundusz remontowy – 23.661,09 zł
- pozostałą działalnością operacyjną – 16.121,78 zł.

Wymienione powyżej koszty w szczególności obejmują:

### Pozostałe koszty i przychody operacyjne

Pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują m.in. wykonane w okresie pierwszego półrocza 2016 związane z koniecznością wykonania rekultywacji terenów zielonych, podczas której wykonano m.in. odnowienie i uzupełnienie terenu zielonego wraz z wyposażeniem w dodatkowe elementy małej architektury. Zakres prac obejmował m.in.:

- Rekultywację trawników,
- Wykonanie donic wraz z nasadzeniem,
- Impregnacja pergoli wraz z wykonaniem opaski oddzielających pergole od trawnika.

Koszt wykonanych prac wyniósł 12.312 zł.

### Konserwacja dźwigów

Wykonanie w pozycji – Konserwacja dźwigów – to 53,83 % i wynika to z faktu, że na początku bieżącego roku wykonywane były roczne obowiązkowe badania wykonywane przez UDT (Urząd Dozoru Technicznego). Dźwigi są to urządzenia objęte dozorem pełnym i podlegają obowiązkowym badaniom okresowym. Celem badania okresowego jest stwierdzenie czy:

- nie powstały uszkodzenia lub zmiany stanu urządzenia mające wpływ na bezpieczeństwo eksploatacji urządzenia lub mogące być przyczyną zagrożenia w przyszłości,
- istnieją i pracują prawidłowo urządzenia zabezpieczające i urządzenia ochronne,
- napisy ostrzegawcze, informacje i instrukcje zostały umieszczone na urządzeniu są czytelne i zrozumiałe,
- urządzenie wymaga przeprowadzenia działań naprawczych.

Podczas badania okresowego organ właściwej jednostki dozoru technicznego sprawdza:

- księgę rewizyjną i dziennik konserwacji urządzenia;
- protokoły pomiarów elektrycznych;
- zaświadczenia kwalifikacyjne konserwujących i obsługujących urządzenie.

Zakres badania okresowego urządzenia obejmuje:

- oględziny urządzenia w miejscach dostępnych;
- przeprowadzenie prób funkcjonowania urządzenia w zainstalowanej wersji montażowej bez obciążenia.

#### Monitoring części wspólnych nieruchomości



Monitoring obiektu przy Sterniczej 96, 98, 100 składa się z 10 kamer, które na bieżąco rejestrują obraz. Jesteśmy przekonani, że jest to dobra inwestycja, która zapewnia mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, a w przypadku nieszczęśliwych zdarzeń bądź wypadków na terenie nieruchomości i wokół niej można odtworzyć zapisy z kamer.

W planie finansowym nieruchomości na 2016 rok przewidziane zostało podpisanie umowy na serwis i konserwację urządzeń systemu monitoringu. Niniejsza umowa została podpisana w lutym br. i zaczęła obowiązywać od 1 marca 2016 roku. Umowa ma na celu zapewnienie sprawnego i bezawaryjnego funkcjonowania systemu monitoringu.

#### Koszty nieruchomości wspólnej – energia elektryczna:

Ze względu na fakt, iż w 2015 roku miało miejsce przekroczenie w pozycji – energia elektryczna części wspólnych nieruchomości, Zarządca Nieruchomości poczynił analizę dostępnych na rynku rozwiązań mających na celu optymalizację tych kosztów. Z analizy rynku i otrzymanych ofert wyniknęło, że najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby zainstalowanie urządzeń tzw. baterii do kompensacji mocy biernej przez firmę RWE. Aby wdrożyć niniejsze rozwiązanie, została podpisana umowa z tym dostawcą na ww. usługę.

W związku z powyższym w czerwcu br. zostały zainstalowane w nieruchomości baterie do kompensacji mocy biernej, które mają na celu obniżenie kosztów zużycia mocy biernej wyrażonej KWh. Znaczące obniżenie rachunków za energię elektryczną zużywaną na cele nieruchomości wspólnej będzie widoczne na koniec roku bieżącego. Jednakże już po pierwszym miesiącu działania urządzeń, zaobserwowaliśmy oszczędności z tego tytułu.

#### Rozliczenie mediów za 2015 rok oraz koszty związane z utrzymaniem lokalu.

W maju 2016 roku właściciele lokali mieszkalnych oraz usługowych otrzymali indywidualne rozliczenie mediów. Rozliczenie wykonane było zgodnie z obowiązującymi w SM „Lazurowa” regulaminami rozliczania mediów.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zawniósł do Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie zmiany wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych na media nieruchomości Sternicza 96, 98, 100. Zmiana wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych zostanie dokonana na podstawie §23 i §24 regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu oraz §9 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Zarząd

Spółdzielni wniósł o zatwierdzenie od 01.10.2016r. zmiany miesięcznych opłat zaliczkowych na media w następującej wysokości:

- Centralne ogrzewanie – 50,39 zł/GJ
- Podgrzanie wody – 17,89 zł/m<sup>3</sup>
- Zimna woda – 11,47 zł/ m<sup>3</sup>

Z uwzględnieniem indywidualnych norm zużycia mediów wymienionych w pkt 1, 2 i 3 poszczególnych lokali oraz opłatę stałą C.O. i C.C.W. w wysokości 0,73 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Powyższa zmiana dotyczy także ustalenia wysokości opłat za media dla poszczególnego lokalu na podstawie jego indywidualnego zużycia według wskazań wodomierzy i ciepłomierza. Aktualnie, zaliczki na media niniejszej nieruchomości są ustalone w systemie uproszczonym tzn. w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu. Zaproponowane stawki opłat zostały ustalone na podstawie rozliczenia mediów tej nieruchomości za 2015 rok, w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny ciepła, opłatę stałą za dostawę ciepła oraz zimnej wody płacone dostawcom niniejszych mediów.

Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych uwzględnia rozliczenie mediów za 2015 rok i wynosi odpowiednio 53.692,10 zł, natomiast nadpłaty właścicieli (również uwzględniające rozliczenie mediów za rok poprzedni) wynoszą: 55.402,35 zł. Różnica (nadpłata finansowa) na nieruchomości wynosi: 1.710,25 zł na dzień 30.06.2016 roku.

Windykacja zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jest na bieżąco monitorowana. W przypadku pojawiających się zadłużeń właściciele lokali są o tym fakcie informowani.

Dokładamy wszelkich starań aby na niniejszej nieruchomości nie było zadłużeń, które kwalifikują się do powództwa sądowego.

#### Gospodarowanie odpadami komunalnymi

W kwietniu 2016 roku złożona została deklaracja do urzędu m.st. dotycząca wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości Sternicza 96,98,100. Deklaracja została uaktualniona na podstawie przesłanych deklaracji przez właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, które spływały do Zarządcy Nieruchomości w marcu br., w wyniku czego, koszty wywozu nieczystości ukształtowały się na poziomie 10.947 zł tj.

70,73% planu rocznego, co wymiennie ma pokrycie w uzyskiwanych przychodach z tego tytułu. Tak więc, powyższe przekroczenie, nie ma wpływu na wynik finansowy nieruchomości.

#### Koszty nieruchomości wspólnej – fundusz remontowy:

W kwietniu 2016 roku z funduszu remontowego została wykonana opaska wokół budynku, która miała na celu zabezpieczenie elewacji zewnętrznej nieruchomości. Koszt związany z wykonaniem zabezpieczenia wyniósł: 9.326,09 zł i został pokryty z funduszu remontowego nieruchomości.



#### Planowane prace – drugie półrocze 2016 roku

W drugiej połowie roku planowane jest wykonanie prac związanych z:

- wzmocnieniem skarpy, która ze względu na osadzanie się ziemi odkryła izolację budynku,
- wykonaniu dodatkowych nasadzeń również na pergolach wokół budynku,
- wykonaniu donic wraz z nasadzeniami przy wjazdach do garaży podziemnych.

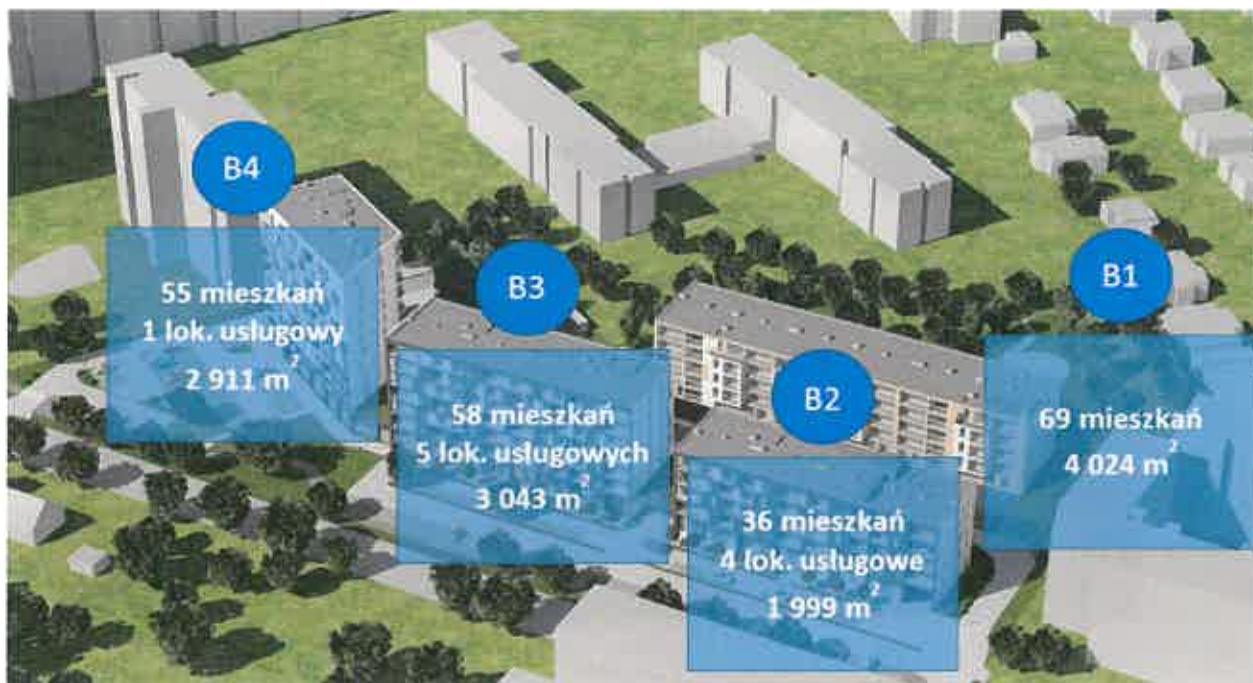
Niniejsze prace są niezbędne do wykonania jeszcze w bieżącym roku (przed zimą dot. wzmocnienia skarpy), wykonanie donic przy wjazdach z garaży ma istotny wpływ na bezpieczeństwo przechodniów, natomiast nasadzenia przy pergolach poprawią ogólną estetykę wokół budynku.

Ze wstępnej analizy wynika, że koszt z wykonaniem powyższych pracy wyniesie ok. 10.000-12.000 zł.

Pozostałe pozycje planu kosztów eksploatacji nie wykazują przekroczeń w stosunku do zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego. Szczegółowe wykonanie przedstawia tabela nr 9 stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

### III. Inwestycja „Lazurowe Ogrody”.

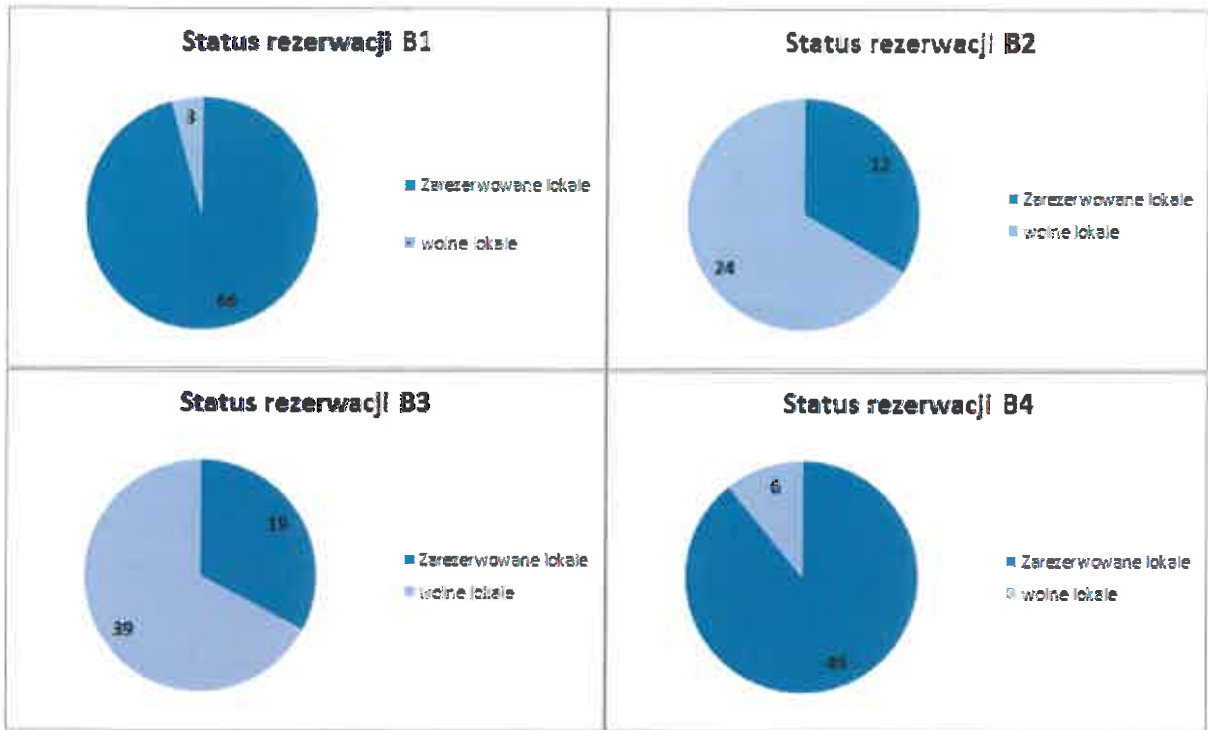
#### Lazurowe Ogrody w liczbach



#### Status rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”

Po zaspokojeniu popytu na mieszkania ze strony członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (rezerwacje w budynkach B1 oraz B4 w 2015r.) rozpoczęto proces rezerwacyjny lokali dla osób niebędących członkami Spółdzielni. W tym celu udostępniono lokale w budynkach B2 i B3 oraz wszystkie niezarezerwowane dotychczas mieszkania w budynkach B1 oraz B4. Rezerwacje wszystkich lokali rozpoczęto na targach mieszkaniowych w dniach 20 i 21 lutego 2016r. Aktualny status rezerwacji z rozbiciem na poszczególne budynki przedstawiają poniższe wykresy:

„Lazurowe Ogrody” – status rezerwacji na 30.06.2016r.



Na powyższych wykresach widać, że zdecydowana większość mieszkań w budynkach B1 oraz B4 jest zarezerwowana. Procent zarezerwowanych mieszkań w budynkach B2 oraz B3 jest na chwilę obecną mniejszy. Przewidujemy zdecydowany wzrost zainteresowania inwestycją przez osoby niebędące członkami Spółdzielni po rozpoczęciu prac budowlanych.

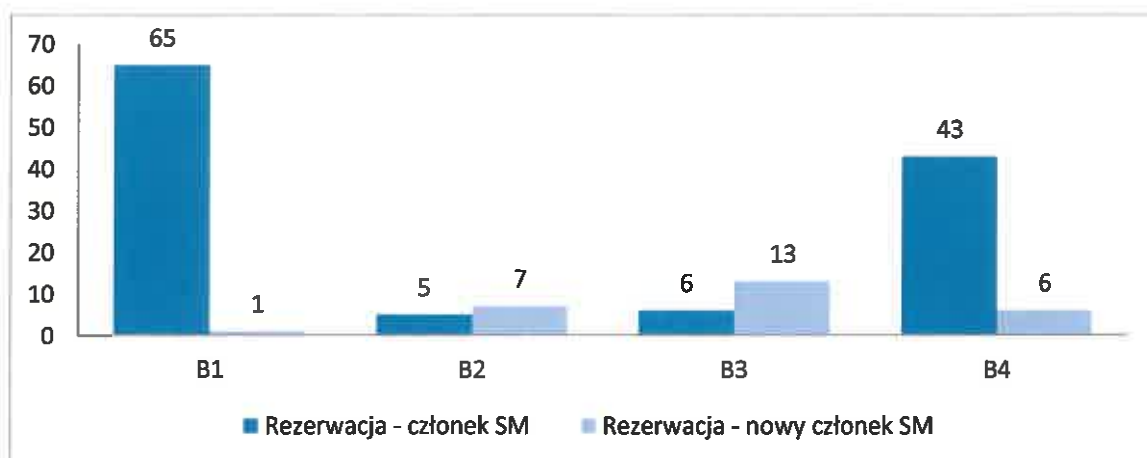
Inwestycja jest podzielona na 2 etapy:

- Etap I – Budynek B1,
- Etap II – Budynki B2, B3, B4.

Obecny status rezerwacji w budynku B1 zapewnia finansowanie I etapu inwestycji. Okres zawarty pomiędzy poszczególnymi etapami będzie wykorzystany na intensywną promocję oraz sprzedaż pozostałych lokali, aby zapewnić w pełni finansowanie inwestycji.

#### Struktura rezerwacji według statusu nabywcy.

Budynki B1 oraz B4 zostały przeznaczone głównie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków naszej Spółdzielni. Duże zainteresowanie inwestycją Członków SM „Lazurowa” spowodowane jest preferencyjną ceną mieszkań. Poniższy wykres pokazuje strukturę rezerwacji mieszkań według statusu nabywcy: Członek SM „Lazurowa” vs. osoba nabywająca członkostwo w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu (Nowy Członek SM).



### Promocja i reklama inwestycji - Strona internetowa

Biorąc przykład z innych firm deweloperskich stworzono dedykowaną stronę internetową dla inwestycji „Lazurowe Ogrody” – [www.lazuroweogrody.pl](http://www.lazuroweogrody.pl). Nową stronę zaprojektowano zgodnie z obecnie obowiązującymi trendami. Podstawowe założenia strony przedstawiono poniżej:

- strona z pionową nawigacją – umożliwia łatwe przeglądanie zarówno na komputerach, jak i urządzeniach mobilnych,
- strona responsywna – rozdzielczość dostosowuje się automatycznie do rozdzielczości urządzenia, na którym przeglądana jest strona,
- prosty i przedstawiony w czytelny sposób opis inwestycji.



*[Handwritten signature]*



## Targi mieszkaniowe

W dniach 20 i 21 lutego 2016r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” wzięła udział w Targach Mieszkań i Domów organizowanych w hali EXPO XXI przy ul. Prądzyńskiego 12/14 w Warszawie. Na targach rozpoczęła się promocja nowej inwestycji „LAZUROWE OGRODY”. Wtedy również rozpoczął się proces rezerwacji lokali w kolejnym etapie inwestycji tj. w budynkach B2 (36 mieszkań) oraz B3 (58 mieszkań) o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań równej 5036,85 m<sup>2</sup>.



Powierzchnia targowa została bardzo profesjonalnie przygotowana tj. została wykupiona powierzchnia targowa, przygotowane zostały banery i ulotki reklamowe wraz doskonałą wizualizacją nowej inwestycji. Obsługę targów zapewnili pracownicy z Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami. Udział w targach wypadł nadspodziewanie dobrze, a nasze stoisko cieszyło się ogromnym zainteresowaniem wśród osób odwiedzających. „Lazurowe Ogrody” promowane były obok wielu deweloperów z całej Polski. Stoisko swoim wyglądem w żaden sposób nie odbiegało od standardu i jakości obsługi klienta wśród innych inwestycji. Duże zainteresowanie inwestycją przez osoby odwiedzające targi miał fakt, iż jesteśmy spółdzielnią, która funkcjonuje na rynku już kilkadziesiąt lat, w związku z tym, wiarygodność biznesowa jest duża, a zrealizowana inwestycja „Lazurowy Zakątek” jest również wizytówką Spółdzielni. Spotkaliśmy się z dużym zainteresowaniem

nową inwestycją, czego dowodem było podpisanie kilku umów rezerwacyjnych podczas targów.

Kolejne targi mieszkaniowe planowane są na 1-2 października 2016r.

### Reklama zewnętrzna

W celu promocji inwestycji podpisano umowę z MZA dotyczącą zamieszczenia reklamy inwestycji na autobusach kursujących między innymi na Bemowie, Woli, Ursusie oraz w Centrum Warszawy.



Na osiedlu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” rozmieszczono również tradycyjne reklamy w postaci bilbordów oraz banerów:





## Reklama internetowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” to doświadczony zespół pracowników, gwarantujący prawidłowe przygotowanie i zrealizowanie kolejnych inwestycji

Zapytaj o Lazurowe Ogrody

Od czerwca 2016r. rozpoczęto promocję inwestycji „Lazurowe Ogrody” na portalu [www.rynekpierwotny.pl](http://www.rynekpierwotny.pl). Jest to jeden z największych portali tego typu, dzięki tej formie promocji codziennie sływa kilka zapytań odnośnie mieszkań w inwestycji.

## Spotkanie informacyjne

W dniu 27.04.2016r. odbyło się spotkanie informacyjne z przyszłymi nabywcami lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W spotkaniu wzięli udział: Zarząd Spółdzielni, projektanci, doradcy kredytowi oraz pracownicy działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami.



### Pozwolenie na budowę

W dniu 19.11.2015 r. Projektant na podstawie udzielonego pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” złożył wniosek o pozwolenie na budowę.

### Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych

W dniu 26.01.2016r. SM „Lazurowa” otrzymała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia. Decyzja nie została zaskarżona przez żadną ze stron i stała się prawomocna w dniu 07.03.2016r.

### Uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w dniu 16.03.2016r. podpisała umowę z Zarządem Dróg Miejskich dotyczącą przebudowy ul. Szeligowskiej, wykonania miejsc postojowych w pasie drogowym oraz budowy dwóch nowych zjazdów z ul. Szeligowskiej do inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Podpisana umowa była wymagana w postępowaniu dotyczącym otrzymania pozwolenia na budowę.

### RWE – umowa przyłączeniowa

W dniu 25.05.2016 r. podpisano umowę o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej z RWE Stoen Operator Sp. z o.o.

### Przetarg na wybór Inżyniera Kontraktu

W dniu 14.03.2016 roku ogłoszono przetarg na wybór Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Do siedziby Spółdzielni wpłynęło 5 ofert. Komisja przetargowa zebrała się w dniu 31.03.2016 roku. Podczas posiedzenia Komisja dokonała otwarcia ofert oraz dokonała weryfikacji pod względem formalnym.

W dniu 07.04.2016 roku nastąpiło rozstrzygnięcie przetargu podczas, którego wybrano firmę: Zamojska Dyrekcja Inwestycji „ZDI” Sp. z o.o.. W dniu 12.04.2016 roku podpisano umowę na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu z wybranym podmiotem.

Po podpisaniu umowy Inżynierowi Kontraktu przekazano dokumentację przetargową oraz zlecono przygotowanie przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy.

23.06.2016 roku przekazana została również dokumentacja wykonawcza na pierwszy etap inwestycji w celu jej weryfikacji.

#### Przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy

W dniu 08.06.2016 roku ogłoszono przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Instrukcję przetargową odebrało 12 firm, z których 6 złożyło ofertę. 23.06.2016 roku odbyło się posiedzenie Komisji Przetargowej, na którym dokonano otwarcia ofert oraz sprawdzenia ofert od strony formalnej.

30.06.2016 roku Komisja Przetargowa dokonała oceny ofert na podstawie raportu Inżyniera Kontraktu – ZDI Sp. z o.o. Do II etapu przetargu zakwalifikowano firmy: PTB Nickel Sp. z o.o. oraz P.H.U.B. Łucz-Bud Sp. z o.o., które zaproszono do złożenia ofert cenowych.

18.07.2016 roku dokonano otwarcia ofert w II etapie przetargu. Inżynier Kontraktu sporządził raport ze złożonych ofert i przedstawił go na kolejnym posiedzeniu komisji przetargowej w dniu 28.07.2016 roku. Komisja przetargowa dokonała wyboru generalnego wykonawcy inwestycji, którym zostało P.H.U.B. Łucz-Bud Sp. z o.o. Zawarcie umowy miało miejsce 25.08.2016 roku.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
*Zbigniew Gaca-Rechter*



## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:**

*Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2016 r. - 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2016 r.

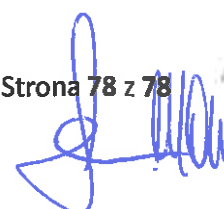
*Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2016 r - 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 7-* Pozostała działalność Spółdzielni Parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125

*Załącznik nr 8-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 96/98/100

*Załącznik nr 9-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 30.06.2016 r.

*Załącznik nr 10-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2016 r.



## ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I. ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2015r.	30.06.2016r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	1 064 833,53	161 061,60
Lokata terminowa korzyść	76 560,41	17 096,67
Rachunek bieżący CA	0,00	27 753,31
Lokata Gross	80 696,56	81 612,85
Rachunek Środków ZFŚS	16 077,74	17 638,88
Środki pieniężne w kasie	15 297,19	5 000,54
<b>Razem:</b>	<b>1 253 465,43</b>	<b>310 163,85</b>

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	3 801,62	1 715,85
Opłat mieszkaniowych	604 270,95	685 159,36
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	275 850,76	246 594,67
Czynszu od najemców lok. użytkowych	87 041,25	106 668,02
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	35 084,33	35 491,35
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	9 682,42	15 713,01
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	131 190,18	141 029,32
Rozrachunki z US - podatek VAT	56 693,00	105 844,00
Rozrachunki z US z tyt. Pdup	19 233,00	0,00
<b>Razem :</b>	<b>1 222 847,51</b>	<b>1 338 215,58</b>

Pozostałe należności		
Elganc K.Gancarczyk	1 107,00	0,00
Komitet wyborczy	300,00	300,00
Usługi transportowe	184,50	0,00
Żórawińska Danuta	98,40	0,00
Kozakiewicz Krzysztof	310,40	0,00
Kretkiewicz Bogusław	50,00	0,00
PHU Novd Kaczorowski	590,40	590,40
Services Adam Mokrzycki	180,00	180,00
Usługi Rem-Bud LINEX	0,00	495,45
Marta Arendtmendoza	0,00	150,00
Matwiej Monika	980,92	0,00
<b>Razem :</b>	<b>3 801,62</b>	<b>1 715,85</b>

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC		
Dostawców	746 660,39	866 633,46
Gwarancyjne	399 605,71	300 046,65
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	253 158,84	227 486,83
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	16 710,40	14 803,42
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 620,52	3 876,85
Podatek od towarów i usług VAT	0,00	0,00
Kaucji z lokali użytkowych	180 036,14	184 608,73
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	30 428,51	34 696,35
<b>Razem:</b>	<b>1 632 220,51</b>	<b>1 632 152,29</b>





<b>ZOBOWIĄZANIA INWESTYCJA STERNICZA I</b>	<b>30.06.2015r.</b>	<b>30.06.2016r.</b>
Wpłaty kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	135 193,20	0,00
Juvenes	90 316,00	97 416,00
Łucz-Bud	311 449,71	0,00
Lekaro	4 876,20	0,00
Pro Estate	13 234,00	18 400,00
Wolters Kluwer	1 476,00	2 875,22
ARKADIS	19 680,00	0,00
RWE STOEN	11 022,99	0,00
<b>Razem:</b>	<b>587 248,10</b>	<b>118 691,22</b>

<b>Zobowiązania wobec dostawców</b>	<b>30.06.2015r.</b>	<b>30.06.2016r.</b>
Alpol	10 897,80	
ADS Dariusz Sumieniewski	10 500,00	10 500,00
Agora		275,77
BYŚ Wojciech Byskiewicz	248,80	496,80
Bakos	1 190,95	
Ameco		7 486,15
Digital Solutions	1 397,60	1 419,59
ELEGANC Gancarczyk		2 592,00
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 222,69	4 217,08
Urząd Dozoru Technicznego		262,86
EL-DAR Sp. Z o.o		2 216,69
OTIS		5 378,39
Forlift	27 110,42	47 499,65
PGNiG Gazownia Warszawska	7 655,52	24 041,28
Patrol	16 162,29	
JK DECO	10 000,00	
KOMET Marcinkiewicz	134 546,99	215 695,85
Kurbud	9 465,06	
Kozak Sp. Z o.o.	540,00	
MPWiK	98 169,07	114 287,29
Ampere		733,08
Elmo		1 838,85
MIXT-Firma Handlowo Usługowa	20 042,90	
New Gargen	44 741,21	20 638,00
T-MOBILE	1 748,14	2 551,29
Probit	3 382,50	6 064,10
PHU DAN-POL	40 000,00	
Pias-Kan Sp. Z o.o	50 378,49	
PKP Energrtyka	10 897,60	19 096,17
Reboot	1 480,80	738,00
RWE STOEN		33 591,35
Solid Security	196,80	
Veolia	141 221,84	204 950,20
S.Bit	695,94	690,76
Stolar	2 583,00	
Unicomp	5 190,00	270,00
Vectra	472,04	481,85
HOBUS Sp. Z o.o	31 288,74	
Inferno	3 780,00	3 550,00
Zakład Lecznictwa Otwartego	365,00	140,00
Hydroma		521,40



Z-d Rem. Okrasiak	11 332,32	22 269,31
Trakt	31 108,98	
Radca Prawny Bąkowski		1 170,95
Firma Remotowo Budowlana Ekodach		28 100,00
Impuls		500,00
Usługi Rem-Budowlane		10 567,20
Energy Eco		861,00
MFA Biuro Architektoniczne		9 840,00
Wojskowa Akademia Techniczna	2 644,50	
Wytwarzanie wyrobów z drzewa	2 100,00	
4EDU Sp. Z o.o.	380,00	
JUTOM		6 210,00
Konsfin		430,50
Krajowe Centrum Rachunkowości		369,00
Jndopol		5 244,72
Max Media		6 150,00
NOMA2		341,30
PH EKO		1 282,25
Property Group		392,37
Ral-Projekt		9 600,00
PPH Torel		24 903,01
Weda S.C.		5 166,00
Wędrowiec		1 011,40
Zakład Usługowo-Produkcyjny Umit	10 522,40	
<b>Razem:</b>	<b>746 660,39</b>	<b>866 633,46</b>
<b>Zobowiązania gwarancyjne</b>	<b>30.06.2015r.</b>	<b>30.06.2016r.</b>
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Aldro	0,00	16 780,46
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Fasada - gwarancja	48 420,24	0,00
Forlift-gwarancja	6 667,44	7 669,50
Juvenes-gwarancja	79 097,00	83 861,96
Marex - wadium	38 980,00	30 980,00
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja	17 200,00	29 439,70
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	11 000,00	11 000,00
PPH "Torel" - gwarancja	27 626,00	0,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00	10 000,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
P.U.J. Insan-gwarancja	15 300,00	7 000,00
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
ANAT Brukarstwo-gwarancja	11 690,00	11 690,00
PBUH Zeliaś-wadium	30 000,00	9 000,00
SPEKTRUM Piotr Szymański-wadium	5 610,00	5 610,00
Lift Sp. J	7 500,00	0,00
Winda Warszawa	7 500,00	0,00
Eseno Zbigniew Dutkiewicz	7 500,00	0,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	0,00	1 500,00
<b>Razem:</b>	<b>399 605,71</b>	<b>300 046,65</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓW”  
 Warszawa, ul. Dąbrowska 100  
 Wzrost Dorota Dolota  
 PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓW”  
 Wzrost Zbigniew Gaca-Rich.



## KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2016 r.

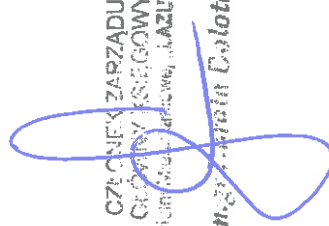
Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2016r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 055 000,00	496 329,53	47,05%	29 390,00	94 302,61	372 636,92
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	230 000,00	123 684,58	53,78%	5 884,00	23 500,07	94 300,51
3	Z.F.Ś.S	30 000,00	14 221,08	47,40%		2 702,01	11 519,07
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	30 000,00	13 163,13	43,88%	0,00	2 500,99	10 662,14
5	Składka PFRON	32 000,00	10 491,00	32,78%	0,00	0,00	10 491,00
6	Bezobowowy f.płac	150 000,00	76 123,17	50,75%	0,00	14 463,40	61 659,77
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	48 670,36	60,84%	9 247,37	9 247,37	30 175,62
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	48 000,00	49 011,41	102,11%		9 312,17	39 699,24
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	3 658,40	52,26%	695,10	695,10	2 268,21
10	Koszty WZ	30 000,00	29 014,99	96,72%	5 512,85	5 512,85	17 989,29
11	Energia elektryczna	25 000,00	12 911,87	51,65%		2 453,26	10 458,61
12	Materiały czystościowe	13 000,00	6 974,35	53,65%		1 325,13	5 649,22
13	Materiały biurowe	13 000,00	5 199,55	40,00%	987,91	987,91	3 223,72
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	40 000,00	22 841,32	57,10%		4 339,85	18 501,47
15	Ubezpieczenia	45 000,00	46 064,00	102,36%		8 752,16	37 311,84
16	Telefony, internet	13 000,00	7 770,58	59,77%	1 476,41	1 476,41	4 817,76
17	Konwój pieniędzy	7 000,00	3 979,26	56,85%		756,06	3 223,20
18	Prowizja bankowa	7 000,00	3 479,61	49,71%		661,13	2 818,48
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia	10 000,00	6 675,41	66,75%		1 268,33	5 407,08
20	Obsługa prawna	55 000,00	27 738,00	50,43%	5 270,22	5 270,22	17 197,56
21	Szkolenia	10 000,00	4 480,10	44,80%		851,22	3 628,88
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	4 495,20	56,19%		854,09	3 641,11
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	6 869,16	40,41%		1 305,14	5 564,02
24	Usługi transportowe	3 000,00	1 295,00	43,17%		246,05	1 048,95

PRZEDSIĘBIORSTWO  
GOSPODARSTWA  
„LAZUROWA”

*[Signature]*

25	Usługi informatyczne	20 000,00	10 310,89	51,55%	1 959,07	1 959,07	6 392,75
26	Konser.i napr.urz. biurowych	6 000,00	4 392,54	73,21%	834,58	834,58	2 723,37
27	Lustracja/badanie bilansu	20 000,00	8 647,25	43,24%	1 642,98	1 642,98	5 361,30
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	120 000,00	43 652,02	36,38%	8 293,88	8 293,88	35 358,14
29	Wyposażenie biura	20 000,00	16 306,64	81,53%	3 098,26	3 098,26	13 208,38
30	Koszty Zarządu	1 500,00	1 085,36	72,36%	206,22	206,22	879,14
31	Windykacja	5 000,00	1 919,79	38,40%	364,76	364,76	1 555,03
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	9 568,14	47,84%	1 817,95	1 817,95	7 750,19
33	Usuwanie skutków dewastacji	15 000,00	6 972,21	46,48%	1 324,72	1 324,72	5 647,49
34	Inne - biuro	30 000,00	16 486,64	54,96%	3 132,46	3 132,46	10 221,72
35	Konserwacja budynków i urządzeń	155 000,00	63 904,79	41,23%	12 141,91	12 141,91	51 762,88
36	Akcja zima / mycie zsympów	60 000,00	29 673,58	49,46%	5 637,98	5 637,98	24 035,60
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	36 999,15	52,11%			36 999,15
38	Sprzątanie budynków	72 000,00	34 622,95	48,09%			34 622,95
	<b>RAZEM</b>	<b>2 573 500,00</b>	<b>1 309 683,01</b>	<b>50,89%</b>	<b>66 032,95</b>	<b>233 238,28</b>	<b>1 010 411,78</b>

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GEORGIJ KSENOFOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
  
 Zbigniew Gała Richter

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2016r. DO  
30.06.2016r.**

**Zwiększenia do 30.06.2016 r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	616 940,42
Odpis na remonty dźwigów	77 919,15
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 420,00
Dofinansowanie z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"	3 411 905,52
<b>RAZEM:</b>	<b>4 155 185,09</b>

**Zmniejszenia do 30.06.2016 r.**

<b>Bilans otwarcia z 2015r.</b>	44 995,24
---------------------------------	-----------

**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	131 666,32
----------------	------------

**REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH**

Rozłogi 9,2, Lazurowa 12,2,2a, Sternicza 129,131	203 273,25
Projekt remontu ciągu pieszo-jezdnego	18 450,00

**PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	50 196,44
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	7 829,36

**INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE  
WODNO-KANALIZACYJNE**

Remont rozdzielni klatek schodowych	18 960,00
Naprawy nawierzchni jezdni	25 197,35
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	23 710,50
Remont dachu	117 987,14
Usuwanie awarii	35 355,94
Prace wg decyzji Rad Budynków	5 151,60
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	137 200,00
Remont altany śmietnikowej	46 556,83
Wymiana drzwi wejściowych	56 165,17
Uszczelnienie okien na klatce schodowej	17 510,10
Ogrodzenie hydroformi	6 396,00
Wymiana pionów kanalizacyjnych	27 000,00

<b>RAZEM:</b>	<b>973 601,24</b>
---------------	-------------------

<b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2016 r.</b>	<b>3 181 583,85</b>
--	---------------------

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

## WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek  
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2016 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2015r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2015r.	Saldo zadłużeń 30.06.2015r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2015r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2016r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2016r.	Saldo zadłużeń 30.06.2016r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2016r.
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	30 966,04	6 948,06	24 017,98	14 805,74	29 202,39	9 252,75	19 949,64	14 805,74
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	32 549,81	9 088,90	23 460,91		38 624,18	14 533,81	24 090,37	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	87 881,55	32 225,67	55 655,88	105 742,22	118 267,84	28 373,30	89 894,54	125 416,38
4.	Lazurowa 6	10 638,81	79 951,11	51 542,00	28 409,11	31 305,63	100 129,78	43 871,26	56 258,52	41 305,12
5.	Lazurowa 12	5 634,70	21 557,58	17 075,51	4 482,07	3 525,24	25 477,04	17 294,39	8 182,65	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	56 174,37	21 751,93	34 422,44	25 004,91	48 025,43	14 641,88	33 383,55	28 811,73
7.	Rozłogi 3	2 952,00	6 673,43	12 409,52	-5 736,09	1 786,95	13 810,37	3 781,63	10 028,74	1 291,74
8.	Rozłogi 4	4 015,50	80 715,96	9 669,26	71 046,70	9 982,99	90 333,73	8 171,22	82 162,51	9 982,99
9.	Rozłogi 5	1 728,30	3 920,28	3 072,51	847,77		9 341,36	4 091,06	5 250,30	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	66 974,75	20 652,11	46 322,64	37 377,97	52 291,50	19 320,86	32 970,64	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	13 620,41	5 295,22	8 325,19		13 589,87	11 412,93	2 176,94	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	30 645,13	37 755,26	-7 110,13	3 467,49	30 441,06	30 962,41	-521,35	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	47 827,68	8 735,29	39 092,39		39 503,15	13 150,63	26 352,52	
14.	Sternicza 129	3 928,30	20 734,72	8 444,14	12 290,58	42 851,62	36 861,69	2 949,24	33 912,45	7 555,35
15.	Sternicza 131	3 909,99	24 078,13	8 493,46	15 584,67		39 259,97	5 679,46	33 580,51	
	<b>Razem</b>	<b>78 179,02</b>	<b>604 270,95</b>	<b>253 158,84</b>	<b>351 112,11</b>	<b>275 850,76</b>	<b>685 159,36</b>	<b>227 486,83</b>	<b>457 672,53</b>	<b>246 594,67</b>

Warszawa dnia 30.08.2016r.



Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2015r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2016r.
1.	Lazurowa 2	14 805,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	14 805,74
2.	Lazurowa 4	105 742,22	sprawa w postępowaniu komorniczym	125 416,38
3.	Lazurowa 6	31 305,63	sprawa w postępowaniu komorniczym	41 305,12
4.	Lazurowa 12	3 525,24	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Rozłogi 2	25 004,91	sprawa w postępowaniu komorniczym	28 811,73
6.	Rozłogi 3	1 786,95	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 291,74
7.	Rozłogi 4	9 982,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	9 982,99
8.	Rozłogi 6	37 377,97	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
9.	Rozłogi 9	3 467,49	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
10.	Sternicza 129	42 851,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	7 555,35
<b>Razem:</b>		<b>275 850,76</b>		<b>246 594,67</b>

Zadłużenia dochodzone na drodze postępowania sądowego (nie zasądzone prawomocnym nakazem zapłaty):

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2015r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2016r.
1.	Lazurowa 2	0,00	postępowanie nakazowe	4746,06
2.	Lazurowa 4	40 567,29	postępowanie nakazowe	58 243,10
3.	Lazurowa 6	53 069,07	postępowanie nakazowe	19 432,12
4.	Rozłogi 2	0,00	postępowanie nakazowe	7 544,17
5.	Rozłogi 4	17 927,32	postępowanie nakazowe	29 757,02
6.	Rozłogi 6	0,00	postępowanie nakazowe	12 027,05
7.	Rozłogi 9	19 626,50	postępowanie nakazowe	9 279,80
<b>Razem:</b>		<b>131 190,18</b>		<b>141 029,32</b>

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
mgr *Antonia Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew Gajda-Richter*

## WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2016 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 633,53	2 343,44	14 976,97	VIII 2003 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30	0,00	4 288,30	V 2006 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	5 368,13	1 284,25	6 652,38	IV 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	408,16	1 811,00	2 219,16	II 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7	0,00	277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 4	328,86	444,00	772,86		postępowanie egzekucyjne
<b>Razem</b>	<b>28 051,66</b>	<b>7 439,69</b>	<b>35 491,35</b>		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2016 r.:

Stan realnego zadłużenia na dzień 31.12.2015 r.	Saldo WN na dzień 30.06.2016 r.	Saldo MA na dzień 30.06.2016 r.	Stan zadłużenia na dzień 30.06.2016 r.
1	2	3	4 (2-3)
104 188,61	106 668,02	14 803,42	91 864,60

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Doreta Dolota

PREZYS ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gucik Richter

## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2016r.- 30.06.2016 r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK	
		na 30.06.2016	na 30.06.2016	Nadpłata	Niedopłata		
1	2	3	4	5	6		
<b>Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne</b>							
1	Eksploatacja podstawowa	817 334,18	1 010 411,78		193 077,60		
2	Podatek od nieruchomości	58 560,67	59 987,35		1 426,68		
3	Wieczyste użytkowanie	321 175,74	343 038,74				
4	Centralne ogrzewanie	837 426,92	831 803,39	5 623,53			
5	Opłata stała co, cw	254 960,89	254 960,89				
6	Podgrzanie wody	492 860,51	427 145,85	65 714,66			
7	Gaz	99 889,67	86 703,93				
8	Wywóz odpadów	143 295,00	143 295,00				
9	Zimna woda i ścieki	624 263,32	650 053,87				
10	Współczynnik korygujący	86 333,41			fakturowanie zaliczkowe		
11	Pakiet tv	2 682,00	2 285,94	396,06			
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny	75 542,40	95 976,48		20 434,08		
13	Domofon	12 109,03	12 529,50		420,47		
14	Energia elektryczna	105 635,92	63 754,01	41 881,91			
15	Nakładki radiowe	20 881,68					
16	Ustanowienie odrębnej własności	35 902,22	38 096,20		2 193,98		
17	Parking społeczny(podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	12 700,06					
18	Działalność społeczno-kulturalna	9 760,05	5 231,21	4 528,84			
1	2	3	4	5	6		
<b>Fundusz remontowy</b>							
1	Bilans otwarcia z 2015r.		44 995,24				
2	Odpis z lokali mieszkalnych	616 940,42					
3	Odpis na remonty dźwigi	77 919,15					
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 420,00					
5	Dofinansowanie z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"	3 411 905,52					
	Koszty poniesione na FR		928 606,00				
	<b>Razem:</b>	<b>4 155 185,09</b>	<b>973 601,24</b>	<b>3 181 583,85</b>			



1	2	3	4	5	6
<b>Działalność gospodarcza - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	497 578,83			
2	Centralne ogrzewanie	54 017,44	44 992,03		
3	Podgrzanie wody	7 891,08	6 739,16		
4	Gaz	102,60	85,50		
5	Wywóz nieczystości	12 722,20	12 722,20		
6	Zimna woda i ścieki	10 028,32	11 633,86		
7	Energia elektryczna	10 338,38	10 338,38		
8	Dźwig	637,10	531,84		
9	Domofon	129,72	87,13		
10	Reklama	7 060,00			
11	Przychody finansowe - p.2,3 j.n.	5 943,86			
12	Konserwacja węzłów cieplnych		823,24		
13	Przeglądy techniczne		586,33		
14	Podatek od nieruchomości		39 906,65		
15	Wieczyste użytkowanie		11 131,66		
16	Amortyzacja pawilonów		26 016,66		
17	Koszty pośrednie		233 238,28		
18	Rem.lok.użytkowych		46 535,69		
19	Obciążenie pdp - należny		30 605,00		
	<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>	<b>606 449,53</b>	<b>475 973,61</b>		<b>130 475,92</b>

1	2	3	4	5	6
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa</b>					
1	Odsetki lokale mieszkalne	18 704,63			
2	Odsetki od lokat	4 417,48			
3	Materiały przetargowe	1 526,38			
4	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe		19 420,26		
5	Pozostałe przychody operacyjne	1 953,33			
	<b>Razem:</b>	<b>26 601,82</b>	<b>19 420,26</b>		
<b>Wpłaty na fundusze:</b>					
<b>Fundusz udziałowy - udziały</b>		<b>I-e półro. 2016</b>	<b>II-e półro. 2016</b>	<b>Razem</b>	
		5 204,00		5 204,00	
<b>Fundusz zasobowy - wpisywane</b>					
		2 015,00		2 015,00	
	<b>Razem:</b>	<b>7 219,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 219,00</b>	

CZŁONEK ZARZĄDU  
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANLICEJ „AZURONIA”  
 OŚWIĘCIMSKA 10A, 01-651 WARSZAWA

PREZES ZARZĄDU  
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANLICEJ „AZURONIA”  
 Zbigniew Gaca-Rich

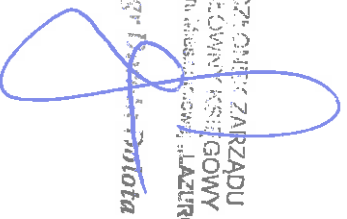
mgr Dorota Dolota

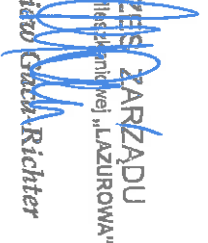
Warszawa dnia 30.08.2016r.

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI LAZUROWA 6 I STERNICZA 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 30.06.2016	3	na 30.06.2016	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2					5	6
<b>Parking - Lazurowa 6</b>							
	Parking GZM i opodatkowany		41 888,81		47 690,66		
	<b>Razem:</b>		41 888,81		47 690,66		5 801,85
<b>Parking - Sternicza 125a</b>							
	Parking GZM i opodatkowany		36 288,97		45 900,73		
	<b>Razem:</b>		36 288,97		45 900,73		9 611,76
	<b>Razem parkingi</b>		78 177,78		93 591,39		15 413,61

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONIEK ZARZĄDU  
 GEORGII KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
  
 mgr. Izabela Jolota

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
 Zbigniew Cioch-Richter  


## I KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100 NA DZIEŃ 30-06-2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów / przychodów 2016	Wykonanie kosztów/ przychodów na 30-06-2016 r.	Wykonanie w %
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Koszty nieruchomości wspólnej</b>	<b>630 461,00</b>	<b>304 537,19</b>	<b>48,30%</b>
1.	Utrzymanie czystości	119 446,00	56 313,27	47,15%
2.	Konserwacja bieżąca	92 560,00	43 859,43	47,38%
3.	Konserwacja dźwigów	56 121,00	30 209,74	53,83%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	2 373,44	30,51%
5.	Domofon	8 817,00	3 381,87	38,36%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	74 451,00	35 139,91	47,20%
7.	Wiczyście użytkowanie gruntu	1 330,00	253,89	19,09%
8.	Obsługa Nieruchomości	269 958,00	133 005,64	49,27%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	151 269,00	75 436,58	49,87%
b.	Księgowość i Administracja	67 412,00	32 706,00	48,52%
c.	Pozostałe koszty obsługi	51 277,00	24 863,06	48,49%
<b>II</b>	<b>Koszty utrzymania lokalu</b>	<b>400 532,00</b>	<b>166 555,07</b>	<b>41,58%</b>
1.	Centralne ogrzewanie	177 412,00	56 518,86	31,86%
2.	Podgrzanie wody	45 678,00	22 280,77	48,78%
3.	Opłata stała co i cw	60 500,00	29 034,22	47,99%
4.	Zimna woda i ścieki	96 124,00	47 595,99	49,52%
5.	Wywóz nieczystości- stawka określona przez Gminę	15 516,00	10 974,00	70,73%
6.	Podatek od nieruchomości	5 302,00	151,23	2,85%
<b>III</b>	<b>Przychody z tytułu opłat na Fundusz Remontowy</b>	<b>47 382,48</b>	<b>23 661,09</b>	<b>49,94%</b>
<b>IV</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>16 121,78</b>	
	<b>Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)</b>	<b>1 078 375,48</b>	<b>510 875,13</b>	<b>47,37%</b>
<b>IV</b>	<b>Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości</b>	<b>1 030 938,49</b>	<b>520 688,60</b>	<b>48,62%</b>
<b>V</b>	<b>Wynik finansowy ogółem (nadwyżka przychodów)</b>		<b>9 813,47</b>	

OSRÓD ZARZĄDU  
C.D. WYNIKÓW KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Alicja Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
Zbigniew Ciapa-Richter

II

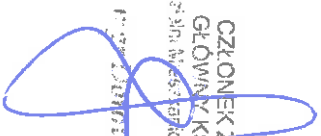
<b>Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 30-06-2016 r.</b>	
<b>BO Funduszu Remontowego na 01-01-2016</b>	<b>10 127,50</b>
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2016 r.	23 661,09
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2016 r. w tym;	17922,35
a) wykonanie opaski wokół budynku.	9326,09
b) naprawy po zalaniach	8596,26
<b>Stan Funduszu Remontowego na 30-06-2016 r.</b>	<b>15 866,24</b>

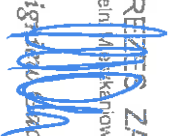
**III Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości "Sternicza" w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe**

LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2016r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2016r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2016r. *
1.	Sternicza 96/98/100 lokale mieszkalne	31 075,37	43 275,21	-12 199,84
2.	Sternicza 96/98/100 lokale użytkowe	6 410,90	8 067,31	-1 656,41
3.	Sternicza 96/98/100 miejsca postojowe	16 205,83	4 059,83	12 146,00
	<b>Razem pkt 1-3</b>	<b>53 692,10</b>	<b>55 402,35</b>	<b>-1 710,25</b>

\* objaśnienia: znak "-" nadpłata, znak "+" zadłużenie.

Warszawa dnia 30.08.2016r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZURÓWA"  
  
Tolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZURÓWA"  
  
Zbigniew Łuczka-Richter





# ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 30.06.2016r

załącznik nr 9

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne										Roboty budowlane						Ciepła i zimna woda	Oświetlenie energooszczędne wymiana opraw		
		Wymiana pionów kanaliz.	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	Rem. suchych pionów	Wymiana wodociągu, zamn.	Doszczelnianie instal. gazowej	Odrognowanie	Palenie instalacji CO, CW, ZW	Remont kanał	Drzwi	Ołtarz	Balkony, balkony	Kom. zapyt. drzwi malow.	Remont korytarzy, sennic, altanek	Wycie z zabezpieczeń	Remont Ocieplenie					
1	L 2																				
2	L 2A																				
3	L 4			90 000																	
4	L 6			90 000																	
5	L 12			70 000																	
6	R 2			110 000																	
7	R 3			18 300																	
8	R 4			18 300																	
9	R 5																				
10	R 6																				
11	R 7			54 800																	
12	R 9																				
13	S 1																				
14	S 129																				
15	S 131																				
	<b>RAZEM</b>	91 500	0	678 000	227 000	0	52 000	0	0	1 420 100	0	3 216 000	0	40 000	150 000	0	780 000	0			
	<b>SUMA</b>																				

Dźwigi 2010-2015 wyremontowanych 13 dźwigów pozostało do remontu ew. wymiany 11 dźwigów -

**900 000 zł**  
7 554 600 zł

**7 554 600 zł** Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

**oznaczenie prac wykonanych**

w latach 2010-2016 do 30.06.2016

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Izabela Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gwał-Richter



## Plan rzeczowo - finansowy remontów na 2016 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na remontowy 1,30zł/m2/

WERSJA - /podwyżka stawki funduszu remontowego dźwigów z 0,20zł/m2 p.u.m na 0,30zł/m2p.u.m od m-ca czerwca/

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	PLAN-2016r	WYKONANIE	saldo	Uwagi
<b>I.</b>							
<b>Remonty dźwigów osobowych</b>							
1	Wg zaleceń UDT	Remont dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora(wciągarki,aparaty sterowe, itd)	199 545,76	131 666,32	67 879,44	
				<b>Razem dział I:</b>	<b>199 545,76</b>	<b>131 666,32</b>	<b>67 879,44</b>
<b>II.</b>							
<b>Remonty ciągów pieszo-jezdnych</b>							
1.	L 2, L 2A	Remont ciągu pieszo-jednego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	289 530,22	203 273,25	86 256,97	
2	R5, R7, R3	Wykonanie projektu remontu ciągu pieszojednego	poprawa stanu technicznego	18 000,00	18 450,00	-450,00	
				<b>Razem dział II:</b>	<b>307 530,22</b>	<b>221 723,25</b>	<b>85 806,97</b>
<b>III</b>							
<b>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</b>							
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r	25 000,00	7 829,36	17 170,64	
2.	Osiedle	Prace rem. po przegl. bieżących konstrukcji budynków	Rrealizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.	75 000,00	50 196,44	24 803,56	
				<b>Razem dział III:</b>	<b>100 000,00</b>	<b>58 025,80</b>	<b>41 974,20</b>
<b>IV</b>							
<b>Remont hydroforu</b>							
1.	Siemiątycka 1, Rozogi 6	Montaż zestawu hydroforowego dla R6	Część awarie wodociągu zasilającego bud.S1 i R6	97 000,00	0,00	97 000,00	
				<b>Razem dział IV:</b>	<b>97 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97 000,00</b>



V.	Imię pracownika, dekarstwo, elektryczne, wod.-kan., itp.			PLAN-2016r				
1.	Ostiedle	Naprawy nawierz. Jezdni+ plan organizacji ruchu	Na podst. Przeglądów technicznych	30 000,00	25 197,35	4 802,65		
2.	Ostiedle	Napr. obr. i pokryć dach.	W przypadkach koniecznych-wg zgłoszeń	110 000,00	23 710,50	86 289,50		
3.	Rozlogi 2	Remont dachu + obróbki	Zły stan techniczny	151 000,00	117 987,14	33 012,86		
4.	Ostiedle	Usunięcie awarii	W przypadku ich wystąpienia	44 220,30	35 355,94	8 864,36		
5.	Ostiedle	Wg decyzji RAD BUDYŃKÓW	Realizacja uchwał Rad budynków	20 000,00	5 151,60	14 848,40		
6.	Rozlogi 3, 4, 7	Wymiana pionów kanalizacji	Zły stan techniczny	135 000,00	27 000,00	108 000,00		
7.	Ostiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	Zły stan techniczny wynikający z wiełoletniej eksploatacji	25 000,00	18 960,00	6 040,00		
8	Rozlogi 3,5,7	Remont atanki śmieciowej	Zły stan i dostosowanie do konieczności segregacji śmieci, dokończenie robót rozpoczętych w 2015 r umowa 20/2015	42 000,00	46 556,83	-4 556,83		
9	Lazurowa 2a(1szł),L12(2szł),R2(5szł)	Wymiana drzwi wejściowych(2a( dom), L2 (dom), L12(III dom i zewn), R2 (dom wszystkie)	Bardzo zły stan techniczny utrudniającej komunikację mieszkańców	56 000,00	56 165,17	-165,17		
10	Lazurowa4 K I I I IV	Uszczelnienie okien na klatce schodowej	Zły stan techniczny - zalwana klatka schodowa	17 000,00	17 510,10	-510,10		
11	Lazurowa 2	Podjazd dla niepełnosprawnych	Likwidacja barier architektonicznych	50 000,00	0,00	50 000,00		
12	Lazurowa 2 b	Ogrodzenie hydroforni	Konieczność wynikająca z przeglądów otoczenia budynków	7 000,00	6 396,00	604,00		
13	Lazurowa 2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Konieczność wynikająca złego stanu technicznego poziomów-zagrożenie zapadania posadzek w piwnicach	140 000,00	137 200,00	2 800,00		
Razem dział V:				827 220,30	517 190,63	310 029,67		

**Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:**

<b>bilans otwarcia z 2015 r</b>				
Dział I- remont dźwигów	-44995,24	44995,24	0	
Dział II-remonty ciągów pieszo-jezdnych	199 545,76	131 666,32	67 879,44	
Dział III –prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym	307 530,22	221 723,25	85 806,97	
Dział IV- Remont hydroformi	100 000,00	58 025,80	41 974,20	
Dział V – inne prace, roboty brukarskie, dekararskie, elektryczne, wod. - kan.	97 000,00	0,00	97 000,00	
Dofinansowanie z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"	827 220,30	517 190,63	310 029,67	
	3 411 905,52			
<b>Razem:</b>	<b>4 898 206,56</b>	<b>973 601,24</b>	<b>3 924 605,32</b>	

**Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:**

Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. - planowana na WZ stawka 1,40zł/m2 p.u.m obecnie stawka 1,30zł/m2 p.u.m -plan	1 234 910,52	616 940,42		
Naliczenia -odpis na remonty dźwигów -budynki wysokie	199 545,76	77 919,15		
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00	48 420,00		
Dofinansowanie z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"		3 411 905,52		
<b>Razem:</b>	<b>1 531 296,28</b>	<b>4 155 185,09</b>		

**SALDO**

**3 181 583,85**

CZŁONEK ZARZADU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Katarzyna Dolota*

PREZES ZARZADU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zdzisław Kowalski*

PLAN RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW NA 2015/2016R

- WYKONANIE INNYCH PRAC REMONTOWYCH

FINANSOWANYCH Z ZYSKU Z INWESTYCJI -PO PODJĘCIU UCHWAŁY PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE W 2016R

LP	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan WZ na 2015/2016	PLAN 2016	WYKONANIE	Uwagi
1.	Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurow 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 4, Rozłogi 2	Przemalowanie ścian piwnic ze względu na zły stan techniczny i zrealizowane zabezpieczenie użytkownikom,realizacja zaleceń przeglądów corocznych.	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	312 000,00	130 000,00		W 2015 r. wykonano prace w budynkach R3, R4, R5, R6, R7, R8, L4, L6 na kwotę 182000,00 zł. W 2016 r. wykonano prace w budynkach R2, St 129, L2, L2a, R6 na kwotę 120592,90zł
2.	Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 4	Naprawa i wyrownanie posadzki w piwnicach z uprządkowaniem przewodów instalacji elektr. co i wod-kan. Białkowanie ścian piwnic.	Realizacja prac z uwagi na estetykę i bezpieczeństwo użytkowników.	275 000,00	150 000,00		W 2015 r. wykonano prace w budynkach R3, R4, R5, R7, na kwotę 75581,43 zł. W 2016 r. wykonano prace w budynkach R6, L2a, R129 na kwotę 31841,60 zł
3.	Lazurowa 4	Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach korytarzy i przed drzwiami wind w klatkach schodowych od 1 do 4	Realizacja w wyniku tzw. zadośćuczynienia za utrudnienia wynikające z realizacji inwestycji Sierpnicza	150 000,00	100 000,00		Umowa 11/2016 na kwotę 212950,41
4.	Lazurowa 6, 4	Remont balustrad balkonowych	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	850 000,00	934 000,00		umowa 12/2015 i umowa 14/2015 łącznie na kwotę 933081,60 zł
5	osiedle	Remont balustrad balkonowych (awaryjnie)	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	0,00	150 000,00		Remont balustrad R3-119176,56 zł
6.	Sierpnicza 129/131, Rozłogi 2, Sierpnicyka 1	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zły stan techniczny	500 000,00	650 000,00		St/29 i 131 umowa 18/2015 z aneksem nr 1 na kwotę 187447,57 zł
7.	Sierpnicza 131	Remont suchych pionów p.poż	Prawo budowlane	60 000,00	60 000,00		umowa na kwotę 57240,00 zł
8	Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 4, Rozłogi 9	Mycie elewacji wraz z wykonaniem odgrzywienia /ściany żaluzjone/ oraz ewentualnym malowaniem	Realizacja zaleceń przeglądów technicznych	_____	175 000,00		w 2015 wykonano prace w bud. L12, R4, R2 na kwotę 112000,00 zł. W 2016 r. wykonano prace na R9na kwotę 34367,19 zł, podpisano umowę na malowanie elewacji R9 na kwotę 89547,40 zł
9	Rozłogi 4, Lazurowa 4, 6	Naprawa docieplenia ścian, oraz Lazurowa 6 projekt naprawy ocieplenia	Zły stan techniczny -zabezpieczenie przed spadnięciem tynku z siałką oraz miejscowo naprawy słabej przyczepności styropianu do podłoża	_____	80 000,00		W 2016 r. wykonano prace na kwotę 62277,00 zł i podpisano umowę na naprawę L4 ściana północna na kwotę 108245,01 zł.
<b>RAZEM</b>				<b>2 147 000,00</b>	<b>2 429 000,00</b>		

**FINANSOWANYCH Z PROGRAMÓW UNIJNYCH LICZESTNICTWO W PROJEKTACH PROMUJĄCYCH NISKOEMISYJNOŚĆ, OSZCZĘDNOŚĆ ENERGII ORAZ Z ŚRODKÓW FINANSOWYCH POZYSKANYCH W RAMACH WYKONANYCH PRAC EFEKTYWNYCH ENERGETYCZNYCH T.J. PO POZYSKANIU "BIAŁYCH CERTYFIKATÓW -DOKOŃCZENIE PROCESU TERMOMODERNIZACJI**

LP	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan WZ	PLAN	WYKONANIE	UWAGI
11.	R7, R3, R4, L4, St. 129, L6, L1, 2, R2, R9, S1, St 131, R6, R5,	ocieplenie stropodachu	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	421 000,00	421 000,00		W 2015 r. wykonano prace w bud. R2 na kwotę 31795,20 zł z terminem płatności w 2016 r.
12.	R7, R3, R4, L4, St. 129, L6, L1, 2, R2, R9, S1, St 131, R6, R5, L2, L2A	ocieplenie stropów w piwnicach	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	450 000,00	387 000,00		W 2015 r. wykonano prace w budynku R7 na kwotę 62585,45
<b>RAZEM</b>				<b>871 000,00</b>	<b>808 000,00</b>		

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZDRÓWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZDRÓWA”

*Zbigniew Wójcik*







SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
»LAZUROWA«

Warszawa, 5 października 2016 roku

L.dz. 2997 /2016

**Rada Nadzorcza SM „Lazurowa”**

**Odpowiedź Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na wnioski i uwagi, zgłoszone na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, które odbyło się 22 września 2016 roku.**

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, które odbyło się w 22 września 2016 roku zgłoszono i przegłosowano 3 wnioski dotyczące przedstawionego Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2016 roku.

Pierwszy wniosek dotyczył przedstawienia pisemnej informacji w sprawie wykonania przychodów i kosztów działalności inwestycyjnej „Lazurowe Ogrody” na dzień 30.06.2016 roku, w ujęciu narastającym.

Wykonanie powyższego przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na dzień 30.06.2016	Koszty poniesione na dzień 30.06.2016
<b>I</b>	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>2 095 476,73 zł</b>	
1.	Kaucje rezerwacyjne	2 088 585,73 zł	
2.	Zwrot za materiały przetargowe	6 891,00 zł	
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem</b>		<b>2 397 407,42 zł</b>
1.	Koszty ogólne spółdzielni		129 966,98 zł
2.	Opłaty przyłączeniowe, opłaty administracyjne, wiecz. użytk. gruntu		233 175,67 zł
3.	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		991 655,00 zł
4.	Koszty marketingu i reklamy		411 364,37 zł
5.	Koszty obsługi geologicznej, geodezyjnej, inwentaryzacja powykonawcza		3 450,00 zł
6.	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		499 532,40 zł
7.	Koszty gospodarki zielenią w okresie realizacji inwestycji- zagospodarowanie terenu		128 263,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” 01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8, e-mail: [smlazurowa@wp.pl](mailto:smlazurowa@wp.pl)

Prezes Zarządu / Sekretariat tel./fax. 0-22-532 29 60, Inwestycje 0-22 532 29 67

Dział Księgowości tel. 0-22-532 29 63, Dział Techniczny tel. 0-22-532 29 66

KRS 0000006022, Regon 006232786, NIP 525-000-71-06, Nr konta 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057

Jednocześnie informujemy, że koszty działalności inwestycyjnej na dzień 31.12.2015 roku w części dotyczącej inwestycji „Lazurowe Ogrody” zostały szczegółowo przedstawione w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok. Sprawozdanie zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (Uchwała nr 15/2016 z 05.05.2016 roku) i rekomendowane do zatwierdzania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W dniu 20 maja 2016 roku Uchwałą nr 2/2016 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok.

Drugi wniosek dotyczył uszczegółowienia poz. 19 tj. „Znaczkii, prasa, ogłoszenia” wymienionej w załączniku nr 2 „ Koszty Eksploatacji Bieżącej „, na dzień 30.06.2016 r.

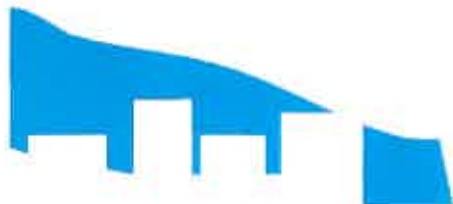
Na dzień sprawozdawczy, wydatki tej pozycji wyniosły 6 675,41 zł i objęły następujące pozycje:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Gazetka „Głos Lazurowej” | 3 505,50 zł, |
| 2. Znaczkii pocztowe        | 2 267,40 zł, |
| 3. Koperty                  | 394,52 zł,   |
| 4. Ogłoszenia               | 507,99 zł.   |

Trzeci wniosek dotyczył przedstawienia szczegółowego rozliczenia działalności kulturalno-oświatowej za okres I półrocza 2016 roku.

Wykonanie na dzień 30.06.2016 roku przedstawia się następująco:

LP	Wyszczególnienie	Wykonanie na dzień 30.06.2016
<b>1</b>	<b>Przychody w tym:</b>	<b>9 760,05 zł</b>
-	<i>wpływy z lokali mieszkalnych</i>	<i>8 403,00 zł</i>
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>1 357,05 zł</i>
<b>2</b>	<b>Koszty w tym :</b>	<b>5 231,21 zł</b>
-	<i>imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>2 181,51 zł</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	-
-	<i>media i eksploatacja lokalu ul. Rozłogi 3</i>	<i>611,63 zł</i>
-	<i>wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>1 570,00 zł</i>
-	<i>materiały plastyczne</i>	<i>868,07 zł</i>



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
»LAZUROWA«**

Pozostałe uwagi zgłoszone przez członków Komisji dotyczyły uzupełnienia treści sprawozdania. Uzupełnione sprawozdanie zostało przekazane Prezydium Rady Nadzorczej i jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Zarząd,

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew Gaca-Richter*

