

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”



za I półrocze 2017 roku

SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>11</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>13</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>23</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>34</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>37</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>41</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>44</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>52</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>53</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>70</i>



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2017 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 (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Ostatnie zmiany w KRS nastąpiły w dniu 18.07.2017 roku i dotyczyły:

- ✚ działu nr 1 /Informacje o Statucie / a dokładniej zmiany ust.1. par 48 Statutu.
- ✚ działu nr 2 /Organ nadzoru/ a dokładniej wpisania członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020/.
- ✚ działu 3 /Wzmianka o złożonych dokumentach/ a dokładniej złożenia sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego za 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2017 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 2017 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2097 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 10 posiedzeń Zarządu na których podjęto 15 uchwał w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia w poczet członków,
- przyjęcia projektu zmian w schemacie organizacyjnym,
- zmiany opłat z tytułu wpisowego i udziału,
- przyjęcia wstępnej analizy biznesowej inwestycji dla budynku wielorodzinnego wraz z inwestycją towarzyszącą tj. garażem wielopoziomowym przy ul. Sterniczej,
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok,

 5

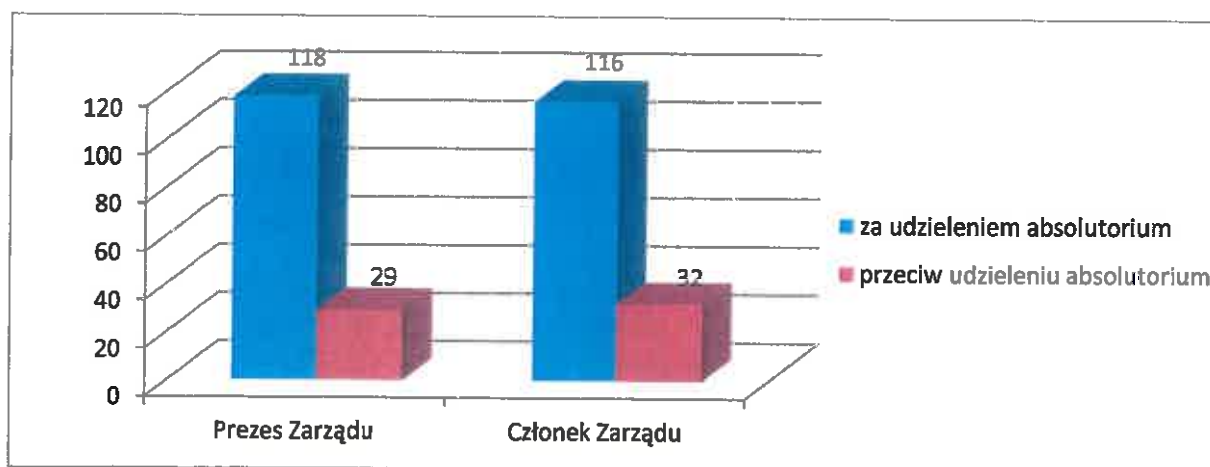
- przyjęcia Regulaminu udostępniania lokali na żądanie spółdzielni oraz postępowania w razie zaistnienia okoliczności zagrażających powstaniem szkody w imieniu Spółdzielni.

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 ze schematu organizacyjnego, Zarząd koordynował prace podległych pracowników.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się zarządzaniem nieruchomością Sternicza 96, 98, 100 i przygotowaniem 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 pod adresem www.smlazurowa.pl.

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2017 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2016 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

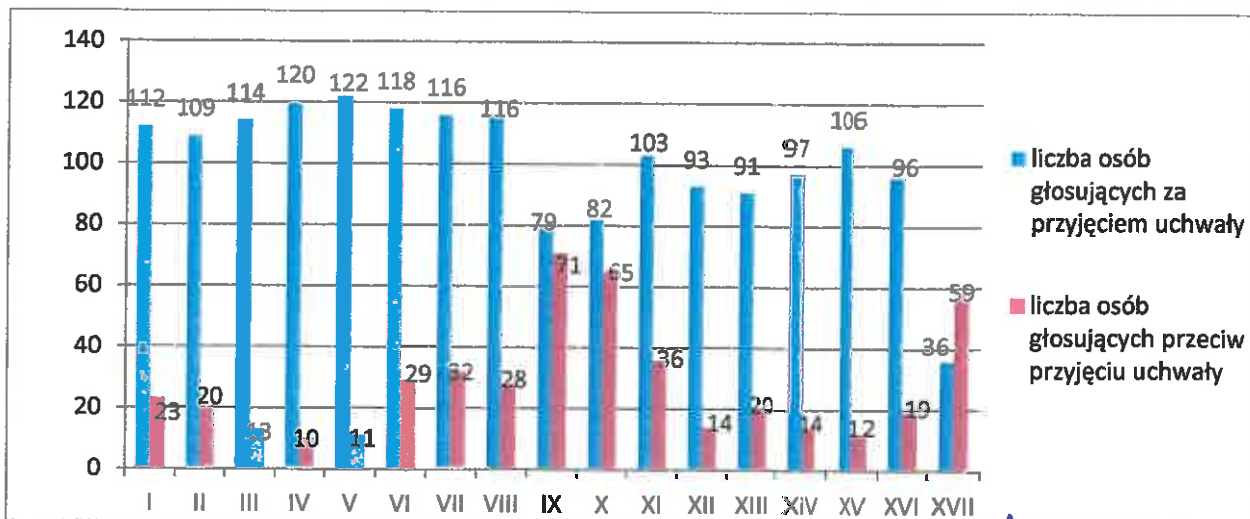
Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu w dniu 9 czerwca 2017 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 171 członków, co stanowi 11% uprawnionych. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których przyjęto 17 uchwał.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2016 roku oraz aprobatę dla planowanych przedsięwzięć, w tym inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem oraz powierzchniami handlowo-usługowymi przy ul. Sterniczej. Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie uchwały wyraziło zgodę na nabycie nieruchomości przy ul. Okrętowej poprzedzone negocjacjami w sprawie warunków umowy, które muszą zostać zaakceptowane przez Radę Nadzorczą. Podjęto również uchwałę w sprawie zmiany par. 48. ust 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, zgodnie z zaleceniem wskazanym w liście polestracyjnym polegającym na wyeliminowaniu mankamentu prawnego w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej. Postanowieniem Sądu Rejonowego Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18.07. 2017 r. dokonano wpisu Statutu z wykreśleniem wyżej wymienionego punktu.

Członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu wybrali 18 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020.

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



[Podpis] 7

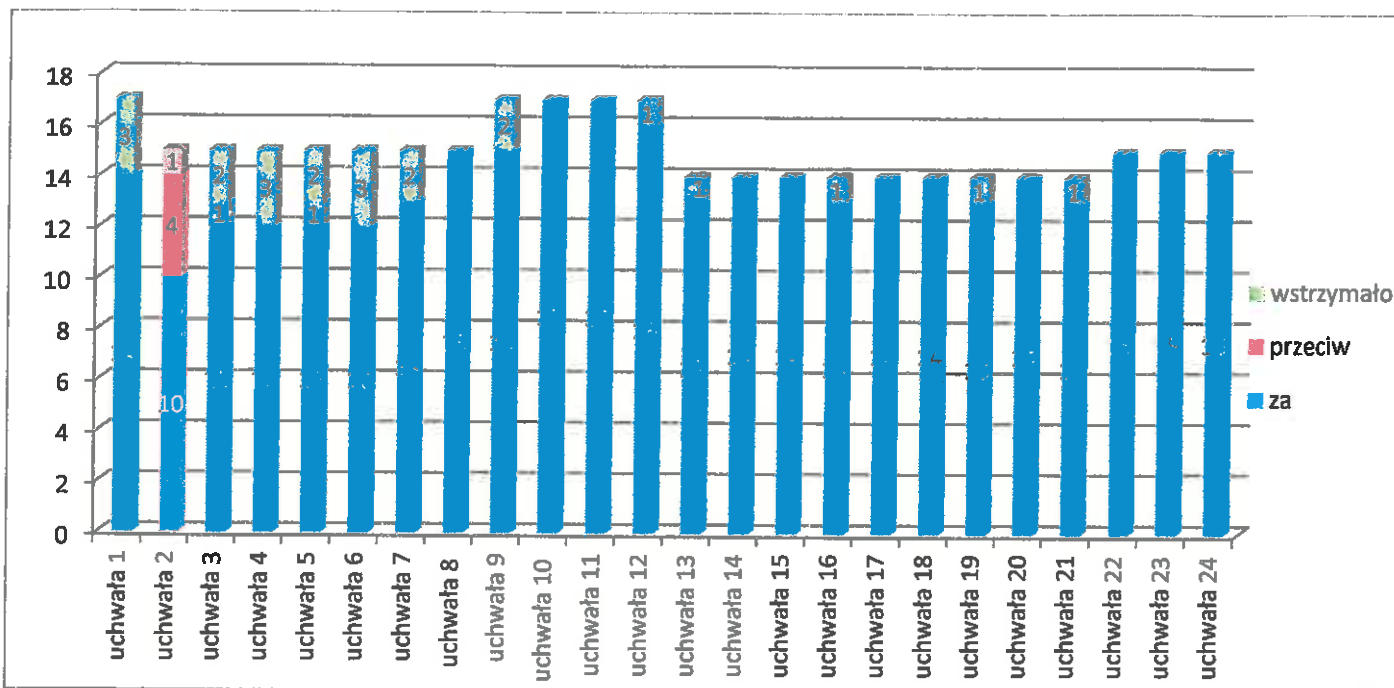
Legenda:

- I- Uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 r.
- II- Uchwała nr 2/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.
- III- Uchwała nr 3/2017 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2016 rok
- IV- Uchwała nr 4/2017 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2015- 31.12.2015.
- V- Uchwała nr 5/2017 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- VI- Uchwała nr 6/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2016 rok.
- VII- Uchwała nr 7/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2016 rok.
- VIII- Uchwała nr 8/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2016 r. do dnia 25.05.2017 r.
- IX- Uchwała nr 9/2017 w sprawie przyjęcia projektu zapewniającego miejsca parkowania dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .
- X- Uchwała nr 10/2017 w sprawie realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. „Lazurowa Przystań” oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem oraz powierzchniami handlowo – usługowymi przy ul. Stemiczej w Warszawie.
- XI- Uchwała nr 11/2017 w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji oraz nabycie nieruchomości gruntowej przy ul. Okrętowej w Warszawie.
- XII- Uchwała nr 12/2017 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo- Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2018 (w tym projekt planu remontów na 2018 r.).
- XIII- Uchwała nr 13/2017 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31. 12.2018 r.
- XIV- Uchwała nr 14/2017 w sprawie przyjęcia Kierunków Rozwoju Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (Strategii Remontowej –Wieloletniego Planu na lata 2017-2021).
- XV- Uchwała nr 15/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej SM „Lazurowa”.
- XVI- Uchwała nr 16/2017 w sprawie przyjęcia regulaminu zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- XVII- Uchwała nr 17/2017 w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 40/2016 w sprawie zawieszenia członka Spółdzielni Andrzeja Wieliczke w pełnieniu czynności Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Rada Nadzorcza.

W I półroczu 2017 odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 24 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej była wysoka i wynosiła 91%*. 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 3 posiedzenia a Komisja Rewizyjna 2 posiedzenia.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2017 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzińskiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 70 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. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze pod koniec 2016 roku poddała się lustracji działalności

Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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 przychody 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.

W dniu 17 stycznia 2017 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 9 czerwca Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2017 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie wskazane działania zostały zrealizowane.

II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Od początku pierwszego półrocza 2017 r. obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2016 z dnia 08.09.2016 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 27 osób na 26 etatów (w tym 2 osoby zatrudnione na ½ etatu).

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2017 z dnia 16.02.2017 r. został przyjęty schemat organizacyjny wprowadzający od dnia 1.03.2017 r. zatrudnienie na poziomie 26 etatów, a od 1 lipca 27 etatów. Zmiany dotyczyły:

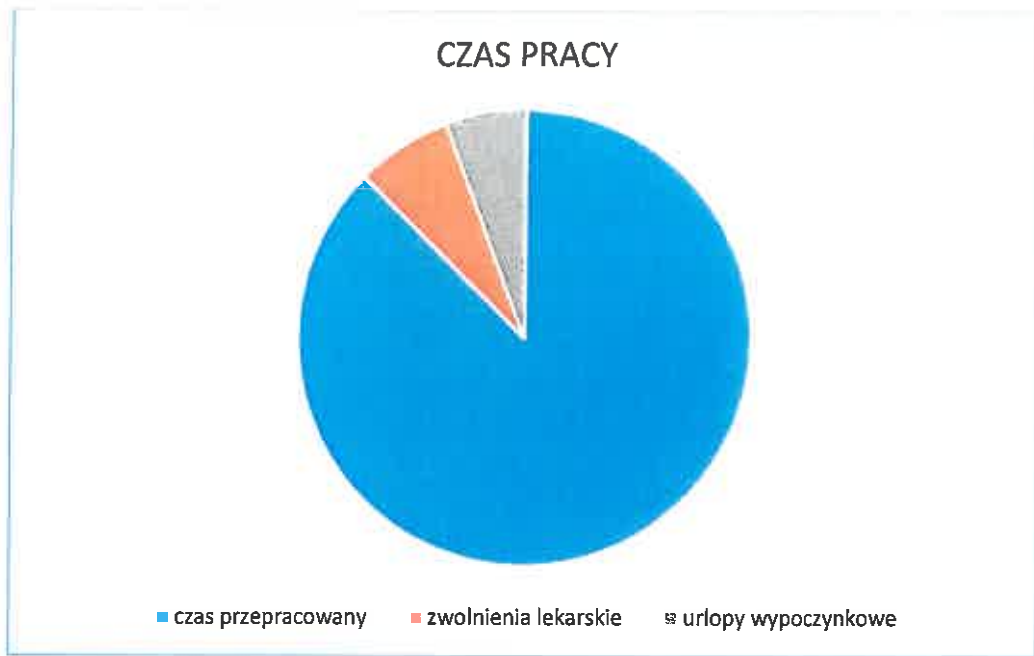
- ✓ stworzenia stanowiska inspektora nadzoru elektrycznego na ¼ etatu w dziale techniczno-eksploatacyjnym w związku z podjętymi działaniami mającymi na celu poprawę efektywności energetycznej zarządzanych budynków polegających m. in n. na zastosowaniu nowoczesnych technologii led związanych z montażem energooszczędnego oświetlenia ulicznego, czy zastosowania na dachach budynków instalacji fotowoltaicznej;
- ✓ zmniejszenie wymiaru etatu zarządcy nieruchomości obsługującego budynek Sternicza 96, 98, 100 z pełnego na ¾ etatu, w związku ze zmniejszeniem zakresu wykonywanych prac do stricte administracyjnych (tj. nadzór nad realizacją umów z dostawcami usług, czuwanie nad prawidłowym obiegiem korespondencji);
- ✓ stworzenie etatu gospodarza budynku (od dnia 1 lipca 2017 r.), który dotychczas świadczył usługi na podstawie umowy cywilno-prawnej. Z wnioskiem wystąpiła Rada budynku Rozłogi 9.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2017 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem w zaokrągleniu 23 000 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem wyniósł ok 3 300 godzin, z czego ok 1 500 godziny to urlopy wypoczynkowe, ok. 1 800 godzin to nieobecności na podstawie zwolnień lekarskich.

Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym Kodeksem pracy wykorzystują przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.





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:

- ✓ obsługa techniczna nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych;
- ✓ zmian w podatkach dochodowych od osób fizycznych;
- ✓ zmianach w rozliczeniach z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych;
- ✓ działalności organów statutowych w spółdzielniach mieszkaniowych,
- ✓ windykacja i egzekucja po zmianach przepisów;
- ✓ członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmiany w tym temacie po wejście w życie ustawy.

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2017 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 3/2017 r. z dnia 16.02.2017 r.

Z zaplanowanej kwoty 2 715 100,00 zł na rok 2017 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 402 079,97 zł.

Kierując swoją uwagę na podnoszenie standardów obsługi technicznej i eksploatacyjnej dokonaliśmy wiele zmian organizacyjnych, które w efekcie dały poprawę kluczowych procesów funkcjonowania Działu techniczno-eksploatacyjnego

Przyjęta strategia ciągłego doskonalenia organizacji i zachodzących w niej procesów powinna w efekcie dawać coraz większe możliwości i dalszy rozwój spółdzielni dostosowując ją do zmiennych warunków prawnych i gospodarczych.

Należy zaznaczyć, że dokonywane zmiany organizacyjne są zauważalne w działaniach spółdzielni i docenione przez jej mieszkańców czego wynikiem poprawa standardu zamieszkania. Powyższe potwierdzone jest wykonaniem następujących prac:

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

Oprócz regularnych prac konserwacyjnych w zakresie zieleni wykonano na przełomie stycznia i lutego 2017 roku cięcia sanitarne i prześwietlające w koronach drzew na terenie naszego osiedla. Kwota wykonania 15 876,32 zł. Trzeba powiedzieć, że dzięki czuwaniu nad stanem drzewostanu na naszym osiedlu tj. prześwietlaniem koron drzew – usuwaniem suchych gałęzi, wycinką obumarłych drzew nie wystąpiły szkody związane zła pogodą i nawałnicami co jak wiadomo miało miejsce w różnych innych rejonach województwa warszawskiego.

Spółdzielnia dba o wszystkie drzewa ale szczególną troską objęte są kasztanowce które są wrażliwe na choroby np. szrótkówkę kasztanowca i dlatego co roku je szczepimy. Koszt wykonania szczepienia wyniósł 3 332,00 zł. Szczepienie przeprowadziła firma konserwująca zieleń.

Wykonano wiosenne nasadzenia roślin kwitnących obsadzając nimi donice aby osiedle wraz z wiosną nabrało barw a otoczenie budynków było przyjazne mieszkańcom.



Przykładem dobrej współpracy i troski o architekturę zieleni zarówno pracowników – administratora oraz mieszkańców na wniosek Rady Budynku Rozłogi 7 wykonano nasadzenia roślin żywopłotowych przed klatkami budynku. Nasadzenia te miały na celu zastąpienie istniejących płotków drewnianych i wydzielenie kwartałów przed klatkami w bardziej naturalny sposób. Wykorzystano do tego rośliny z gatunków ligustr pospolity, ligustr jajolistny, irga błyszcząca i dereń syberyjski. Z roślin tego samego gatunku wykonano nasadzenia także przed budynkiem Rozłogi 5, pomiędzy budynkami Rozłogi 5 i Lazurową 4 a także od południowej strony budynku Rozłogi 4. Koszt tego przedsięwzięcia wyniósł łącznie 10 584,00 zł. Ponadto wykonano obsadzenie pergoli przy budynku Lazurowa 2A pnąciami z gatunku rdestówka pospolita, mając na uwadze w sposób przyjazny przesłonić miejsce składowania odpadów np. wyrzucanych mebli.



Fot. 1 i 2: Nowe nasadzenia z ligustru, derenia i irgi
(fot. 1: wzdłuż Rozłogi 7; fot. 2: pomiędzy Rozłogi 5 a Lazurową 4)



Fot. 3: Pergola przy Lazurowej 2A

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Mał'.

Począwszy od maja trawniki są regularnie koszone, zarówno przez gospodarzy przy budynkach jak i na pozostałym terenie przez pracowników firmy „Ogród Zielony”. Chwasty są regularnie usuwane, zwłaszcza wokół nowych nasadzeń wykonanych w tym roku.

Dzięki racjonalnemu planowaniu i wymienionym pracom zieleni estetyka naszego osiedla wzrasta z roku na rok a kontynuacja tego kierunku rozwoju spółdzielni dbałości o przestrzeń zieloną powinna sukcesywnie wpłynąć na poprawę jakości życia i satysfakcję mieszkańców.

➤ **Place zabaw**

W związku z założeniami Spółdzielni dotyczącymi rozwoju placów zabaw poprzez wymianę starych urządzeń zabawowych w 2017 roku podjęto stosowne działania aby założenia te realizować. Mając do dyspozycji budżet w wysokości 48 000,00 zł postanowiono przeznaczyć go w dużej mierze na nowe wyposażenie placów zabaw. Po corocznej kontroli stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej urządzeń (podstawa prawna: Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2), w marcu tego roku podjęto decyzję o usunięciu starych huśtawek i zjeżdżalni niespełniających już norm bezpieczeństwa i zastąpieniu ich nowymi urządzeniami. W maju firma Prosympatyk z Wrocławia dostarczyła i zamontowała na placach zabaw za budynkiem Lazurowa 6 oraz za budynkiem Rozogi 5 urządzenia takie jak huśtawka typu „bocianie gniazdo”, zestaw tablic edukacyjnych, trab z siatką dla młodszych dzieci oraz nowa piaskownica. Dostawa wraz z montażem opiewała na kwotę 20 049,00 zł.



Fot. 4 i 5: Nowe urządzenia zabawowe (fot. 4: „bocianie gniazdo” na placu zabaw

Lazurowa 6, fot. 5: tablice edukacyjne na placu zabaw Rozłogi 5)



Fot. 6: Trab z siatką na placu zabaw Lazurowa 6

Piach w piaskownicach na osiedlu został wymieniony zgodnie z przepisami jest to piach z atestem. Wymiana piasku poniosła koszty w wysokości 4 797,00 zł. Ponadto, jak corocznie, place zabaw poddane zostały konserwacji. Ławki i urządzenia zostały naprawione, odczyszczane i odmalowane. Wyeksploatowane zawiesia łańcuchów i mocowania siedzisk huśtawek zostały wymienione na nowe. Powyższe prace zostały wykonane w celu zapewnienia bezpieczeństwa małym użytkownikom placów zabaw oraz utrzymania atrakcyjności urządzeń i placów zabaw.

➤ Kosze, ławki, ogrodzenia

Mając na celu dbałość o porządek na terenie osiedla, w pierwszym półroczu 2017 roku zakupiono za kwotę 2 704,00 zł kolejne kosze na psie odchody. W związku z budową „Lazurowych Ogrodów” a co za tym idzie zajęciem pod budowę terenu dawnego sadu, duża część mieszkańców posiadających psy zaczęła uczęszczać na spacerzy z nimi w inne części osiedla. Konsekwencją tego była zwiększona intensywność użytkowania koszy na psie odchody. W wyniku tego zdecydowano o montażu dodatkowych koszy, m.in. przy budynku Sternicza 129 oraz Lazurowa 4. Przy okazji akcji zakupiono także nowe tabliczki „Posprzątaj po swoim psie”, które także umiejscowiono na terenach najczęściej uczęszczanych przez właścicieli psów. Zakup tabliczek wyniósł 500,00 zł. Spółdzielnia ma nadzieję, że tego typu działania wpłyną motywująco na właścicieli psów i będą oni oczyszczać trawniki osiedlowe po swoich „pupilkach”.

W maju zakupiono także ławki żeliwne z drewnianymi, lakierowanymi siedziskami. Zlokalizowano je przed budynkiem Rozłogi 9 (uprzednia ławka została zdewastowana) oraz przed budynkiem Rozłogi 7 vis a vis kl. II wzdłuż nowo wyremontowanego ciągu pieszo-jezdnego. Koszt ławek wyniósł 2 079,32 zł.

Na wniosek Rad Budynków niektórych budynków naszego osiedla przystąpiono do wymiany drewnianych płotków ogradzających trawniki przed budynkami na nowe, znacznie łatwiejsze w utrzymaniu i konserwacji. Obecnie wykonywane będą prace przy budynkach Sternicza 129/131.

➤ **Mycie zsyków/akcja zima**

Chcąc zapewnić bezpieczeństwo przejazdu /przechodu mieszkańcom naszego osiedla jak corocznie w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz firma konserwacji zieleni utrzymywała w należyтым stanie drogi na terenie osiedla. Zakupiono sól na łączną kwotę 7 637,99 zł, która została zagospodarowana przez gospodarzy domów na drogach wewnętrznych osiedla.

Jak co roku w ramach prac porządkowych Spółdzielnia wykonała czyszczenie lejów zsykowych we wszystkich budynkach wysokich. Prace wykonane w maju zostały przeprowadzone szybko i sprawnie. Wykonawcy mieli dostęp do większości pomieszczeń. Prace wykonała firma DEKO a kwota wykonania wyniosła 32 287,50 zł.

➤ **Monitoring**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” chcąc zapewniać w jak największym stopniu bezpieczeństwo mieszkańców osiedla w dalszym ciągu sukcesywnie rozbudowuje istniejącą już sieć monitoringu. W związku z widocznymi korzyściami dla mieszkańców płynącymi z montażu kamer na terenie naszego osiedla podejmowane są dalsze kroki w zakresie rozbudowy istniejącego systemu. Częstym przypadkiem jest występowanie mieszkańców lub policji o kopię nagrania ze zdarzenia np. wandalizmu czy też kradzieży. Nagrania z monitoringu stanowią dowód w postępowaniu karnym. Na wnioski Rad Budynków sieć monitoringu będzie poszerzana o kolejne obiekty objęte dozorem kamer.

Spółdzielnia uważa, że w dalszym ciągu powinien być rozbudowany system monitoringu. Dzięki takim działaniom nasze osiedle staje się coraz bezpieczniejszym miejscem.



➤ **Konserwacje techniczne zasobów mieszkaniowych.**

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w pierwszym półroczu 2017 r. wyniosły 99 780,00 zł. tj. 48 % zaplanowanej kwoty na 2017 rok. Na usługi pogotowia technicznego od stycznia do końca czerwca 2017 r. wydatkowano 11 404,80 zł. tj. 67 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 89 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły:

- ✓ zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- ✓ wyciekami z instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ awariami instalacji elektrycznej.



Od 2012 r. usługę konserwacji : ogólnobudowlaną, instalacji wodno- kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych, oraz oświetlenia terenu, prowadzi firma "EI – GANC Krzysztof Gancarczyk". W 2017 r. do zespołu konserwatorów: elektryka, budowlańca i hydraulika dołączył ślusarz. Dzięki temu szybko i skutecznie zostały przeprowadzone prace takie jak:

- ✓ naprawa drzwi wejściowych do budynków,
- ✓ regulacja lub wymieniana samozamykaczy,
- ✓ regulacja i konserwacja drzwi do zsypów,
- ✓ zamontowanie kłódek do zsypów w budynkach wysokich,
- ✓ naprawa stolarki okiennej.

Podczas przeglądów technicznych budynków zwrócono uwagę na znaczne zużycie eksploatacyjne zaworów podpionowych odcinających wodę w pionach. Należy podkreślić,

że wymiana zaworów podpionowych/starych często niewłaściwie działających/ umożliwi szybką reakcję w zabezpieczeniu lokali przed zalaniem, czy też umożliwi wymianę zaworów w lokalach bez wyłączenia całego budynku.

Pomimo dość dużego zakresu prac firma konserwująca osiedle podjęła się wymiany wszystkich zaworów podpionowych na zw i cw w ramach wykonywanych prac konserwacyjnych. W pierwszej połowie 2017 r. rozpoczęto wymianę zaworów odcinających na poszczególnych pionach dla wody zimnej i ciepłej, prace będą kontynuowane w drugiej połowie 2017 r. przez hydraulików firmy „El – Ganc” /firmy konserwującej zasoby/.

Rozłogi 3

Stare zawory kulowe



Nowe zawory grzybkowe.



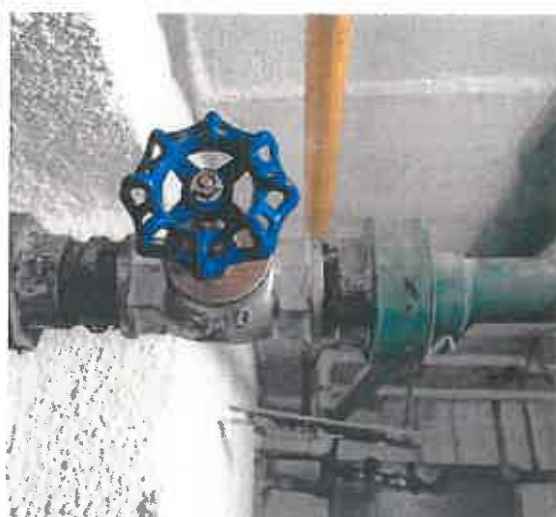
Korozja zaworu uniemożliwiająca jego zamknięcie

Lazurowa 6

Skorodowany zawór kulowy



Nowy zawór grzybkowy.



➤ **Konserwacja domofonów.**

W pierwszym półroczu 2017 r. koszty konserwacji domofonów wyniosły 14 058,42 zł.

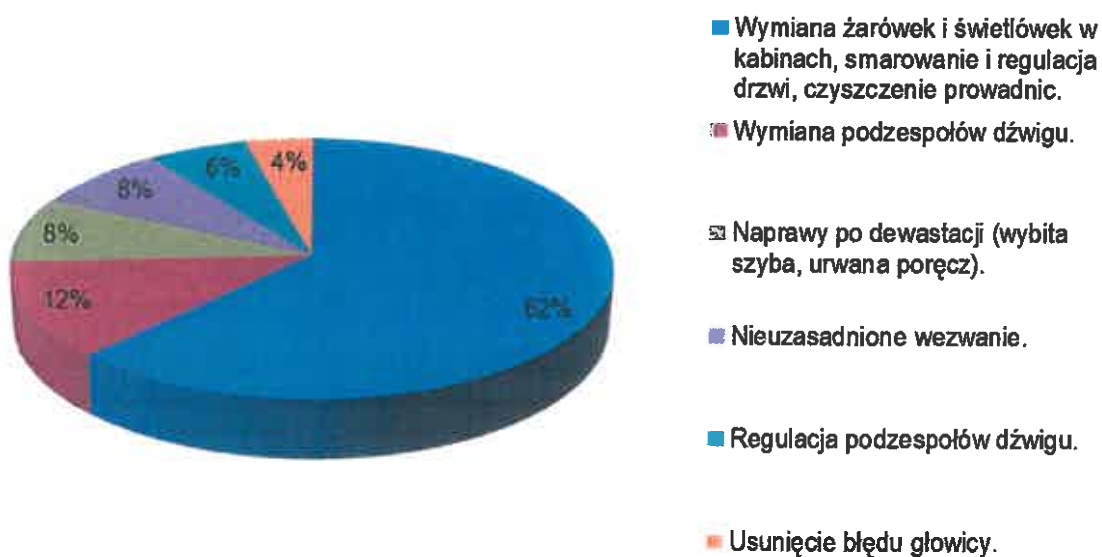
W zakresie konserwacji bieżącej zostały wymienione :

1. Elektromagnesy w budynkach: Rozłogi 4 kl. I, V, VI; Sternicza 131 kl. I; Sternicza 129 kl. I i III; Lazurowa 4 kl. IV; Rozłogi 7 kl. III; Rozłogi 6 kl. III.
2. Wkładki w budynkach: Rozłogi 6 kl. I; Lazurowa 2.
3. Kasetka w budynku Rozłogi 4 kl. VI.
4. Tablica KDC w budynku Lazurowa 12 kl. II.
5. Zasilacz domofonu w budynku Lazurowa 4 kl. II.

➤ **Konserwacja dźwigów**

Koszty konserwacji dźwigów w pierwszym półroczu 2017 r. wyniosły 55 352,69 zł. Od stycznia do końca czerwca 2017 r. Dział Techniczny zarejestrował 127 zgłoszeń o nieprawidłowej pracy dźwigów. W następstwie tych zgłoszeń firma konserwująca dźwigi wykonała wymianę żarówek i świetlówek w kabinach, smarowanie i regulacje drzwi, czyszczenie prowadnic, wymianę i regulację podzespołów dźwigu, naprawy po dewastacji (wybita szyba, urwana poręcz), usunięcie błędu głowicy.

Zakres prac wykonanych przez firmę ForLift w ramach świadczonej usługi konserwacji w pierwszej połowie 2017 r.



➤ **Dewastacje.**

Zaplanowana na rok 2017 kwota na usuwanie skutków dewastacji została w całości wykorzystana w pierwszym półroczu 2017 r. W ramach usuwania skutków dewastacji zostały wykonane prace na łączną kwotę 14 351,25 zł.

- ✓ oszklenie ram metalowych szkłem 6 mm w budynku Lazurowa 4 kl. III,
- ✓ oszklenie ram metalowych szkłem 6mm w budynku Lazurowa 4 kl. IV.,
- ✓ wymiana opraw kanałowych oświetlenia w piwnicy budynku Lazurowa 2 i Lazurowa 2 a,
- ✓ wymiana uszkodzonych słupków blokujących typu Rambo na terenie osiedla,
- ✓ wymiana barierki z uchwytyami w kabinie dźwigu w budynku Sternicza 129 kl. III.

➤ **Ubezpieczenie mienia Spółdzielni.**

Od roku 2012 Spółdzielnia jest ubezpieczona w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA. Szeroki zakres ubezpieczenia, korzystne warunki oraz profesjonalna obsługa pracowników UNIQA sprawia, że szkody usuwane są bez zbędnej zwłoki. W pierwszej połowie 2017 r. odnotowaliśmy 17 szkód, z czego 10 szkód zostało wypłaconych z polisy Spółdzielni na łączną kwotę 4 611,95 zł, natomiast 7 szkód nastąpiło z winy właścicieli lokali mieszkalnych.

W 64 % przypadków przyczyną szkody było zalanie z instalacji wodno – kanalizacyjnej, w 29 % przypadków szkody były spowodowane zaciekiem z wód opadowych powstałych w wyniku uszkodzenia obróbek blacharskich lub pokrycia dachu, w 7% przypadków przyczyna szkód nie została stwierdzona (zalanie od sąsiada z góry i odmowa dostępu do lokalu sprawcy szkody). Wszystkie ze szkód zrealizowanych z polisy Spółdzielni zostały poszkodowanym wypłacone.



➤ Dostawcy mediów i usług w Spółdzielni

Rodzaj usługi	Dostawca mediów, usług	Umowa
Dostawa ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda)	VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie	kompleksowa z dnia 1.03.2011 r.
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa	z dnia 14.09.2006 r.
Dystrybucja energii elektrycznej	innogy Stoen Operator Sp. z o.o. (dawnie RWE STOEN S.A Warszawa)	z dnia 8.02.2000r.
Dostawca energii elektrycznej	PKP Energetyka S.A.	z dnia 28.03.2013 r.
Sprzedazy i dostawy paliwa gazowego	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie	kompleksowa z 2007 r.
Konserwacja domofonów	Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa	z dnia 02.06.2005 r.
Konserwacja dźwigów	"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa	z dnia 19.08.2011 r.
Konserwacja 8 dzierzawionych dźwigów Sternicza 129 kl. I; Sternicza 131 kl. III; Lazurowa 4 kl. II, Lazurowa 6 kl. IV; Lazurowa 12 kl. III; Rozłogi 2 kl. II i V, Rozłogi 9 kl. III	"EI - dźwig" S.C. Robert Orlik, Krzysztof Maciak; Warszawa	zawarta pomiędzy firmą konserwującą a wykonawcą dźwigów na czas udzielonej grawancji.
Pakiet programów podstawowych TVP	VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa	zawarta dnia 17.08.2010r.
Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania	"EI - GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 30.05.2012 r.
Konserwacja zieleni i odśnieżanie	"Ogród Zielony Adam Majewski" Warszawa	z dnia 02.03.2017 r.

Zawarte umowy zapewniają pełną obsługę konserwacyjno – eksploatacyjną budynków i terenów zielonych.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW.

W 2017 roku zaplanowano prace na kwotę	1 830 642,61 zł.
Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.	
Saldo otwarcia	283 035,09 zł
(kwota przeznaczona na prace w realizacji nie zakończone w 2016 r.)	
Naliczenia funduszu remontowego 2017 r. odpis podstawowy	1 234 910,52 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	215 857,00 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00 zł
Razem	1 830 642,61 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2017 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr 13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”.

Podstawowe zadania wykonane przez Spółdzielnię w ramach prac remontowych:

➤ REMONTY DŹWIGÓW

W I półroczu 2017 r. wykonano remonty dźwigów na łączną kwotę **60 305,51zł.**

Wykonano takie prace jak:

- ✓ wymianę instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV, V,
- ✓ remont maszynowni dźwigu w budynku Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV, V.

- ✓ wymianę instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Sternicza 131 kl. I, II, III,
- ✓ wymianę instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Sternicza 129 kl. I, II, III,

- ✓ pomiary elektryczne dźwigów w budynkach: Sternicza 129 kl. I i II; Sternicza 131 kl. I i II; Lazurowa 2 winda osobowa i towarowa; Lazurowa 2a winda osobowa i towarowa; Rozłogi 2 kl. I, II, III, IV, V; Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV, V; Rozłogi 9 kl. I i II; Siemiatycka 1 kl. I, II, III,
- ✓ wymiana kurtyny świetlnej dźwigu w budynku Lazurowa 6 kl. I,
- ✓ wymiana enkodera napędu dźwigu w budynku Siemiatycka 1 kl. II,
- ✓ wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów Siemiatycka 1 kl. II, III,
- ✓ wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Lazurowa 12 kl. I, II,
- ✓ wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Rozłogi 9 kl. II i III.

➤ **WYMIANA DŹWIGÓW /8 szt/**

Wymiana 8 dźwigów w tak krótkim czasie była możliwa dzięki skorzystaniu z formy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym oraz dzięki dobrej organizacji wykonania robót i zintensyfikowaniu prac. Wymienione dźwigi są nie tylko estetyczne ale i ekonomiczne w użytkowaniu. W kabinie jak i w szybie dźwigu zastosowano oświetlenie Led, co wpłynie na oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

Dzięki zaproponowanemu przez Spółdzielnię zastosowaniu kamer w kabinach nowych dźwigów liczymy, że zostanie wyeliminowany problem dewastacji elementów kabiny co powinno wpłynąć na mniejsze koszty z tytułu dewastacji ale przede wszystkim poprawy poczucia bezpieczeństwa osób korzystających z dźwigów.

Rozłogi 2 kl. V

Przed remontem



Po remoncie



[Handwritten signature]

Rozłogi 9 kl. III

Przed remontem



Po remoncie



➤ REMONT CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH.

Mając na celu poprawę bezpieczeństwa pieszych wiosną 2017 odnowiono oznakowanie poziome na osiedlu z wyznaczeniem dodatkowych przejść dla pieszych przy budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Lazurowa 4 na trasach do przedszkola, pobliskiej szkoły oraz przystanku autobusowego przy skrzyżowaniu ulicy Stermiczej i ulicy Lazurowej, czyli w miejscach których ruch pieszych jest największy. Na wniosek mieszkańców budynku Rozłogi 2 wyznaczono strefę zakazu parkowania na łuku drogi przy tym budynku co powinno ułatwić bezpieczny wyjazd z tego ciągu pieszo-jezdnego. Wzdłuż budynków Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na wniosek mieszkańców wymalowano na chodniku na wysokości progów spowalniających rysunki „matki z dzieckiem” mające mobilizować kierowców do nieomijania progów spowalniających poprzez wjeżdżanie na chodnik.



Dostosowano również oznakowanie pionowe do istniejącej obecnie infrastruktury jezdni i chodników oraz zlecono wykonanie aktualizacji projektu organizacji ruchu na osiedlu z wymaganymi uzgodnieniami u Inżyniera Ruchu oraz w Wydziale Dróg Dzielnicy Bemowo.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z 3 lipca 2015 roku miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnością a także pozostałe oznakowania dróg powinny zostać dostosowane w wymaganym terminie 30 czerwca 2017 r. do obowiązujących przepisów. Nastąpiła więc konieczność przemalowania miejsc dla osób niepełnosprawnych na kolor niebieski. Prace zlecono profesjonalnej firmie Patrol s.c. która wykonała powyższe prace na łączną kwotę 14 264,31 zł.

W pierwszym półroczu kontynuowano rozpoczęte w 2016 r. prace związane remontem ciągów pieszo - jezdnych wzdłuż budynków Rozłogi 3,5,7. Jezdnie poszerzono, poprawiono ich odwodnienie a zniszczoną nawierzchnię asfaltową wymieniono na kostkę betonową z wyznaczonym czerwoną kostką pasem dla osób pieszych.

Podczas realizacji prac uwzględniając wnioski mieszkańców dotyczące m.in. niewystarczającego oświetlenia chodnika przed budynkiem Rozłogi 7 czy też deficytu miejsc parkingowych zamontowano 4 dodatkowe słupy z oświetleniem LED oraz wykonano 7 dodatkowych miejsc postojowych z podłożem z płyt ażurowych.

W maju br. nastąpił odbiór końcowy wykonanych prac, których koszt w 2017 r. wyniósł 650 989,40 zł.



fot. ciąg pieszo-jezdny pomiędzy budynkami



fot. Ten sam ciąg po wykonanym remoncie.

Rozłogi 5 i Rozłogi 7 przed remontem -stan w 2015 r.

Poza opisanymi robotami wykonano również chodnik na wydeptanym trawniku pomiędzy budynkiem Lazurowa 4 a Sterniczą 100, poszerzono chodnik i wymieniono zniszczoną kostkę pomiędzy budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6, naprawiono zapadnięcie na łuku drogi przy budynku Sternicza 100, poprawiono odwodnienie chodnika z wykonaniem studni chłonnej i odcinkiem drenażu przy północnym szczycie budynku Rozłogi 3 oraz wykonano odwodnienia chodnika z wykonaniem studzienki kanalizacyjnej przelotowej przy ujęciu wody oligoceńskiej obok budynku Lazurowa 2. Koszt łączny wykonanych robót to 23 501,28 zł.

W maju 2017 r. zlecono wykonanie koncepcji remontu ostatnich niewyremontowanych ciągów pieszo-jezdnych przy budynkach Siemiatycka 1 i Rozłogi 2. Po otrzymaniu wstępnych projektów zostaną one przekazane wybranym w czerwcu Radom Budynków do konsultacji, a wniesione uwagi zostaną uwzględnione w projekcie wykonawczym.

Remonty ciągów pieszo-jezdnych są pracami w znacznym stopniu wpływającymi na poprawę warunków bezpieczeństwa przejścia i przejazdu należy również podkreślić, że jednocześnie poprawiły wygląd, estetykę otoczenia budynków.

➤ 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”.

Przeeglądy techniczne zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały wykonane w pierwszym półroczu.

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



W pierwszym półroczu 2017 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych wykonano m.in. prace:

- uzupełniono kratki w otworach wentylacyjnych stropodachu zwyżki wydziobane przez ptaki w budynku Rozłogi 2,
- wymieniono stolarkę drzwiowa aluminiową w wejściu do klatki schodowej pierwszej budynku Lazurowa 12,
- przeprowadzono remont piwnic w budynku Rozłogi 9 z naprawą tynków, z malowaniem ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej ażurowej do komórek lokatorskich,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa 12 na oprawy kanałowe LED,
- remont piwnic w budynku Rozłogi 2 (kl. IV i kl. V) z malowaniem sufitów i ścian oraz stolarki drzwiowej (w tym drzwi ażurowych do komórek lokatorskich,
- przeprowadzono remont piwnic w budynku Siemiatycka 1 z naprawą tynków, z malowaniem ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej ażurowej do komórek lokatorskich,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa 12 na oprawy kanałowe LED,
- naprawiono tynki na klatkach schodowych i korytarzach w budynku Lazurowa 4 we wszystkich klatkach,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa L2a na oprawy kanałowe LED,
- uzupełniono kratki w otworach wentylacyjnych stropodachu wydziobane przez ptaki w budynku Rozłogi 3,
- wykonano mycie elewacji i daszków wokół wejść do budynku Sternicza 129.

Koszt powyższych prac wyniósł 60 434,61 zł.

➤ **INNE PRACE: wymiana poziomów kanalizacyjnych, prace dekarские, usuwanie awarii itp.**

Poziomy kanalizacyjne.

Stan czterdziestoletnich żeliwnych poziomów kanalizacji podposadzkowej w piwnicach naszych budynków jest bardzo zły. Załamania i pęknięcia rurociągów są przyczyną wylewania się nieczystości do gruntu, wypłukiwania piasku spod rur co prowadzi do dalszego niszczenia instalacji oraz osiadania posadzek betonowych.



Załamania prowadzą do niedrożności kanalizacji i w wyniku zalewania powstają straty materialne w lokalach mieszkańców.



fol. Uszkodzenia rury kanalizacyjnej i osady wypełniające ok. połowy średnicy.

Zapadanie się posadzek powoduje pęknięcie i odchylenia od pionu ścian działowych, uszkodzenia nadproży, z których wypadają cegły. Tego typu sytuacje stają się niebezpieczne dla użytkowników. Konieczność przemurowań ścianek generuje z kolei duże koszty.

W związku ze skargami mieszkańców w budynku Rozłogi 9 na nieprzyjemny zapach w piwnicy i na klatce schodowej, na podstawie protokołu konieczności zlecono w trybie awaryjnym skucie posadzki i wykonanie wykopu w celu oceny stanu technicznego rurociągu. Po odkryciu stwierdzono korozję oraz pęknięcia rur żeliwnych i wylewanie się nieczystości do gruntu pod posadzką. Podjęto decyzję o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 9 na rury PCV fi 160. Koszt wykonanych robót wyniósł 63 127, 30 zł.

Z podanych powyżej przyczyn w planie rzeczowo- finansowym na 2017 r. także znalazła się pozycja wymiany poziomów kanalizacyjnych w klatce I budynku Sternicza 131. W czasie wykonywania robót stwierdzono podobnie jak w budynku Rozłogi 9 bardzo zły stan instalacji. Podjęto decyzję o wymianie rur całej zlewni klatek I i II. Koszt prac przeprowadzonych w pierwszym półroczu wyniósł 27 525,80 zł, lecz dokonane odkrytki kanalizacji wskazują na konieczność wymiany rur w całym budynku. Prace powinny być kontynuowane w drugim półroczu.

Dachy.

Przecieki z dachów były usuwane na bieżąco. Prowadzono też doraźne prace konserwacyjne takie jak:

- wyremontowano kominy na budynku Rozłogi 3
- wykonano naprawy pokrycia dachowego nad lokalami Rozłogi 3 lok 32, Rozłogi 7 lok 23 i 24 , Lazurowa 2 lok 70, Lazurowa 4 lok 177, Rozłogi 2 lok 134
- wykonano naprawy rynien i pasa nadrynnowego w południowo-zachodniej części dachu budynków Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1.
- naprawiono przeciekające pokrycie na daszku nad wejściem do klatki IV budynku Lazurowa 6

Wartość prac dekarских w pierwszym półroczu 2017 r. wyniosła 41 800,36 zł.

Wymiana drzwi wejściowych do budynku.

W pierwszym półroczu kontynuowano niezbędne wymiany drzwi wejściowych do budynków na nowe. Są to prace, które wymagają pilnego wykonania ze względu na zły stan techniczny ślusarki drzwiowej i na zabezpieczenia klatek schodowych przed dostępem osób obcych.

Do czerwca wymieniono drzwi w budynkach: Rozłogi 4 kl. V; Lazurowa 12 kl. I; Siemiatycka 1 kl. III; Lazurowa 6 kl. IV; Siemiatycka 1 kl. III na kwotę 27 374,76 zł.

Należy podkreślić, że prace wymiany drzwi wejściowych do budynków powinny być kontynuowane w przyszłości.

Usuwanie awarii.

W roku 2017 na skutek awarii zostały zlecone m.in. prace:

- opisana powyżej wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 9
- wymiana kolan żeliwnych w stropach pomiędzy piwnicą a parterem w lokalach Sternicza 131 m 24 i Siemiatycka 1
- naprawa drzwi do windy w budynku Lazurowa 4 w kl. IV
- wymiana wodomierza prze w studni MPWiK wodomierzowej na parking Sternicza 125
- usunięcie awarii w wyniku wystąpienia niedrożności przy wpuście ulicznym na ciąg pieszo-jezdnym przy budynku Siemiatycka 1
- wykonanie odwodnienia przy ujęciu wody oligoceńskiej przy budynku Lazurowa 2 /znaczne zastoiny wody po opadach deszczu/

- usunięcie przyczyny powstawania rozlewiska przy budynku Rozłogi 3 (przy Klubie „Kulturalna”)

Na usuwanie awarii wydatkowano łącznie 77 965, 29 zł.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

Na podstawie decyzji Rad Budynków wykonano dwa podjazdy na wózki w budynkach Lazurowa 6 kl. IV oraz Rozłogi 9 kl. I na kwotę 8 260,00 zł.

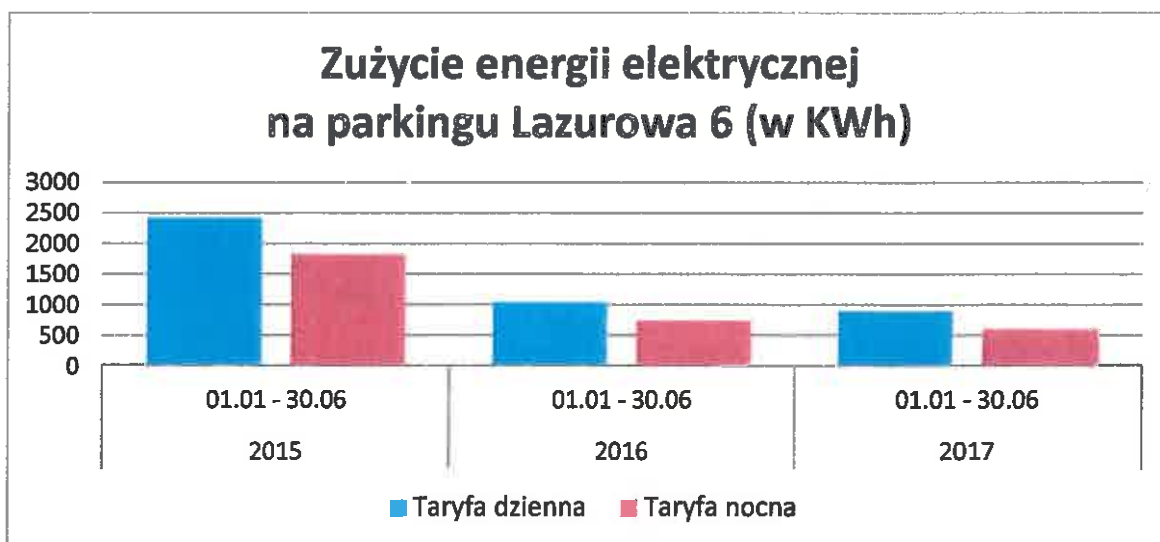
Wykonano modernizację oświetlenia w piwnicy budynku Rozłogi 3 na kwotę 4 169,28 zł oraz oświetlenie w zsypie przy kl. I budynku Sternicza 129 na kwotę 611,22 zł.

Razem wydatkowano w pierwszym półroczu 2017 r. 13 040,50 zł.

Prace wpływające na oszczędność energii.

Po wymianie 22 szt. lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne oraz zastosowaniu systemu sterowania natężeniem światła reagującego na ruch zużycie energii elektrycznej na tych parkingach zmniejszyło się o ponad 50%.

W wykresie przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej na przykładzie parkingu przy ul. Lazurowa 6.



Wykonana w 2013 r. modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych już w latach poprzednich przyniosła znaczny spadek w zużyciu energii elektrycznej, który obserwujemy również w pierwszej połowie 2017 r.

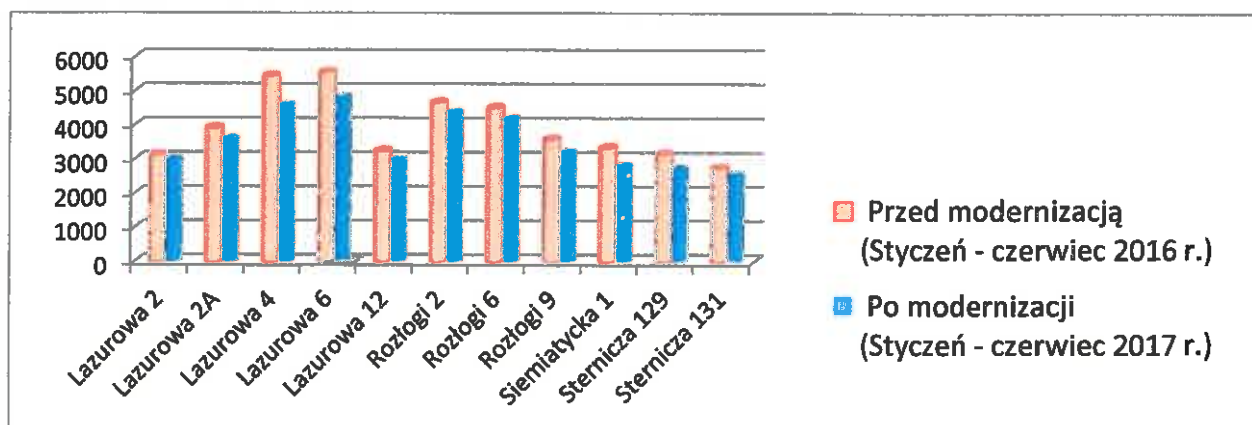
Dzięki wykonanej na przełomie marca i kwietnia 2017 r. modernizacji oświetlenia zewnętrznego (latarnie uliczne) z wymianą żarówek sodowych na żarówki LED 30 WAT uzyskano oszczędności w zużyciu energii elektrycznej na poziomie 43 %.

**Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu
Spółdzielni przed i po modernizacji oświetlenia
ulicznego.**

Przed modernizacją oświetlenia			Po modernizacji oświetlenia		
Kwiecień 2016 r.	Maj 2016 r.	Czerwiec 2016 r.	Kwiecień 2017 r.	Maj 2017 r.	Czerwiec 2017 r.
2717	2104	1839	1623	1158	1012
Razem zużycie - 6660 kWh			Razem zużycie - 3793 kWh		
Różnica w zużyciu energii elektrycznej - 43%					

Kolejnym działaniem w zakresie oszczędności w zużyciu energii elektrycznej była wymiana instalacji elektrycznej oraz modernizacja oświetlenia w maszynowniach dźwigów. Prace te rozpoczęto już w 2016 r., w pierwszej połowie 2017 r. wymieniono instalację elektryczną i zastąpiono zwykle świetlówki żarówkami LED w maszynowniach 17 dźwigów. Do końca czerwca 2017 r. zmodernizowano instalację elektryczną i oświetlenie w maszynowniach 36 dźwigów. Dzięki tym pracom już w pierwszym półroczu 2017 r. zaobserwowano zmniejszenie zużycia energii elektrycznej w maszynowniach we wszystkich budynkach z dźwigami.

Zużycie energii elektrycznej w maszynowniach dźwigów przed i po modernizacji oświetlenia.



W naszych budynkach nadrzędną sprawą jest 40-letni okres eksploatacji budynków który mobilizuje do podejmowania działań racjonalnych technicznie i ekonomicznie. Nieruchomości wymagają ciągłych inwestycji, choćby po to aby utrzymać ich wartość użytkową. To nieunikniony proces, z jednej strony Spółdzielnia stara się zapobiec naturalnej, związanej ze starzeniem degradacji substancji mieszkaniowej a z drugiej strony modernizując je zwiększa ich wartość użytkową i standard zamieszkania. Główną drogą właściwego utrzymania budynków w dobrym stanie jest właściwa eksploatacja zasobów oraz regularne przeglądy i prace remontowe, które pozwalają w zarodku zapobiec potencjalnym stratom. Przy tego rodzaju podejściu budynki będą mogły cieszyć się przedłużonym okresem ich użytkowania i dobrą niezmienną kondycją techniczną.

V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji oraz Uchwałą RN nr 7 z dn. 25.04.2013r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany. Do dłużników, zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokalu powyżej 2 miesięcznego czynszu, wysyłane są pisma wzywające do zapłaty.

W omawianym okresie wysyłano około 200 wezwań do zapłaty, co skutkowało spłatą całości lub części zadłużenia.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

- utrata pracy
- okresy świąteczne,
- roczne rozliczenie dotyczące mediów.

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

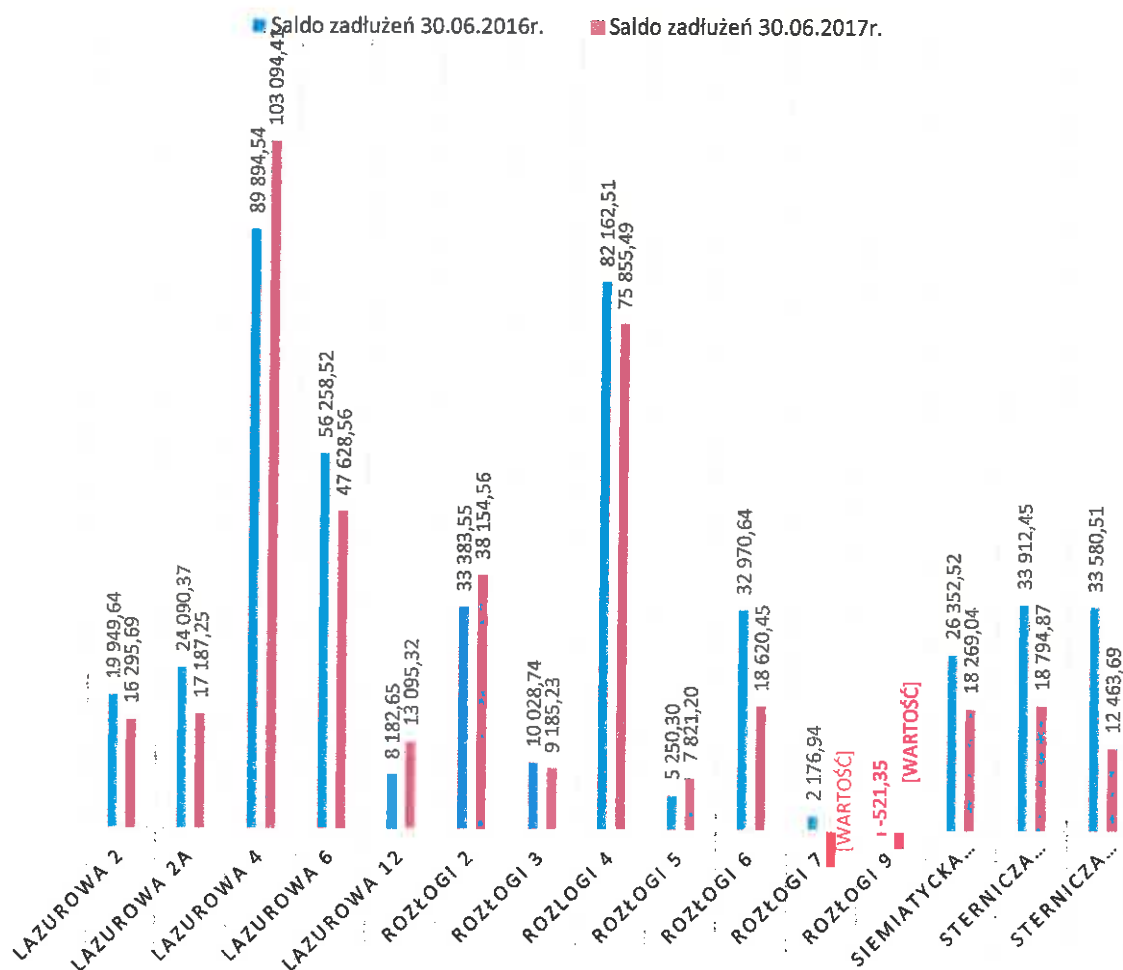


Zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu, po wcześniejszym przedsądowym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Dłużnika.

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. Specjalista ds. windykacji przygotowuje dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej i przekazuje do mecenasa.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 69 189,85 zł. Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach zostało przedstawione na poniższym wykresie.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNANIE 30.06.2016 I 30.06.2017 ROK

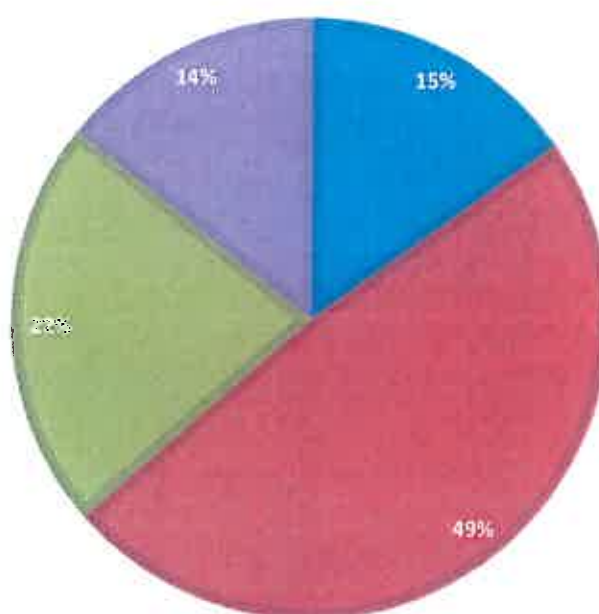


Na dzień 30 czerwca 2017r. w całej Spółdzielni 22 osoby mają spłatę zadłużenia rozłożoną na raty na łączną kwotę 53 321,16 zł.

Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30-06-2017r. wynoszą 373 021,08 zł. Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

- Zadłużenie od 2 do 3 m-cy
- Zadłużenie dotyczące osób, które mają już wyroki sądowe, lecz generują dalsze zadłużenie
- Zadłużenie dotyczące właścicieli lokali, którzy zmarli i toczy się jeszcze postępowanie spadkowe
- Zadłużenie rozłożone na raty



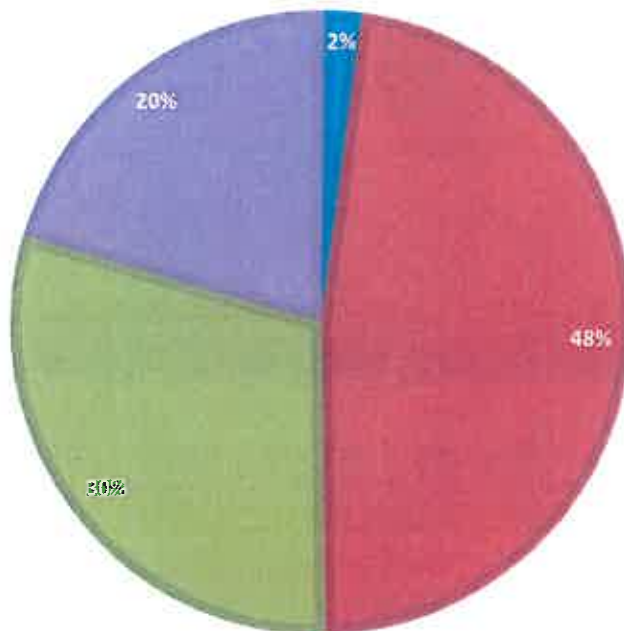
Do dłużników, którzy nie zareagują na pierwsze wezwanie do zapłaty, zostają wysłane przedsądowe wezwania do zapłaty za pośrednictwem mecenasa. Następnym krokiem jest skierowanie pozwu o zapłatę do sądu.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 13 458,24 zł.

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 161 041,22 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 20 011,90 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy te zostaną skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2017 R.

- Zadłużenie bieżące do 1 m-ca
- Zadłużenie powyżej 2-ch miesięcy
- Sprawy sądowe zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym
- Sprawy zasądzone bez prawomocnego wyroku sądowego



Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

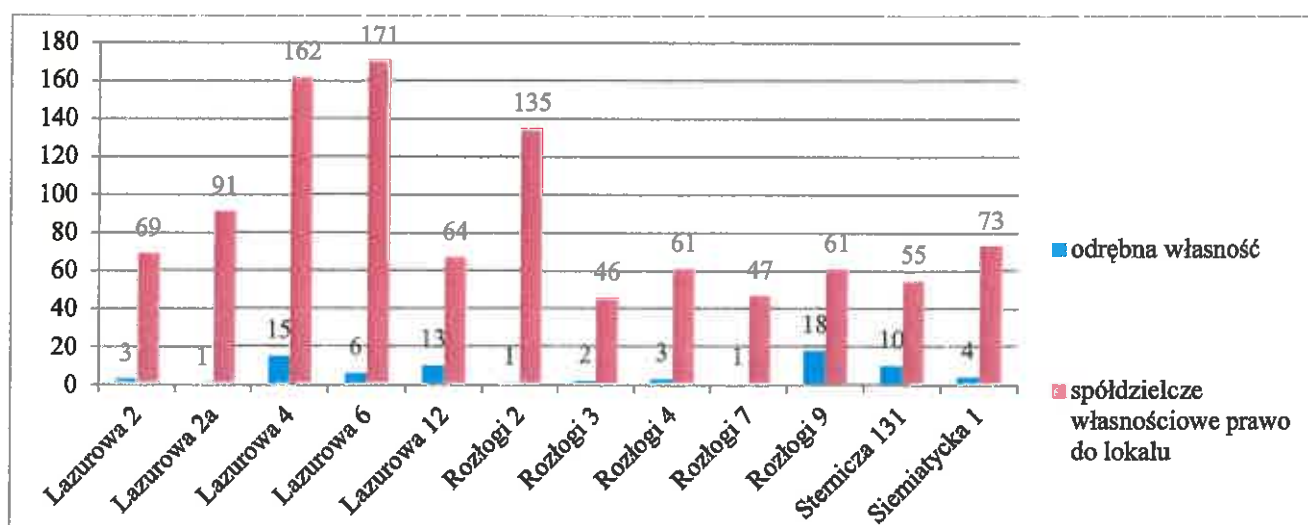
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w dalszym ciągu realizował proces przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność. Zainteresowanie przekształceniem mieszkań w prawo odrębnej własności należy ocenić, jako umiarkowane. W I półroczu 2017 roku przekształconych zostało kolejnych 5 spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku Lazurowa 12 (3 lokale) i Rozłogi 2 (1 lokal) oraz Lazurowa 4 (1 lokal).

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:

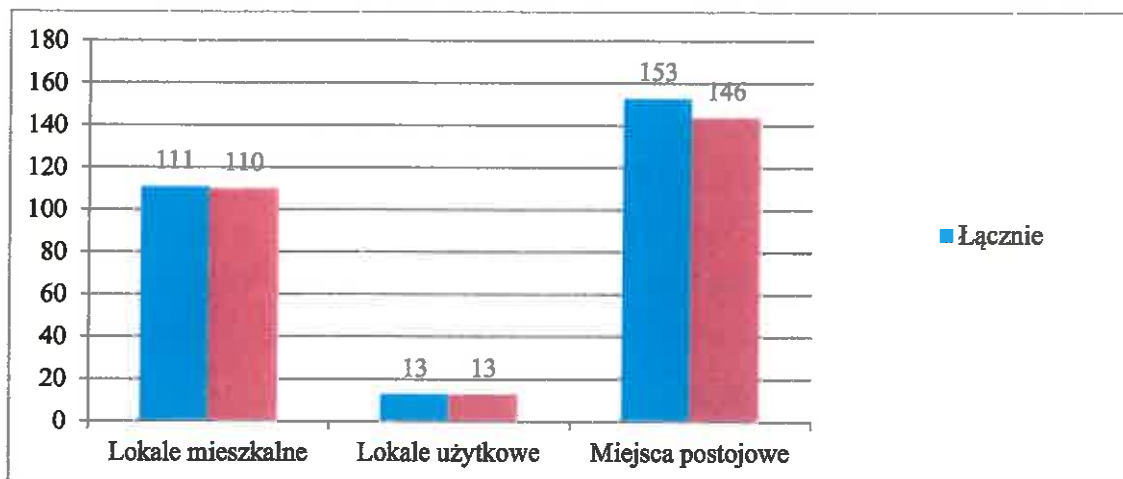


Ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.

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. Sterniczej 96 w Warszawie. Proces podpisywania aktów notarialnych dotyczył zarówno lokali

 37

mieszkalnych, jak i lokali użytkowych oraz zbycia udziałów w lokalach niemieszkalnych – garażach. Łącznie do 30.06.2017 roku zostało podpisanych: 123 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 146 umów zbycia w 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. 6%.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W dniu 19 czerwca 2017 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego została ogłoszona Uchwała Nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnia zgodnie z uchwałą ma możliwość skorzystania z bonifikaty jej przysługującej w wysokości 95% od opłaty z tytułu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pod budynkami mieszkalnymi. Bonifikaty udziela się na wniosek użytkownika wieczystego. Mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie reprezentowała Spółdzielnia, natomiast mieszkańcy posiadający odrębną własność lokali w nieruchomościach budynkowych powinni złożyć wniosek do Urzędu Dzielnicy Bemowo we własnym zakresie. Spółdzielnia wychodząc naprzeciw mieszkańcom w porozumieniu

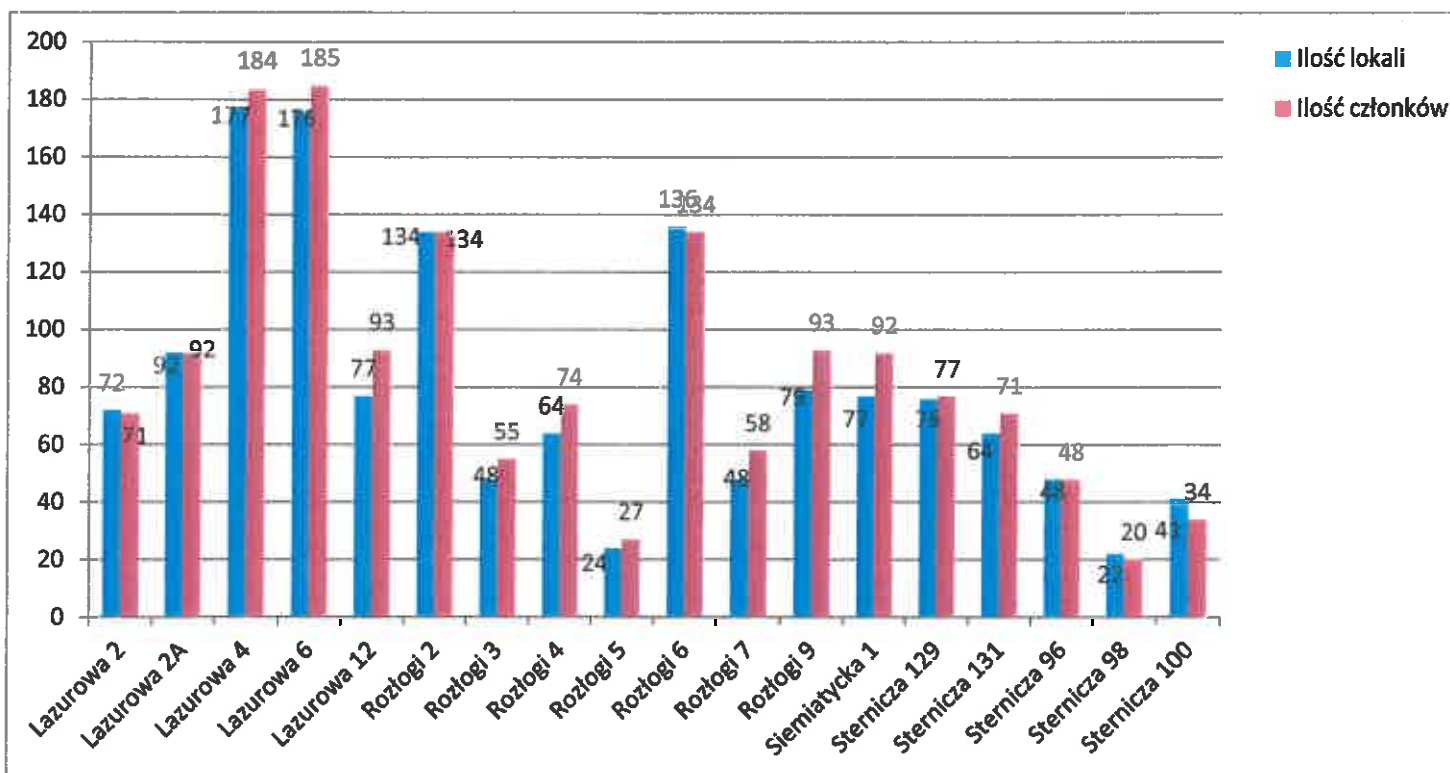
z Urzędem Dzielnicy Bemowo Wydział Nieruchomości przygotowuje wspólne wnioski obejmujące poszczególne nieruchomości kompletując podpisy zarówno Spółdzielni jak i wszystkich współużytkowników wieczystych w danej nieruchomości. Wspólny wniosek może zdecydowanie przyspieszyć procedurę wydania decyzji przekształceniowej, niż gdyby te wnioski były składane oddzielnie przez Spółdzielnię i poszczególnych współużytkowników wieczystych. Należy również zwrócić uwagę, że pozytywne rozpatrzenie wniosku będzie uzależnione od zgodnego złożenia wniosku przez wszystkich współużytkowników. Uchwała powołuje się m.in. na ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 29 lipca 2005r. (Dz.U.2005 Nr 175 poz. 1459 z późn. zmianami), z której to wynika, że przekształceniu podlegają wyłącznie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi do dnia 13 października 2005r. Budynki wybudowane po tym terminie na terenie spółdzielni nie mogą skorzystać z bonifikaty wynikającej z uchwały. Teren obejmujący możliwość skorzystania z bonifikaty wynikającej z uchwały będzie obejmował tzw. „stare zasoby” i wynosi 3 ha 6016 m². Zarząd Spółdzielni podjął działania do niezwłocznego przygotowania wniosków o możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.



VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2017 r. znajduje się 1344 lokali mieszkalnych (dwa lokale są połączone za zgodą Zarządu), 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.

Ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **1525** członków. Ponadto, w związku z realizacją inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” i zawarciem umów o budowę lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, członkostwo otrzymało 57 osób. Łącznie ilość członków wynosi **1582**.



W I półroczu 2017 roku 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,

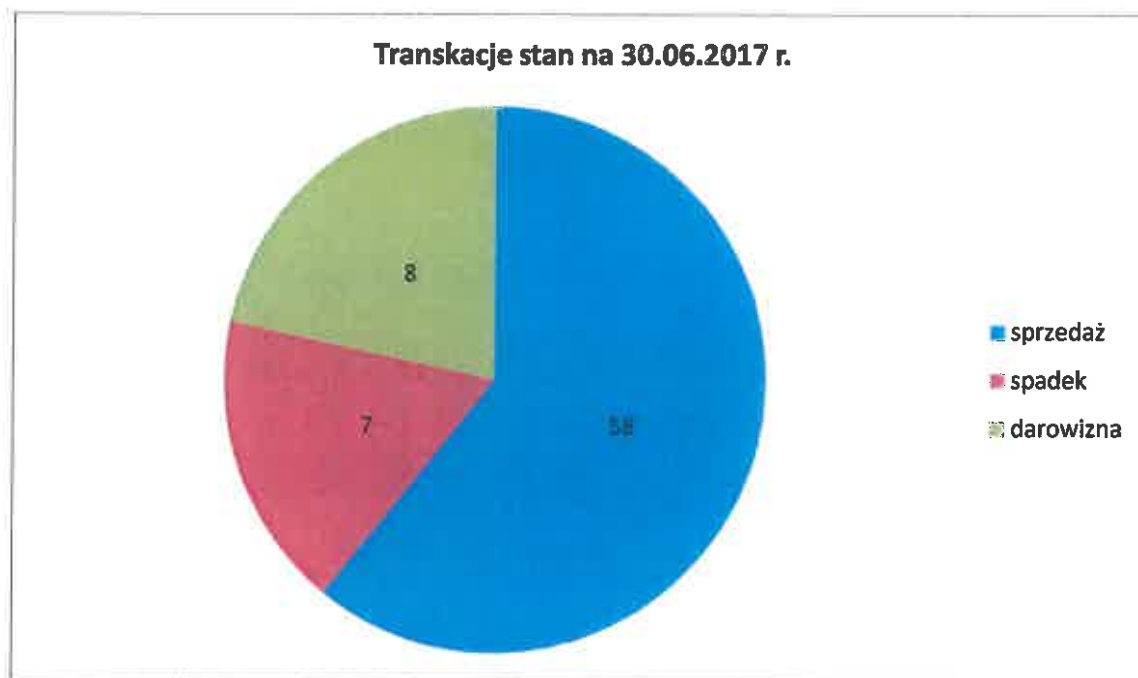
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa,
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

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

- 16 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych,
- 11 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych,
- 41 zaświadczeń do kancelarii notarialnych,
- 11 zaświadczeń do sądów,
- 16 zaświadczeń do banków,
- 9 zaświadczeń do urzędu skarbowego.

Ponadto, udzielono 22 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W I półroczu 2017 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:

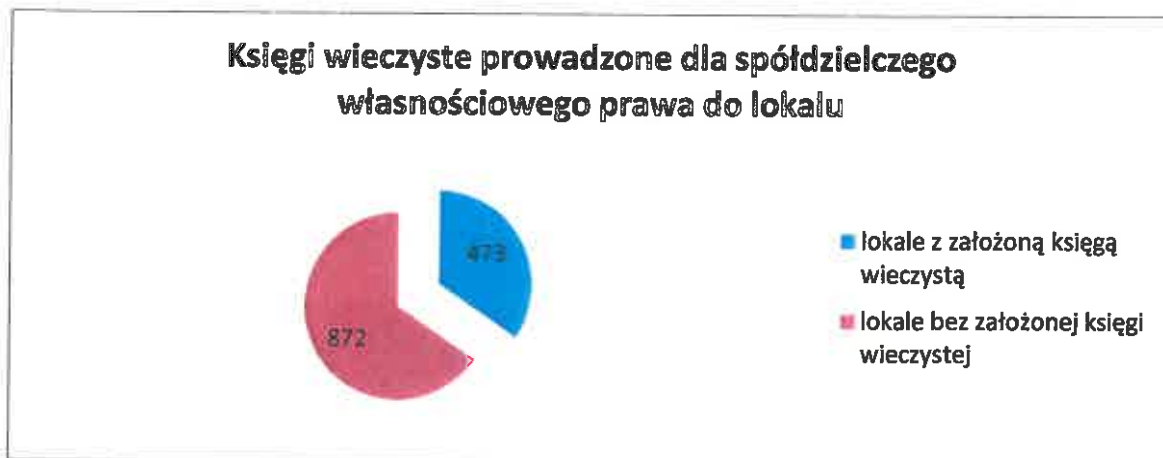


Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach i przy współpracy z działem księgowości wprowadzane w elektroniczny system księgowy. W okresie sprawozdawczym obserwujemy znaczny spadek transakcji sprzedaży lokali na rynku wtórnym.

J. Mał

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.

W pierwszym półroczu roku 2017 wyodrębniło się 5 lokali.

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

I. LOKALE UŻYTKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych) wynajmuje 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Ponadto dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych oraz 4 reklamy. Trzy osoby mają zawarte ze Spółdzielnią umowy na wywóz nieczystości bądź dostawę mediów.

Z dniem 1 lutego br. zmianie uległ najemca lokalu o powierzchni 119 m² w pawilonie handlowym przy ul. Rozłogi 8. Nie uległ natomiast zmianie profil prowadzonej działalności w przedmiotowym lokalu.

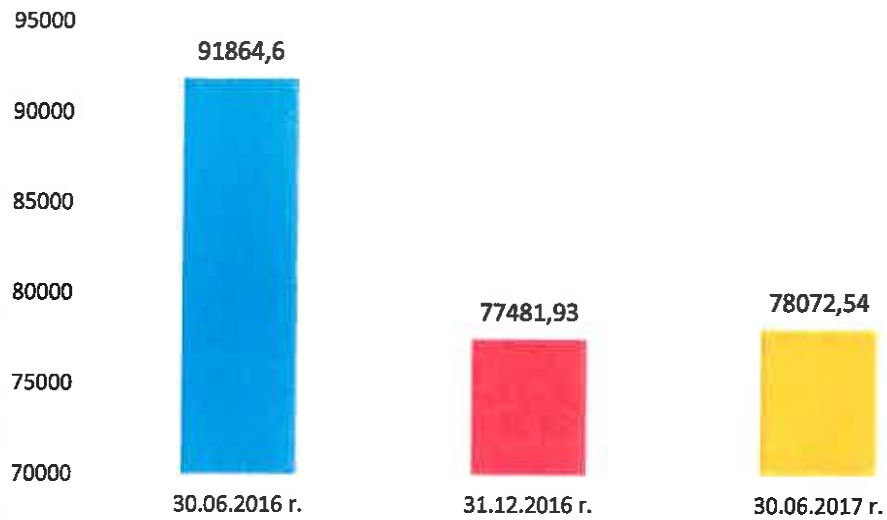
Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2017 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) ulega sukcesywnemu zmniejszeniu w stosunku do stanu na koniec pierwszego półrocza 2016 roku i utrzymuje się na podobnym poziomie co na koniec roku 2016.

Data	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2016 r.	106 668,02	14 803,42	91 864,60
31.12.2016 r.	93 848,60	16 366,67	77 481,93
30.06.2017 r.	91 133,05	13 060,51	78 072,54



SALDO LOKALI

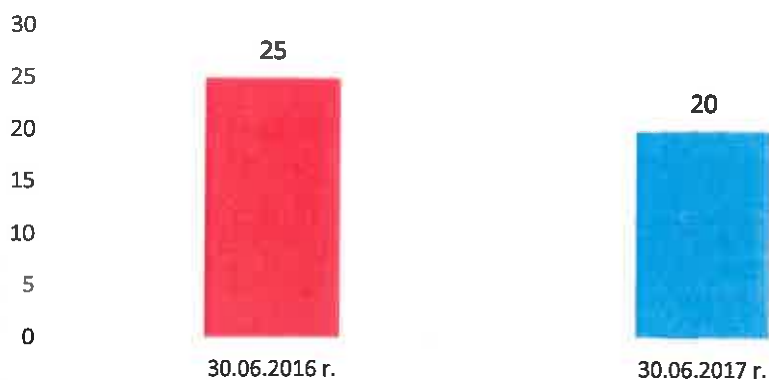


Terminowość wnoszenia opłat

W porównaniu do pierwszego półrocza roku 2016 i pierwszego półrocza roku 2017 liczba najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu oraz podmiotów z zawartymi umowami na dostawę mediów bądź wywóz nieczystości, zalegających z terminowym wnoszeniem opłat ulega sukcesywnemu zmniejszeniu.

Data	Ilość dłużników
30.06.2016 r.	25
30.06.2017 r.	20

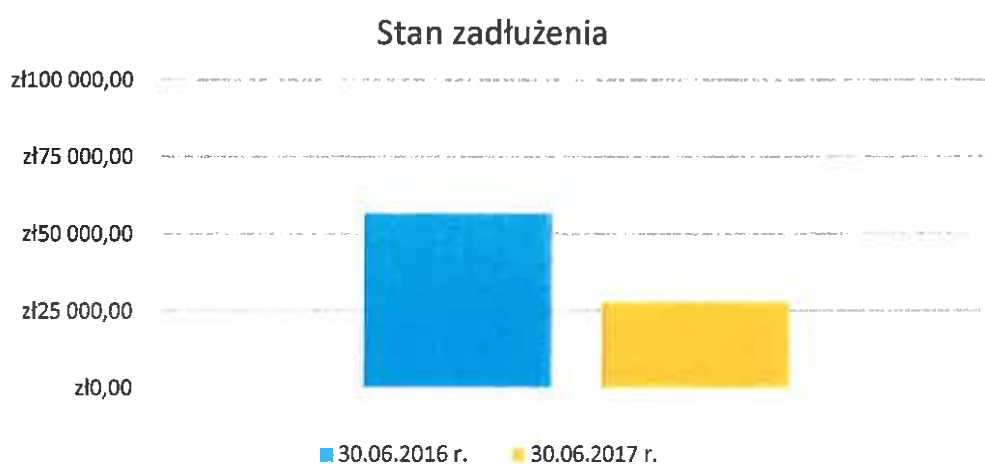
Osoby zalegające z terminowym wnoszeniem opłat



Zadłużenia

Porównując sumę zadłużeń występującą na koniec pierwszego półrocza roku 2016 i 2017 obserwujemy spadek przedmiotowego zadłużenia.

Data	Suma zasądzzonego zadłużenia
31.12.2016 r.	56 691,45 zł
30.06.2017 r.	28 046,46 zł



Windykacja należności

Przez pierwsze półrocze 2017 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.

Realizując windykację miękką Spółdzielnia w pierwszej kolejności nawiązywała kontakt telefoniczny z dłużnikami, który w wielu przypadkach skutkował spłatą zadłużenia. W przypadku kiedy 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 sytuacja tego wymaga, opracowują dokumenty niezbędne do rozpoczęcia postępowania sądowego.

Sprawy sądowe

Data	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Razem
31.12.2016 r.	64 330,66	11 642,69	75 973,35
30.06.2017 r.	27 974,46	7 576,69	35 551,15

Zarządowi Spółdzielni w wyniku prowadzonych negocjacji udało się wyegzekwować od najemcy zwalnającego lokal w pawilonie handlowym przy ul. Rozłogi 8 z dniem 30.01.2017 r. kwotę 36 356,20 zł zasądzonego zadłużenia. W przypadku pozostawienia egzekucji komornikowi, czas spłaty powstałego zadłużenia byłby wielokrotnie dłuższy. Jest to niewątpliwym sukces, który pokazuje że kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej to już ostateczność. Warto najpierw spróbować polubownego załatwiania spraw na drodze mediacji.

II. Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

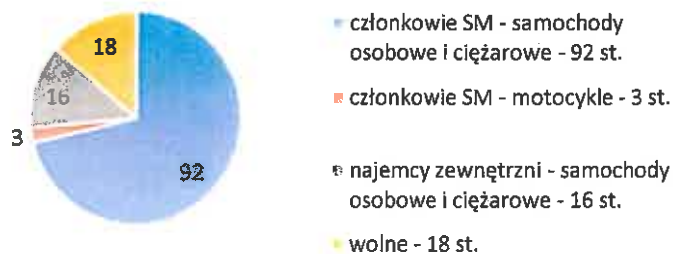
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125.

Z dniem 1 kwietnia 2017 roku wprowadzono nową organizację obsługi parkingu przy ulicy Lazurowej 6. W celu poprawienia bezpieczeństwa pozostawionych na parkingu pojazdów zamontowany został system monitoringu oparty na kamerach full HD oraz przesuwana brama wjazdowa na pilota. Wobec tego rozwiązania organizacyjnego zrezygnowano z całodobowego dozoru osobowego. Powyższe podyktowane było wzrostem od stycznia 2017 roku minimalnej stawki godzinowej wynagrodzenia co w znacznym stopniu zwiększyłoby wysokość płat za najem miejsc postojowych. Wynikiem zastosowania takiego rozwiązania była obniżka stawek za najem. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2017 z dnia 23 marca 2017 roku przyjęto nowy Regulamin organizacji i funkcjonowania parkingów SM

„Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125. Zawarto w nim nowy cennik najmu stanowisk postojowych z obniżonymi stawkami miesięcznymi dla Członków Spółdzielni. Koszt powyższego przedsięwzięcia, montażu kamer oraz bramy wyniósł odpowiednio 18 899,98 zł oraz 13 311,24 zł. Jedna z osób dotychczas pełniących funkcje dozоровe aktualnie pełni funkcję gospodarza obu komercyjnych parkingów. Do jej podstawowych obowiązków należy utrzymanie parkingów w czystości a także pośredniczenie w przekazywaniu faktur najemcom stanowisk postojowych i garaży.

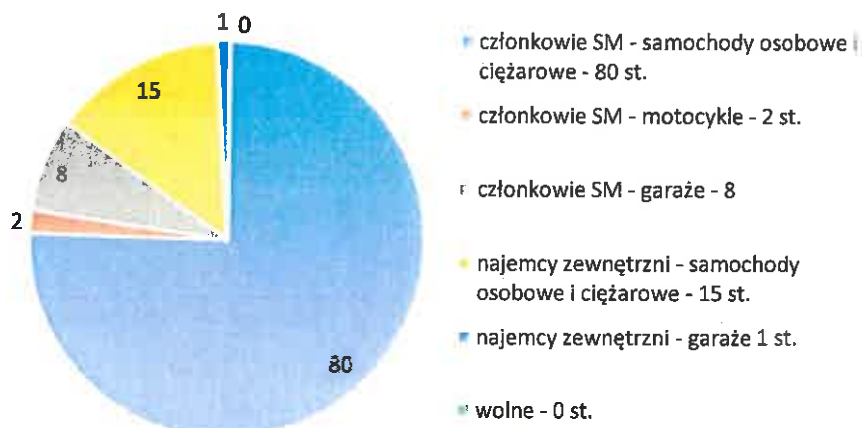
Na parkingu wydzielonych jest tam ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2017 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 111 miejsc wynajętych oraz 18 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawartych jest 95 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 16 umów z osobami z zewnątrz.

Parking LAZUROWA 6 - 129 st.



Parking przy ul. Sterniczej 125 także jest pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu. Na parkingu wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2017 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 106 miejsc wynajętych. Na miejsca wynajęte zawartych było 90 umów z członkami spółdzielni (w tym 8 umów na garaże, 2 umowy na motocykl) oraz 16 umów z osobami z zewnątrz (w tym 1 umowa na garaż).

Parking STERNICZA 125 - 106 st.



W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania w celu pozyskania nowych najemców miejsc postojowych na parking Lazurowa 6, poprzez rozwieszanie informacji na klatkach schodowych oraz na parkingach o możliwości najmu stanowisk. Parking przy Sterniczej 125 na dzień 30.06.2017 r. miał podpisane umowy na wszystkie stanowiska postojowe i garaże.

Windykacja należności.

Na dzień 30.06.2017 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 1 933,76 zł w tym:

- poniżej 1 miesięcznego zadłużenia na kwotę – 171,01 zł
- 3 miesięczne zadłużenie na kwotę – 1 474,40 zł
- 6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 288,35 zł



Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenie w stosunku do roku ubiegłego wzrosło, jednakże podjęto konkretne kroki celem maksymalnego zmniejszenia tej wartości. Do dnia 30 czerwca 2017 roku w pierwszym półroczu nie skierowano spraw na drogę sądową.

W związku z akcją reorganizacji parkingu przy Lazurowej 6 mającą na celu rezygnację od kwietnia 2017 roku z dozoru osobowego i przejście na dozór za pośrednictwem monitoringu, w marcu 2017 roku zamontowano na parkingu 8 kamer full HD podłączonych do zlokalizowanego w pomieszczeniu dawnej ochrony rejestratora. Koszt urządzeń i ich montażu wyniósł 18 899,98 zł. Na podstawie nagrań monitoringu na parkingu kilkakrotnie już udało się ustalić sprawców przypadkowych stłuczek czy otarć pojazdów. Pomogło to w rozwiązaniu w sposób ugodowy sporów pomiędzy użytkownikami parkingu.

II. Parkingi społeczne zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

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

W 2015 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.

Na dzień 30.06.2017 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 56 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.

 49



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 /brak usankcjonowania parkingu zgodnie prawem budowlanym/. 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 poszczególnych parkingów a Spółdzielnią. Wynikiem tego jest pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania przez użytkowników miejsc parkingowych co spowodowało pomniejszenie kosztów dotychczas płaconych przez wszystkich mieszkańców.

IX. DODATKOWA DZIAŁALNOŚĆ NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

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.

Zarząd Spółdzielni zawarł umowę na prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczają opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł / 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. W pierwszym półroczu zajęcia odbywały się w czwartki (dwie grupy) oraz we wtorki (jedna grupa). Zajęcia pozwalają dzieciom zapoznać się z różnymi technikami plastycznymi a także historią sztuki. Efektem prowadzonych zajęć był wernisaż prac zorganizowany w dniu 3 czerwca br. w namiocie, znajdującym się obok klubu osiedlowego *Kulturalna*. Dla uczestników zajęć przygotowane zostały drobne upominki oraz dyplomy, a najlepsze prace zostały uhonorowane prezentami.



[Handwritten signature]



„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, umożliwi seniorom w naszej Spółdzielni rozwijanie umiejętności i poznawanie nowych technologii. Ponadto Urząd Dzielnicy Bemowo w ramach współpracy ze Spółdzielnią w klubie osiedlowym organizował bezpłatną naukę gry na gitarze. Jednocześnie wraz z Klubem Seniora Urząd organizował spotkania prewencyjne m.in. przestrzegające przed „oszustwem na wnuczka”

X. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.



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

W pierwszej połowie 2017 r. zostały wykonane przeglądy:

1. Okresowa kontrola przewodów wentylacyjnych i wentylacji mechanicznej w lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych i garażach wielostanowiskowych. Uwagi, dotyczące drożności przewodów wentylacyjnych oraz siły ciągu kominowego były na bieżąco przekazywane mieszkańcom kontrolowanych lokali.

Usterki te dotyczyły:

- braku filtrów w wentylatorach mechanicznych - wyjęte przez lokatorów,
- odcięcia dopływu energii elektrycznej do wentylatorów w czasie remontów lokali, co spowodowało zatrzymanie pracy wentylatorów,
- różnego rodzaju zabudowy powodujące utrudniony lub niemożliwy dostęp do wentylatorów.

W garażu wielostanowiskowym oraz w lokalach użytkowych stwierdzono dobrą drożność przewodów wentylacyjnych oraz dobrą siłę ciągu kominowego.

2. Okresowa kontrola stanu technicznego budynku w okresie gwarancji (części wspólne budynku).

W dniu 4 kwietnia 2017 r. komisja składająca się z pracowników SM „Lazurowa” oraz wykonawcy przeprowadziła przegląd części wspólnych nieruchomości przed upływem drugiego roku użytkowania nieruchomości. Protokół z wykonanego przeglądu z zestawieniem wykrytych usterek przekazano Generalnemu Wykonawcy. Zgłoszone usterki zostały usunięte w ramach gwarancji.

3. Przegląd instalacji systemu sygnalizacji pożarowej, systemu detekcji co. oraz gazu propan – butan, systemu oddymiania klatek schodowych, systemu oddymiania garażu podziemnego oraz p.poż klap odcinających.

Z uwagi na wymagania producenta czujników oraz przepisy prawa pożarowego przeglądy były wykonane w styczniu, kwietniu i w czerwcu 2017 r. Podczas przeglądów nie stwierdzono żadnych usterek.



1. Eksploatacja nieruchomości.

W pierwszym półroczu 2017 r. poniesiono koszty nieruchomości wspólnej w wysokości 288 034,13 zł, co stanowi 47,38 % wykonania planu rocznego na 2017 r. Na koszty nieruchomości wspólnej składają się pozycje :

1. Utrzymanie czystości.

W skład pozycji utrzymanie czystości wchodzi: sprzątanie budynków i garażu, odśnieżanie chodników oraz dachu, sprzątanie terenu zewnętrznego i dachu oraz materiały czystościowe. Ponadto firma zajmująca się sprzątaniem ma w zakresie obowiązków pielęgnację zieleni.

2. Konserwacja bieżąca.

Konserwacja bieżąca obejmuje szereg czynności związanych z utrzymaniem w pełnej sprawności nieruchomości. Konserwacja ma na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości w tym instalacji elektrycznej, sieci wod.-kan., centralnego ogrzewania (węzły ciepłne), instalacji p.poż. W zakres konserwacji wchodzi także prace ogólnobudowlane. W kosztach tej pozycji także ujęte są obowiązkowe przeglądy techniczne przewidziane w przepisach prawa budowlanego oraz usuwanie drobnych awarii. W pozycji tej znajdują się oprócz kosztów robocizny tj prac konserwacyjnych koszty materiałów użytych do konserwacji.

3. Konserwacja dźwigów.

Na konserwację dźwigów składają się: przeglądy UDT, koszty energii elektrycznej na pracę dźwigów oraz bieżące naprawy i konserwacje.

4. Monitoring nieruchomości.

5. Konserwacja domofonu.

6. Dostawa mediów do nieruchomości wspólnej.

W tej pozycji najwyższe koszty ponoszone są na energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnych oraz na prace urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, a stanowiących jej mienie wspólne (klimatyzatory, wentylacja mechaniczna klatek schodowych i garażu). Ponadto są tu koszty energii elektrycznej do oświetlenia terenu zewnętrznego oraz koszty wody gospodarczej.

7. Wieczyste użytkowanie gruntu.

8. Obsługa nieruchomości.



W skład pozycji obsługa nieruchomości wchodzi zarządzanie nieruchomością wspólną oraz księgowość i administracja nieruchomości.

9. Koszty mienia wspólnego Spółdzielni takie jak: podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu.

W ramach dodatkowych prac zostało wykonane oznakowanie dwóch poziomych miejsc postojowych dla niepełnosprawnych (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. z późn. zmianami) przy budynku Sternicza 96. Wartość prac wyniosła 959,40 zł. brutto.



W drugim półroczu 2017 r. planowana jest wymiana żarówek zwykłych w garażu wielopoziomowym (poziom -1 i -2) na oprawy Led, które wpłyną w przyszłości na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej dostarczanej do nieruchomości.

Fundusz Remontowy

W pierwszej połowie 2017 r. naliczono Fundusz remontowy w kwocie 23 691,24 zł. z czego wydatkowano kwotę 8 891,00 zł. na wykonane wzmocnienie chodnika przy południowo – zachodnim narożniku budynku Sternicza 100. Stan funduszu remontowego na koniec czerwca 2017 r. wyniósł 47 206,93 zł. Dzięki prawidłowej konserwacji elementów i substancji nieruchomości oraz udzielonej gwarancji przez Generalnego Wykonawcę w pierwszej

połowie 2017 r. nie było konieczności wykonywania innych napraw, które obciążałyby Fundusz remontowy nieruchomości.

2. Koszty związane z utrzymaniem lokalu.

Na koszty związane z utrzymaniem lokalu składają się koszty: centralnego ogrzewania, podgrzania wody, opłata stała co. i c.w., zimnej wody i ścieków, wywozu nieczystości oraz podatku od nieruchomości. Koszty związane z utrzymaniem lokalu przedstawia załącznik nr 8 do niniejszego Sprawozdania.

Rozliczenie mediów za 2016 rok

Na początku czerwca 2017 roku właściciele lokali mieszkalnych oraz usługowych otrzymali indywidualne rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji za 2016 rok wraz ze szczegółowym rozliczeniem mediów w lokalu. Rozliczenie wykonane było na podstawie § 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Zaległości i nadpłaty właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych, uwzględniające rozliczenie mediów za rok poprzedni, na dzień 30.06.2017 r. wynosi 25 086, 45 zł., natomiast nadpłaty z lokali mieszkalnych w tym okresie wyniosły 42 139,12 zł. Kwotę zadłużenia stanowią jednomiesięczne zaległości czynszowe.

W przypadku lokali użytkowych zadłużenie na koniec czerwca 2017 r. wyniosło 2 634,31 przy nadpłatach w wysokości 19 789,13 zł. Zadłużenie na miejscach postojowych w pierwszej połowie 2017 r. wyniosło 13 692,05 zł., nadpłata natomiast wyniosła 2 030,84 zł.

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, poprzez wysyłane zawiadomienia o zadłużeniu (monity).



Gospodarowanie odpadami komunalnymi

Dnia 6 marca 2017 r. złożona została aktualizacja deklaracji do Urzędu M. St. Warszawy dotycząca wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości Sternicza 96,98,100.

3. Zebranie właścicieli lokali

W dniu 1 czerwca 2017 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w sprawie przeprowadzenia wyboru członków Rad Budynków (nieruchomości) na 3 – letnią kadencję w latach 2017 – 2020. Do Rad Budynków kandydowali członkowie Spółdzielni. Właściciele lokali w budynku Sternicza 96 wybrali pięciu przedstawicieli do Rady Budynku, budynek Sternicza 98 reprezentują dwóch przedstawicieli natomiast do Rady Budynku Sternicza 100 wybrano trzech przedstawicieli budynku.

Na zebraniu omówiono bieżące sprawy dotyczące nieruchomości „Lazurowy Zakątek”, porządek obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na 9 i 10 czerwca 2017 r. Ponadto na zebraniu Prezes Zarządu przedstawił plany inwestycyjne Spółdzielni.

II. Inwestycja „Lazurowe Ogrody”

Na inwestycję „Lazurowe Ogrody” składają się 4 budynki: B1, B2, B3, B4, z czego B1 oraz B4 dedykowane są członkom Spółdzielni. Realizowana inwestycja składa się z 218 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych. Uwzględniając preferencje przyszłych nabywców zaprojektowane zostały kawalerki, lokale dwupokojowe, trzypokojowe, czteropokojowe i większe. Duża część lokali daje możliwość przearanżowania i powiększenia o jedno pomieszczenie. 20 lipca 2015 r. Spółdzielnia rozpoczęła rezerwację lokali w budynku B1, w następnej kolejności rezerwowano lokale w pozostałych budynkach: B2, B3, B4. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę od 5 października 2016 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”.

Na dzień 30.06.2017 podpisanych zostało 205 umów o budowę lokalu. Na lokale użytkowe zostały podpisane 3 umowy o budowę lokalu, pozostałych 7 lokali przeznaczonych jest do najmu.



	Ilość lokali	Umowy podpisane	Rezerwacje	Wolne lokale
B1	69	68	1	0
B2	36	29	2	5
B3	58	53	2	3
B4	55	52	3	0
Razem	218	202	8	8
Lokale użytkowe 10 – 3 umowy o budowę lokalu, 7 umów najmu.				

Proces sprzedaży trwa nadal, członkowie Spółdzielni oraz osoby spoza „Lazurowej” rezerwują wolne lokale i dalej podpisują umowy. Inwestycja „Lazurowe Ogrody” cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarówno wśród członków Spółdzielni, jak i osób nie posiadających członkostwa w SM „Lazurowa”. Zarówno jakość wykonania, sprawdzony Generalny Wykonawca, pewny podmiot jakim jest Spółdzielnia oraz wreszcie konkurencyjne ceny przyciągają Klientów z całej Polski. Dodatkowym atutem jest możliwość korzystania z programu MDM przez nabywców. Jest to szczególnie ważne ze względu na brak takiej możliwości u większości deweloperów budujących w atrakcyjnych miejscach w Warszawie.

Planowane koszty realizowanego przedsięwzięcia określane również jako wstępne koszty realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 32/2016 z dnia 18-07-2016 r. Zatwierdzone zostały również ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich w podziale na budynki, członków spółdzielni i pozostałych nabywców. Kalkulacja nakładów i ustalenie wysokości wstępnego wkładu budowlanego w inwestycji „Lazurowe Ogrody” stanowi załącznik do w/w uchwały. Ze względu na atrakcyjność, piętro, ceny sprzedaży lokali zostały zróżnicowane poprzez zastosowanie obiektywnych współczynników korygujących cenę. Koniec realizacji inwestycji planowany jest na II półrocze 2018 r.

W okresie I półrocza 2017 poniesione nakłady na budowę „Lazurowych Ogródów” wyniosły łącznie 16 727 716, 70 zł co stanowi 24 % całkowitych kosztów. Kwota ta obejmuje wykonanie na 30-06-2017 r wszystkich planowanych kosztów bezpośrednich i pośrednich, zatwierdzonych w/w uchwałą Rady Nadzorczej. Poszczególne pozycje kosztów nie wykazują przekroczenia w stosunku do założonego planu za wyjątkiem: kosztów



projektu budowlanego wraz z pozwoleniem na budowę oraz marketingu, naboru i reklamy, wykonanych w 95%. Są to koszty, których wykonanie przypada w początkowej fazie realizacji inwestycji. Nakłady na inwestycję finansowane są wyłącznie z wpłat nabywców lokali, płatnych w 10 transzach. Wpłaty nabywców lokali na dzień 30-06-2017 r. wyniosły 19 376 223,64 zł. Wysokość % transz została ustalona biorąc pod uwagę poniesione wydatki od początku rozpoczęcia oraz harmonogram rzeczowo finansowy wykonania robót budowlano-montażowych zadania inwestycyjnego sporządzonego przez Generalnego Wykonawcę robót. Taki sposób finansowania zapewnia równowagę finansową realizowanej inwestycji powoduje równomierne uzyskanie przychodów i ponoszenie wydatków. Brak jest możliwości utraty płynności finansowej realizowanego zadania inwestycyjnego.

Szczegółowe wykonanie przychodów i kosztów prezentuje tabela nr 9, stanowiąca załącznik do sprawozdania Zarządu Spółdzielni.

1. Pozwolenie na budowę

W dniu 19.05.2017 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego wpłynął wniosek Pełnomocnika SM „Lazurowa” - Pana Piotra Pisarczyka w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania zamiennego pozwolenia na budowę (dotyczyło zmiany w zakresie zwiększenia powierzchni cz. podziemnej budynku B2). W dniu 28.06.2017 r. złożono pismo wycofujące powyższy wniosek w sprawie pozwolenia na budowę, kwalifikując powyższe zmiany jako nieistotne. Z uwagi na zamierzone odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego Projektant dołączył do zatwierdzonego projektu budowlanego aneks uwzględniający zmianę projektową kwalifikowaną jako nieistotną.

2. Uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich

W dniu 29.03.2017r. Pan Zbigniew Pietrzyk – pełnomocnik Spółdzielni złożył wniosek o zawarcie nowej umowy użyczenia terenu w pasie drogowym ul. Szeligowskiej w celu budowy nowego systemu odwodnienia oraz budowy zewnętrznych ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się przed budynkami B2, B3 oraz B4. Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi od ZDM.

W dniu 30.05.2017 r. Zarząd Dróg Miejskich przesłał decyzję dotyczącą zezwolenia na zajęcia pasa drogowego w ul. Szeligowskiej oraz wskazał opłatę za jego zajęcie.

Obecnie na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „STROP”, (zawartego 16 czerwca 2016 r.) dotyczącego użyczenia pasa drogowego ul. Szeligowskiej na czas realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”, SM „Lazurowa” musi odpowiednio wcześniej powiadomić SM „Strop” o gotowości podjęcia prac określonych w porozumieniu na terenie dzierżawionym przez SM „Strop”.

3. Uzgodnienia z dostawcami mediów

• Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

W dniu 03.01.2017 r. do MPWiK zostało wysłane pismo z prośbą o zaopiniowanie trasy i zakresu przebudowy wodociągu DN200 w ul. Szeligowskiej. Procedura przyłącza wodociągowego w trakcie.

• Innogy Stoen Operator

W czerwcu Spółdzielnia otrzymała aneks nr 2 do umowy oraz do drugich zamiennych warunków przyłączenia. Aneks był spowodowany koniecznością wybudowania 2 stacji 1-transformatorowych (w pierwotnym założeniu była 1 stacja dwutransformatorowa).

Dokumentacja projektowa instalacji elektrycznych II etapu inwestycji jest w trakcie uzgodnienia z INNOGY.

• Veolia

W dniu 01.03.2017r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zawarła umowę z Veolia Energia Warszawa S.A. dotyczącą przyłączenia przez Veolia węzła ciepłego dla budynków mieszkalnych Osiedla „Lazurowe Ogrody” – Budynek B2 i B3.

• Vectra

W lutym 2017 r. wpłynęła do Spółdzielni propozycja umowy ws. dostępu w celu zapewnienia telekomunikacji na terenie inwestycji „Lazurowe Ogrody”, którą przekazano do oceny prawnej.

W dniu 13.04.2017 r. podpisano umowę określającą zasady, na jakich Operator może wykonać czynności związane z budową, utrzymaniem oraz eksploatacją i modernizacją telekomunikacyjnej sieci kablowej.

4. Inne uzgodnienia

- **Somfy**

W marcu 2017r. odbyły się rozmowy z firmą Somfy Sp. z o.o. dotyczące montażu rolet na parterze w budynku B1. Rozmowa dotyczyła również możliwości wyposażenia budynków w inteligentny dom. Decyzja dotycząca montażu rolet została podtrzymana i Spółdzielnia jest w kontakcie z firmą

5. Generalny Wykonawca

W dniu 26.01.2017 r. Zarząd wysłał informację do Generalnego Wykonawcy z poleceniem rozpoczęcia II etapu inwestycji z dniem 01.03.2017 r. na podstawie umowy o roboty budowlane z 25.08.2016 r.

6. Projektant

Dnia 04.04.2017 r. Spółdzielnia otrzymała od Konsorcjum: MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Ten Jeden Piotr Pisarczyk ofertę na wykonanie projektu przebudowy wodociągu w ul. Szeligowskiej wraz z uzyskaniem wymaganych zezwoleń.

7. Inżynier Kontraktu

W dniu 11.01.2017r. wpłynęło pismo Inżyniera Kontraktu – ZDI Sp. z o.o. dotyczące złożonego przez Wykonawcę harmonogramu rzeczowo-finansowego zakresu budowy budynku B1. Inżynier Kontraktu zgłosił swoje uwagi i jednocześnie podkreślił, że uwagi nie dyskwalifikują harmonogramu i można go zaakceptować, jednak wymaga on dodatkowego komentarza Wykonawcy na przedłożone uwagi.

8. Postęp robót budowlanych inwestycji „Lazurowe Ogrody”

Dnia 08.11.2016 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B1. W tym momencie rozpoczęła się organizacja placu budowy, miały miejsce wykopy fundamentowe pod posadowienie budynku B1 oraz zabezpieczenie wykopu za pomocą ścianki berlińskiej. Pod koniec grudnia zakończono przesadzenie drzew. 03.01.2017 r.



zgłoszono do odbioru część zbrojenia płyty fundamentowej, a pod koniec stycznia kanalizację podposadzkową w pomieszczeniu separatora, przyłącza wody i węzła cieplnego. Wykonano również przebudowę sieci ciepłowniczej w obrębie budynku B2. W lutym rozpoczęto wykonywanie zasypu wokół budynku. W marcu trwały roboty polegające na zbrojeniu elementów żelbetowych budynku oraz ich betonowaniu. W kwietniu wykonywane były roboty murowe w poziomie parteru oraz 1 piętra. W maju zgłoszono do odbioru zbrojenie stropu 4-go piętra, attyk żelbetowych, stropu nad 4 piętrzem oraz wieńców żelbetowych. Pod koniec maja rozpoczęto oprądkowywanie lokali oraz zgłoszono do odbioru zbrojenie zadaszania szczytu S3 w poziomie +14,43 oraz zbrojenie ścian szczytu S3 w poziomie +14,90. Rozpoczęto również roboty murowe w poziomie 2, 3 i 4 piętra. W czerwcu rozpoczęto roboty instalacji kanalizacji sanitarnej w garażach na poziomie -1, a pod koniec miesiąca zgłoszono do odbioru instalacje elektryczne przed otynkowaniem w części lokali. Wówczas mieliśmy gotowy stan surowy otwarty budynku, aby w lipcu móc zaprosić mieszkańców na Dni Otwarte do nowozakupionych lokali.

Dnia 02.02.2017 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B2. Rozpoczęła się wtedy organizacja placu budowy, wykopy fundamentowe pod posadowienie budynku B2 oraz zabezpieczenie wykopu za pomocą ścianki berlińskiej. Na początku kwietnia zgłoszono do odbioru wykonanie podkładu z chudego betonu pod płytę fundamentową, a pod koniec miesiąca kanalizację podposadzkową w obrębie separatora. Pod koniec kwietnia była również wykonana część zbrojenia płyty fundamentowej w poziomie -3,20. W maju wykonano całe zbrojenie płyty fundamentowej, jak również przystąpiono do zbrojenia ścian i słupów w poziomie -1. Na początku czerwca wykonano zbrojenie stropu i szybu windowego, a pod koniec miesiąca trwały już prace polegające na zbrojeniu słupów i ścian w poziomie kondygnacji II.

Dnia 28.03.2017 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B3. Rozpoczęła się wtedy organizacja placu budowy oraz wykopy fundamentowe pod posadowienie budynku B3. Do czerwca teren przewidziany pod budynek B3 służył jako wjazd na teren budowy pojazdów i maszyn budowlanych. Na początku czerwca zgłoszono do odbioru podkład z chudego betonu pod płytę fundamentową, a w połowie czerwca rozpoczęto zbrojenie płyty fundamentowej.

Dnia 02.03.2017 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B4. Rozpoczęły się wtedy roboty ziemne oraz zabezpieczenie wykopu za pomocą ścianki berlińskiej. W połowie marca zgłoszono do odbioru podkład z chudego betonu pod płytę fundamentową, a pod koniec marca rozpoczęto zbrojenie płyty fundamentowej. Na początku

kwietnia dalej trwały prace związane ze zbrojeniem płyty fundamentowej, a pod miesiąca zgłoszono do odbioru kanalizację podposadzkową w płycie fundamentowej w obrębie separatora, pomieszczenia węzła cieplnego i hydroforni. Pod koniec kwietnia rozpoczęto również zbrojenie słupów i ścian na poziomie -1. W połowie maja zgłoszono do odbioru strop na garażem. W połowie czerwca wykonywane były roboty budowlane związane ze zbrojeniem słupów i ścian w poziomie parteru, a pod koniec czerwca zgłoszono do odbioru zbrojenie stropu nad parterem. Pod koniec tego miesiąca trwały prace polegające na zbrojeniu schodów w poziomie parteru na kondygnację II oraz słupy i ściany kondygnacji II.

W początkowym okresie budowy odbywały się cotygodniowe narady koordynacyjne w Biurze Budowy z udziałem Generalnego Wykonawcy, Inwestora, Inspektorów Nadzoru i Projektanta. Obecnie narady odbywają się co dwa tygodnie. W trakcie spotkania, zakończonego sporządzeniem notatki podpisanej przez wszystkich uczestników, omawiane są bieżące sprawy budowy. Wszystkie protokoły z narad archiwizowane są wraz z dokumentacją budowy i są dostępne do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

Postęp prac budowlanych przedstawiono w Raporcie Kwartalnym Inżyniera Nr 02 za okres od 16.12.2016 r. do 15.03.2017 r. oraz Raporcie Kwartalnym Inżyniera Nr 03 za okres od 16.03.2017 r. do 15.06.2017 r. Okres przewidziany na wykonanie robót wynosi 17 miesięcy. Zaawansowanie czasowe kontraktu na roboty do 15.06.2017 r.: - 49%.

W okresie od początku budowy do 15.06.2017 r. wprowadzono zmiany w zakresie użycia materiałów oraz technologii odmiennych niż przyjęte w dokumentacji projektowej. Przedmiotowe zmiany zostały ujęte w protokołach konieczności:

1. Przebudowa kabli teletechnicznych (protokół z 18.10.16 r.)
2. Wykonanie zabezpieczenia wykopu pod wykonanie zagłębienia do separatora oraz dodatkowych pogłębień do płyty dennej (protokół z 15.12.16 r.)
3. Zmiana technologii wykonania izolacji części podziemnej budynku na beton monolityczny (protokół z 04.01.17 r.)
4. W związku z uzyskaniem decyzji o numerze 217/2016 na wycinkę i przesadzenie drzew, zmianie uległy kwoty założone przyjęte do wyceny prac. Ograniczeniu uległa ilość drzew do wycinki, a znacznemu zwiększeniu uległa ilość drzew zakwalifikowanych do przesadzenia (protokół z 18.01.17 r.)

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną z przebiegu prac.





Fot.1. Zbrojenie płyty fundamentowej budynku B1 (18 stycznia 2017r.)

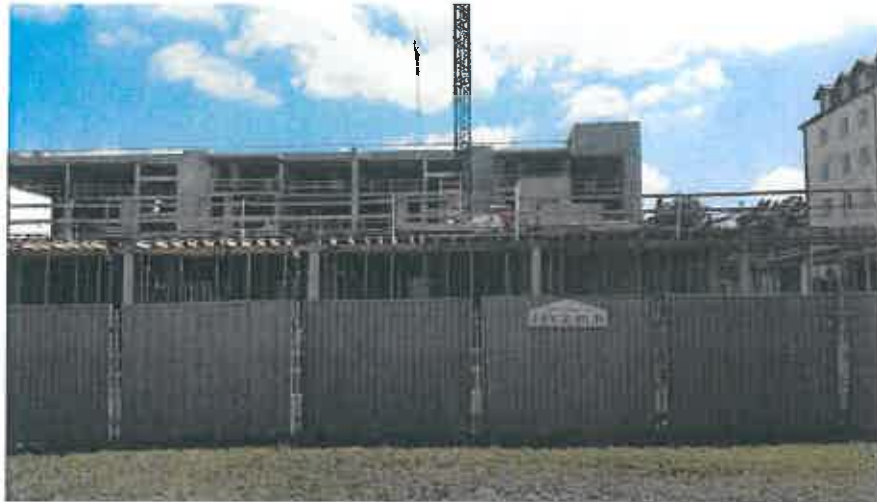


Fot.2. Budynek B1 – poziom 0 (15 luty 2017r.)



Fot.3. Roboty ziemne – wykop pod budynek B3 i B4 (15 marca 2017r.)

A. Kuci



*Fot.4. Stan surowy otwarty budynku B1, deskowanie stropu nad parterem w budynku B2
(21 czerwca 2017r.)*

9. Zmiany lokatorskie

W styczniu 2017 roku poinformowano lokatorów o możliwości wprowadzania zmian w zakupionych przez nich lokalach. Przedstawiono klientom zakres i procedurę wprowadzania zmian lokatorskich oraz orientacyjny cennik MFA, jak również określono terminy zgłaszania zmian dla poszczególnych budynków. Pod koniec czerwca w budynku B1 zgłaszanie zmian było już zakończone, a większość kart lokali i wycen została zaakceptowana przez klientów. W budynku B2, B3 i B4 procedura zgłaszania zmian również dobiegała końca, a część kart lokali była przygotowana przez Projektanta. Ze względu na planowane inwestycje mieszkaniowe w jednym z małych lokali mieszkalnych na parterze Spółdzielnia zamierza urządzić lokal pokazowy –rozwiązanie to jest powszechnie stosowane przez developerów i jest dobrym sposobem promocji .

III. PLANOWANE INWESTYCJE

1. „Lazurowa Przystań”.

W dniu 17 marca 2017 r. Zarząd Spółdzielni opracował wstępną analizę biznesową realizacji inwestycji pod tytułem „budynek mieszkalny oraz garaż wielopoziomowy z powierzchnią usługowo-handlową” przy ul. Sterniczej w Warszawie.

W dniu 11 kwietnia 2017 r. do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy GEOTEST Sp. z o.o. na wykonanie badań geotechnicznych wraz z dokumentacją badań podłoża, dokumentacją geologiczno-inżynierską oraz punktem geotechnicznym dotyczących projektowanej inwestycji przy ul. Sterniczej. W czerwcu 2017 r. została sporządzona „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną”.



Konsorcjum: „MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Ten Jeden Piotr Pisarczyk” opracowało koncepcję na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Sterniczej. Koncepcja powstała w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu NR 199/BEM/11. Budynek w rzucie

zbliżony do litery L, posiadający 9 kondygnacji od strony ulicy Sterniczej, 7 kondygnacji w pozostałej części oraz dwukondygnacyjny garaż podziemny. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.

W marcu b.r. Dział Inwestycji opracował ankietę, w której osoby zainteresowane zakupem lokalu mogły określić swoje preferencje co do wymarzonego mieszkania. Odnotowujemy duże zainteresowanie „Lazurową Przystań”. Na dzień 30.06 wypełnionych ankiet było już ponad 100, co znacznie przewyższa ilość lokali mieszkalnych w inwestycji.

W kwietniu b.r. Spółdzielnia zaprezentowała planowaną inwestycję na Targach Mieszkaniowych organizowanych w Hala Koło w Warszawie. Oferta spotkała się z bardzo pozytywnym odbiorem przez Klientów, którzy zadeklarowali chęć kupna lokali.

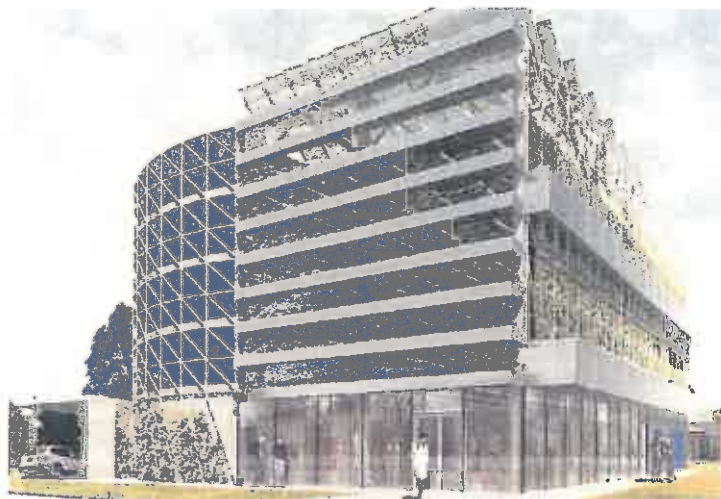
Dodatkowo umożliwiliśmy konsultacje z projektantem, projektującym „Lazurową Przystań”. Każdy zainteresowany mógł na indywidualnym spotkaniu określić swoje preferencje mieszkaniowe, zaproponować własne rozwiązania projektowe czy uzyskać więcej informacji na temat struktury mieszkań. Projektant dostępny był w Spółdzielni w co drugą środę i wiele osób zainteresowanych dzięki tym spotkaniom utwierdziło się w przekonaniu co do wyboru konkretnego lokalu.

Inwestycja „Lazurowa Przystań” ma szansę przebić popularnością dotychczasowe inwestycje Spółdzielni, na co wskazuje ogromne zainteresowanie chęcią nabycia w niej



lokalu przez Klientów jeszcze na długo przed rozpoczęciem budowy oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę.

2. Budynek usługowo-garażowy



Dnia 27 czerwca 2017r. została zawarta umowa nr 8/2017 między SM „Lazurowa” a Pracownią Architektoniczną ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek na wykonanie Projektu architektonicznego koncepcyjnego budynku 4-kondygnacyjnego usługowego z jednokondygnacyjnym garażem

podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce położonej przy Okrętowej 20.

W dniu 3 lutego 2017r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Zarządu Dzielnicy Bemowo, że zostały zgromadzone wszystkie materiały dotyczące wydania decyzji o warunkach zabudowy. Do tej pory nie została wydana decyzja dla planowanej inwestycji.

Z datą czerwiec 2017 r. Pracownia Architektoniczna opracowała koncepcję architektoniczną, która wpłynęła do Spółdzielni 27.06.2017 r. W rezultacie powstał budynek 5-kondygnacyjny z usługami w poziomie parteru. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.

3. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek w czerwcu 2017 r. była w trakcie opracowywania koncepcji budynku usługowego z przeznaczeniem na placówkę kultury i przychodnię na działce, którą Spółdzielnia ma w planie nabyć. Obecnie trwają negocjacje na zakup działki. Powstanie na niej obiekt o prostej bryle i zróżnicowanej wysokości od 2 do 4 kondygnacji.

4. Przebudowa centralnej części osiedla

W czerwcu 2017 r. Pracownia Projektowa RODAK architekci opracowała koncepcję przebudowy centralnej części osiedla. Projekt przewiduje wymianę dwóch budynków usługowych oraz budynku biura Spółdzielni. W ich miejsce zaprojektowano dwa piętrowe budynki usługowo-handlowo-biurowe oraz dwa budynki 9-cio kondygnacyjne z usługami na dwóch pierwszych kondygnacjach. Inwestycja może być realizowana w trzech etapach. Planowany wstępnie termin rozpoczęcia I etapu inwestycji tj rozbiórki i budowy nowego pawilonu usługowego w miejsce Gross 2020 r tj. po zakończeniu okresu najmu i gruntownej ocenie stanu technicznego obiektu.

W/w koncepcje zostały wyłożone do wglądu .Po zebraniu uwag członków Spółdzielni i władz statutowych zostaną poddane ewentualnej modyfikacji i będą służyć jako podstawa do złożenia przez Spółdzielnię uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego (planowane wyłożenie koniec września br.) bądź warunków zabudowy co ma b. istotne znaczenie dla uzyskania przez Spółdzielnię odpowiednich parametrów na dostawy mediów w przyszłości.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gacek-Richter

[Signature]

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2017 r.

Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2017 r.

Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2017 r. - 30.06.2017 r.

Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2017 r.

Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2017 r.

Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2017 r - 30.06.2017 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- Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu.

Załącznik nr 10- przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2017 r. - 30.06.2017 r.

Załącznik nr 11- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 30.06.2017 r.

Załącznik nr 12- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2017 r.



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2016r.	30.06.2017r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	127 897,61	169 992,15
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	33 163,99	51 761,05
Lokata terminowa korzyść	17 096,67	632 130,33
Rachunek bieżący CA	27 753,31	2 625 800,31
Lokata Gross	81 612,85	83 246,58
Rachunek Środków ZFŚS	17 638,88	3 254,40
Środki pieniężne w kasie	5 000,54	12 272,95
Razem:	310 163,85	3 578 457,77

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	1 715,85	2 939,62
Opłat mieszkaniowych	685 159,36	573 654,08
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	246 594,67	233 136,43
Czynszu od najemców lok. użytkowych	106 668,02	91 133,05
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	35 491,35	27 974,46
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	15 713,01	11 296,67
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	141 029,32	161 041,22
Rozrachunki z US - podatek VAT	105 844,00	99 224,00
Razem :	1 338 215,58	1 200 399,53

Pozostałe należności		
Z-FUN Sławomir Pawłowski	0,00	130,00
Komitet wyborczy	300,00	0,00
UPC Polska	0,00	693,42
Zawitkowski Michał	0,00	104,55
Fundacja Nacia	0,00	319,80
New Garden	0,00	1 367,13
PHU Novd Kaczorowski	590,40	324,72
Services Adam Mokrzycki	180,00	0,00
Usługi Rem-Bud LINEX	495,45	0,00
Marta Arendtmendoza	150,00	0,00
Razem :	1 715,85	2 939,62

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC		
Dostawców	985 324,68	621 419,47
Gwarancyjne	300 046,65	408 842,81
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	227 486,83	185 171,40
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	14 803,42	13 060,51
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	3 876,85	5 420,28
Kaucji z lokali użytkowych	184 608,73	172 231,07
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	34 696,35	34 696,35
Razem:	1 750 843,51	1 440 841,89



Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2016r.	30.06.2017r.
Active Line	0,00	2 079,32
ADS Dariusz Sumieniewski	10 500,00	21 000,00
Agora	275,77	0,00
ALDRO sc	0,00	33 575,18
Ameco	7 486,15	1 381,03
Ampere	733,08	0,00
ARE Sp. z o.o.	0,00	22 140,00
Bramet	0,00	246,00
BYŚ Wojciech Byskiewicz	496,80	162,00
CH.-ELEKTRON	0,00	1 845,00
Digital Solutions	1 419,59	1 711,42
DORMAKABA Polska	0,00	3 239,82
EL-DAR Sp. Z o.o	2 216,69	5 726,08
ELEGANC Gancarczyk	2 592,00	21 679,40
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	4 217,08	2 139,29
Elmo	1 838,85	0,00
Energy Eco	861,00	0,00
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	0,00	6 480,00
Firma Remotowo Budowlana Ekodach	28 100,00	0,00
Forlift	47 499,65	0,00
HOBUS Sp. Z o.o	0,00	3 124,20
Hydroma	521,40	796,74
Impuls	500,00	250,00
Indopol	5 244,72	6 216,42
Inferno	3 550,00	0,00
INNOGY Polska SA	33 591,35	8 796,70
JACK Jacek Pieniak	0,00	168,28
JUTOM	6 210,00	6 210,00
Juvenes	97 416,00	0,00
Kmicica	0,00	710,00
KOMET Marcinkiewicz	215 695,85	0,00
Konsfin	430,50	0,00
Krajowe Centrum Rachunkowości	369,00	369,00
Krajowy Rejestr Długów	0,00	307,50
Kurbud	0,00	4 736,73
Max Media	6 150,00	0,00
MFA Biuro Architektoniczne	9 840,00	0,00
MPWiK	114 287,29	140 988,74
New Gargen	20 638,00	14 518,59
NOMA2	341,30	341,30
ORANGE	0,00	251,60
OTIS	5 378,39	2 689,19
Patrol	0,00	1 209,09
PGNiG Gazownia Warszawska	24 041,28	18 391,38
PH EKO	1 282,25	1 282,25
PKP Energrtyka	19 096,17	4 471,24
PPH Torel	24 903,01	6 444,00
PPHU Transipex	0,00	1 211,55
Pro Estate	18 400,00	9 200,00
Probit	6 064,10	1 365,30
PROCON	0,00	4 305,00

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2016r.	30.06.2017r.
Profprojekt	0,00	369,00
Promocja Polska	0,00	4 600,00
Property Group	392,37	0,00
Radca Prawny Bąkowski	1 170,95	0,00
Ral-Projekt	9 600,00	0,00
Reboot	738,00	3 247,00
S.Bit	690,76	705,53
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	0,00	785,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	0,00	356,70
Solid Security	0,00	229,56
Tetkowski i Partnerzy	0,00	9 348,00
Tęcza	0,00	210,00
T-MOBILE	2 551,29	2 473,09
Unicomp	270,00	0,00
Urząd Dozoru Technicznego	262,86	722,80
Usługi Rem-Budowlane	10 567,20	1 103,92
Vectra	481,85	0,00
Veolia	204 950,20	133 153,16
Weda S.C.	5 166,00	0,00
Wędrowiec	1 011,40	0,00
Wolters Kluwer	2 875,22	1 660,50
YAMAN Sp. z o.o.	0,00	4 351,13
Zakład Lecznictwa Otwartego	140,00	0,00
Zamojska Dyrekcja Inwestycyjna	0,00	72 570,00
Z-d Rem. Okrasiak	22 269,31	23 774,74
Razem:	985 324,68	621 419,47
Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2016r.	30.06.2017r.
Aldro	16 780,46	51 747,85
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
ANAT Brukarstwo-gwarancja	11 690,00	11 690,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Forlift-gwarancja	7 669,50	7 669,50
Juvenes-gwarancja	83 861,96	83 861,96
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	0,00	66 548,89
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja	29 439,70	45 376,37
P.U.J. Insan-gwarancja	7 000,00	7 000,00
PBUH Zeliaś-wadium	9 000,00	9 000,00
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	11 000,00	11 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00	0,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
SPEKTRUM Piotr Szymański-wadium	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem-Budowlane	0,00	1 343,21
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	1 500,00	1 500,00
Razem:	300 046,65	408 842,81

KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2017 r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2017r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurowy Zakątek	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 150 000,00	573 694,43	49,89%		186 120,00	86 054,16	301 520,27
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	245 000,00	127 768,26	52,15%		37 267,22	19 165,24	71 335,80
3	Z.F.S.S	32 000,00	9 620,00	30,06%			1 443,00	8 177,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	10 044,52	40,18%			1 506,68	8 537,84
5	Składka PFRON	32 000,00	13 674,00	42,73%	1 367,40		2 051,10	10 255,50
6	Bezosobowy f.płac	150 000,00	64 921,30	43,28%			9 738,20	55 183,11
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	39 200,00	49,00%		5 880,00	5 880,00	27 440,00
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	48 000,00	29 506,79	61,47%	2 950,68		4 426,02	22 130,09
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	2 482,81	35,47%	248,28	372,42	372,42	1 489,69
10	Koszty WZ	30 000,00	16 674,20	55,58%	1 667,42	2 501,13	2 501,13	10 004,52
11	Energia elektryczna	23 000,00	7 251,90	31,53%	725,19		1 087,79	5 438,93
12	Materiały czystościowe	15 000,00	9 916,06	66,11%			1 487,41	8 428,65
13	Materiały biurowe	12 000,00	5 308,44	44,24%		796,27	796,27	3 715,91
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	42 000,00	42 905,36	102,16%			6 435,80	36 469,56
15	Ubezpieczenia	55 000,00	57 982,00	105,42%			8 697,30	49 284,70
16	Telefony, internet	13 000,00	5 755,23	44,27%		863,28	863,28	4 028,66
17	Konwój pieniędzy	7 000,00	4 033,66	57,62%			605,05	3 428,61
18	Prowizja bankowa	9 000,00	4 436,49	49,29%			665,47	3 771,02
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	25 000,00	15 356,57	61,43%			2 303,49	13 053,08
20	Obsługa prawna	55 000,00	27 000,00	49,09%		4 050,00	4 050,00	18 900,00
21	Szkolenia	9 000,00	3 241,65	36,02%			486,25	2 755,40
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	2 710,92	33,89%			406,64	2 304,28
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	11 404,80	67,09%			1 710,72	9 694,08
24	Usługi transportowe	3 000,00	312,99	10,43%			46,95	266,04
25	Usługi informatyczne	20 000,00	9 090,07	45,45%		1 363,51	1 363,51	6 363,05

26	Konser. i napr. urzędzeń biurowych i monitoringu	16 000,00	7 845,45	49,03%	784,55	1 176,82	1 176,82	4 707,27
27	Lustracja/badanie bilansu	15 000,00	11 070,00	73,80%	1 107,00	1 660,50	1 660,50	6 642,00
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	130 000,00	78 815,67	60,63%	7 881,57		11 822,35	59 111,75
29	Wyposażenie biura	20 000,00	6 595,56	32,98%			989,33	5 606,23
30	Koszty Zarządu	1 500,00	741,05	49,40%			111,16	629,89
31	Windykacja	10 000,00	4 858,15	48,58%			728,72	4 129,43
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	16 000,00	5 967,29	37,30%	596,73		895,09	4 475,47
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	14 351,25	102,51%			2 152,69	12 198,56
34	Inne - biuro	28 000,00	10 876,41	38,84%		1 631,46	1 631,46	7 613,49
35	Konserwacja budynków i urzędzeń	205 000,00	99 780,00	48,67%			14 967,00	84 813,00
36	Akcja zima / mycie zsympów	60 000,00	40 867,67	68,11%			6 130,15	34 737,52
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	10 975,26	15,46%				10 975,26
38	Sprzątanie budynków	16 600,00	15 043,76	90,63%				15 043,76
RAZEM		2 715 100,00	1 402 079,97	51,64%	17 328,81	243 682,61	206 409,14	934 659,41

Warszawa dnia 05.09.2017r.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2017r. DO
30.06.2017r.**

Zwiększenia do 30.06.2017 r.

Odpis z lokali mieszkalnych	617 907,86
Odpis na remonty dźwigów	107 928,84
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 420,00
Bilans otwarcia na dzień 01-01-2017r.	283 299,18
RAZEM:	1 057 555,88

Zmniejszenia do 30.06.2017r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	60 305,51
----------------	-----------

REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

Rozłogi 3, 5, 7	650 989,40
-----------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	60 434,61
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	25 706,60

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

Naprawy nawierzchni jezdni	37 645,63
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	41 800,36
Usuwanie awarii	77 965,29
Prace wg decyzji Rad Budynków	13 040,50
Remont balustrad balkonowych	6 488,48
Płukanie instalacji co, cw i zw	81 030,40
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	160 986,26
Wymiana drzwi wejściowych	27 374,76
Wymiana pionów kanalizacyjnych	118 981,33
Instalacja fotowoltaiki i wymiana oświetlenia ulicznego	9 750,00

UŁOŻENIE PŁYTEK CERAMICZNYCH W BUDYNKU LAZUROWA 4

Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach	212 980,41
--	------------

RAZEM: 1 585 479,54

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2017r. **-527 923,66**

Warszawa dnia 05.09.2017r.

6

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2017r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2016r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2016r.	Saldo zadłużeń 30.06.2016r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2016r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2017r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2017r.	Saldo zadłużeń 30.06.2017r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2017r.
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	29 202,39	9 252,75	19 949,64	14 805,74	23 111,12	6 815,43	16 295,69	14 805,74
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	38 624,18	14 533,81	24 090,37		30 110,34	12 923,09	17 187,25	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	118 267,84	28 373,30	89 894,54	125 416,38	123 650,94	20 556,53	103 094,41	109 857,58
4.	Lazurowa 6	10 638,81	100 129,78	43 871,26	56 258,52	41 305,12	79 210,49	31 581,93	47 628,56	39 794,73
5.	Lazurowa 12	5 634,70	25 477,04	17 294,39	8 182,65		24 053,96	10 958,64	13 095,32	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	48 025,43	14 641,88	33 383,55	28 811,73	51 912,68	13 758,12	38 154,56	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	13 810,37	3 781,63	10 028,74	1 291,74	13 865,18	4 679,95	9 185,23	291,74
8.	Rozłogi 4	4 015,50	90 333,73	8 171,22	82 162,51	9 982,99	85 663,46	9 807,97	75 855,49	41 916,03
9.	Rozłogi 5	1 728,30	9 341,36	4 091,06	5 250,30		10 289,93	2 468,73	7 821,20	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	52 291,50	19 320,86	32 970,64	17 425,62	36 164,67	17 544,22	18 620,45	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	13 589,87	11 412,93	2 176,94		5 428,96	10 933,77	-5 504,81	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	30 441,06	30 962,41	-521,35		17 220,73	19 699,00	-2 478,27	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	39 503,15	13 150,63	26 352,52		24 631,10	6 362,06	18 269,04	
14.	Sternicza 129	3 928,30	36 861,69	2 949,24	33 912,45	7 555,35	25 170,94	6 376,07	18 794,87	4 182,55
15.	Sternicza 131	3 909,99	39 259,97	5 679,46	33 580,51		23 169,58	10 705,89	12 463,69	4 862,44
	Razem	78 179,02	685 159,36	227 486,83	457 672,53	246 594,67	573 654,08	185 171,40	388 482,68	233 136,43

Warszawa dnia 05.09.2017r.

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2016r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2017r.
1.	Lazurowa 2	14 805,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	14 805,74
2.	Lazurowa 4	125 416,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	109 857,58
3.	Lazurowa 6	41 305,12	sprawa w postępowaniu komorniczym	39 794,73
4.	Rozłogi 2	28 811,73	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Rozłogi 3	1 291,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	291,74
6.	Rozłogi 4	9 982,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	41 916,03
7.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
8.	Stemnicza 129	7 555,35	sprawa w postępowaniu komorniczym	4 182,55
9.	Stemnicza 131	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	4 862,44
Razem:		246 594,67		233 136,43

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2016r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2017r.
1.	Lazurowa 2	4 746,06	postępowanie nakazowe	7 339,47
2.	Lazurowa 2a	0,00	postępowanie nakazowe	717,65
3.	Lazurowa 4	58 243,10	postępowanie nakazowe	85 523,66
4.	Lazurowa 6	19 432,12	postępowanie nakazowe	50 568,26
5.	Rozłogi 2	7 544,17	postępowanie nakazowe	8 835,56
6.	Rozłogi 4	29 757,02	postępowanie nakazowe	0,00
7.	Rozłogi 6	12 027,05	postępowanie nakazowe	5 057,58
8.	Rozłogi 9	9 279,80	postępowanie nakazowe	0,00
9.	Stemnicza 131	0,00	postępowanie nakazowe	2 999,04
Razem:		141 029,32		161 041,22

Warszawa dnia 05.09.2017r.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2017 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	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	0,00	1 811,00	1 811,00	II 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7	0,00	277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	27 974,46	7 576,69	35 551,15		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2017 r.:

Saldo na dzień 30.06.2016 r.	Saldo WN na dzień 30.06.2017 r.	Saldo MA na dzień 30.06.2017 r.	Saldo na dzień 30.06.2017 r.
1	2	3	4 (2-3)
91 864,60	91 133,05	13 060,51	78 072,54

Warszawa dnia 05.09.2017r.

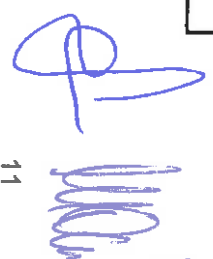


ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2017r.- 30.06.2017 r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2017	3	na 30.06.2017	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2					5	6
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	808 680,91		934 659,41			125 978,50
2	Podatek od nieruchomości	57 798,95		58 340,40			541,45
3	Wieczyste użytkowanie	323 305,38		337 511,90			
4	Centralne ogrzewanie	789 068,09		985 657,69		fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	303 887,70		251 638,97		fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	501 031,58		355 114,21		fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	100 051,62		63 097,42		fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	144 465,00		144 465,00			
9	Zimna woda i ścieki	653 721,18		569 828,60		fakturowanie zaliczkowe	
10	Współczynnik korygujący	66 660,72					
11	Pakiet tv	2 700,00		2 367,78		332,22	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny	93 159,79		83 516,58		9 643,21	
13	Domofon	12 111,00		14 058,42			1 947,42
14	Energia elektryczna	103 531,14		61 773,33		41 757,81	
15	Nakładki radiowe	20 891,96					
16	Parking społeczny(podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	14 998,89					
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2017	3	na 30.06.2017	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2					5	6
Fundusz remontowy							
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2017r.		283 299,18				
2	Odpis z lokali mieszkalnych		617 907,86				
3	Odpis na remonty dźwigi		107 928,84				
4	Odpis na ciągi komunikacyjne		48 420,00				
	Koszty poniesione zał. nr 3			1 585 479,54			
	Razem:		1 057 555,88		1 585 479,54		527 923,66

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2017	na 30.06.2017	na 30.06.2017	na 30.06.2017	5	6
1	2	3	4	5	6		
1	Eksploatacja podstawowa	494 281,91					
2	Centralne ogrzewanie	58 693,64	49 023,83				
3	Podgrzanie wody	9 023,45	6 881,82				
4	Gaz	115,20	38,40				
5	Wywóz nieczystości	15 799,20	15 799,20				
6	Zimna woda i ścieki	11 508,25	11 942,39				
7	Energia elektryczna	10 257,41	12 661,83				
8	Dźwig	692,50	570,68				
9	Domofon	135,36	0,00				
10	Reklama	5 855,00					
11	Przychody finansowe - p.2,3 j.n.	23 718,01					
12	Konserwacja węzłów ciepłych		1 114,31				
13	Przeładunki techniczne		129,60				
14	Konserwacja zieleni		8 510,30				
15	Podatek od nieruchomości		33 244,45				
16	Wieczyste użytkowanie		7 654,29				
17	Amortyzacja pawilonów		26 016,66				
18	Koszty pośrednie		206 409,14				
19	Rem.lok.użytkowych		50 653,08				
	Wynik na działalności gospodarczej:	630 079,93	430 649,98	199 429,95			
Pozostała działalność operacyjna i finansowa							
1	Odsetki lokale mieszkalne	16 695,05					
2	Odsetki od lokat	16 214,23					
3	Przychody z pozostałych usług	7 503,78					
4	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe		27 270,38				
5	Pozostałe przychody operacyjne	7 090,50					
6	Działalność społeczno-kulturalna	14 045,93	13 454,64				
	Razem:	61 549,49	40 725,02				
Wpłaty na fundusze:		I-e półro. 2017	II-e półro. 2017	Razem			
<i>Fundusz udziałowy - udziły</i>		14 030,00		14 030,00			
<i>Fundusz zasobowy - wpisowe</i>		29 941,00		29 941,00			
Razem:		43 971,00	0,00	43 971,00			

Warszawa dnia 05.09.2017r.



POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI LAZUROWA 6 i STERNICZA 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 30.06.2017	3	na 30.06.2017	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2					5	6
		Parking - Lazurowa 6					
	Parking GZM i opodatkowany	43 602,25		44 890,29			
	Razem:	43 602,25		44 890,29			1 288,04
		Parking - Sternicza 125a					
	Parking GZM i opodatkowany	35 695,98		36 139,16			
	Razem:	35 695,98		36 139,16			443,18
	Razem parkingi	79 298,23		81 029,45			1 731,22

Warszawa dnia 05.09.2017r.



**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100
NA DZIEŃ 30.06.2017r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów / przychodów 2017	Wykonanie kosztów/ przychodów na 30.06.2017r.	Wykonanie w %
1	2	3	4	5
I	Koszty nieruchomości wspólnej	607 914,28	288 034,13	47,38%
1.	Utrzymanie czystości	120 600,00	59 778,07	49,57%
2.	Konserwacja bieżąca	121 100,00	48 348,06	39,92%
3.	Konserwacja dźwigów	56 121,00	27 861,10	49,64%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	3 011,50	38,72%
5.	Domofon	8 817,00	3 407,82	38,65%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	57 451,00	28 439,16	49,50%
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 330,00	665,00	50,00%
8.	Obsługa Nieruchomości	208 423,09	103 376,32	49,60%
a.	zarządzanie nieruchomością wspólną	94 023,09	41 698,08	44,35%
b.	księgowość i administracja	64 400,00	25 883,28	40,19%
c.	pozostałe koszty obsługi	50 000,00	18 466,15	36,93%
d.	koszty ogólne Spółdzielni		17 328,81	
9.	Koszty mienia wspólnego Spółdzielni (p.od nier i wiecz už gr)	26 294,19	13 147,10	50,00%
II	Koszty utrzymania lokalu	391 793,14	196 025,94	50,03%
1.	Centralne ogrzewanie	150 000,00	55 130,08	36,75%
2.	Podgrzanie wody	45 678,00	34 899,66	76,40%
3.	Oplata stała co i cw	68 476,72	30 122,65	43,99%
4.	Zimna woda i ścieki	100 000,00	62 054,34	62,05%
5.	Wywóz nieczystości- stawka określona przez Gminę	22 698,00	11 349,00	50,00%
6.	Podatek od nieruchomości	4 940,42	2 470,21	50,00%
III	Przychody z tytułu opłat na Fundusz Remontowy	47 382,48	23 691,24	50,00%
IV	Pozostałe koszty operacyjne		7 087,26	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	1 047 089,90	514 838,57	49,17%
IV	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	1 047 089,90	531 392,98	48,62%
V	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka przychodów)		16 554,41	

II	Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 30.06.2017r.	
	BO Funduszu Remontowego na 01.01.2017r.	32 406,69
1.	Naliczenie Funduszu remontowego I półrocze 2017r.	23 691,24
2.	Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2017r. w tym;	8 891,00
a.	wykonanie wzmocnienia chodnika przy narożniku budynku Sternicza 100.	8 891,00
	Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2017r.	47 206,93

III Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości " Sternicza " w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
Lp.	Budynek	Zadłużenie na dzień 30.06.2017r.	Nadpłaty na dzień 30.06.2017r.	Saldo na dzień 30.06.2017r.
1.	Sternicza 96/98/100 lokale mieszkalne	25 086,45	42 139,12	-17 052,67
2.	Sternicza 96/98/100 lokale użytkowe	2 634,31	19 789,13	-17 154,82
3.	Sternicza 96/98/100 miejsca postojowe	13 692,05	2 030,84	11 661,21
Razem pkt 1-3		41 412,81	63 959,09	-22 546,28

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

Warszawa dnia 05.09.2017r.

INWESTYCJE ROPCZĘTE "LAZUROWE OGRODY"

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji "Lazurowe Ogrody"	Koszty poniesione na 30-06-2017	%
		na 30-06-2017			
1	2	3	4	5	6
I	Wpływy ogółem	19 383 094,64			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	19 376 223,64			
3	Zwrot za materiały przetargowe	6 871,00			
II	Koszty ogółem		71 842 365,61	16 727 716,70	23,3
1	Koszty pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 488 671,08	768 653,01	51,6
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wieczyste użytkowanie gruntu i inne)		811 878,52	217 009,14	26,7
3	Roboty Budowlano-Montażowe		57 657 254,50	10 470 861,87	18,2
a)	Etap I		17 000 067,24	5 281 878,91	31,1
b)	Etap II		40 657 187,26	5 188 982,96	12,8
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 601 506,34	1 509 706,24	94,3
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rekojmii		1 448 373,39	919 000,00	63,5
6	Sprzedaż marketing, reklama		553 284,73	528 639,01	95,5
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		673 774,77	182 041,53	27,0
8	Nadzór nad projektem wykonawczym, nabór i obsługa nabywców indywidualnych, przewłaszczenia		1 207 254,81	498 369,27	41,3
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		2 651 977,49	846 837,16	31,9
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		1 948 199,32	786 599,47	40,4
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji		1 800 190,66		
	Razem :	19 383 094,64	71 842 365,61	16 727 716,70	23,3

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "STERNICZA II"

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji "Sternicza II"	Koszty poniesione	
		na 30-06-2017		na 30-06-2017	
1	2	3	4	5	
I	Wpływy ogółem	200 000,00			
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r.	200 000,00			
II	Koszty ogółem			101 500,00	
1	Koncepcja architektoniczna			17 150,00	
2	Wyceny, oszczoowania, badania, mapy			16 350,00	
3	Projekt koncepcyjny budynku usług-garazowego			18 000,00	
4	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami			50 000,00	

Warszawa dnia 05.09.2017r.



**PRZYCHODY I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ,
KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ ZA OKRES 01.01.2017 - 30.06.2017 R.**

I Działalność finansowana ze środków wpłacanych przez członków spółdzielni.

LP	Wyszczególnienie	Plan 2017	Wykonanie na 30-06-2017
1	Przychody w tym:	17 472,00	8 736,00
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>17 472,00</i>	<i>8 736,00</i>
2	Koszty w tym :	17 472,00	9 950,40
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>10 000,00</i>	<i>6 849,46</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>4 172,00</i>	
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	<i>800,00</i>	<i>499,49</i>
-	<i>Druk gazetki spółdzielni</i>	<i>2 500,00</i>	<i>2 601,45</i>

II Odpłatna działalność :

Zajęcia plastyczne dla dzieci grupy wiekowej 4-8 lat, przy założeniu udziału 50/50 dzieci członków i nie-członków spółdzielni. Zajęcia 1 raz w tygodniu.

Odpłatność:

40 zł karnet miesięczny dla członków

60 zł karnet miesięczny dla nie członków

LP	Wyszczególnienie	Plan 2017	Wykonanie na 30-06-2017
1	Przychody w tym:	8 000,00	5 305,93
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>8 000,00</i>	<i>5 305,93</i>
2	Koszty w tym :	8 000,00	3 504,24
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>4 000,00</i>	<i>1 934,06</i>
-	<i>Materiały plastyczne</i>	<i>2 000,00</i>	<i>1 570,18</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>2 000,00</i>	

Warszawa dnia 05.09.2017r.

**Rozliczenie planu rzeczowo - finansowy remontów na 2017r. za I półroczcie
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2/**

Lp.	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan-2017	Wykonanie Planu za I półroczcie 2017r.
I					
<i>Remonty dźwigów osobowych</i>					
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont lub wymiana dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciagarki, aparatury sterowe, itd.)	215 857,00	60 305,51
				Razem dział I:	215 857,00
II					
<i>Remonty ciągów pieszo-jezdnych</i>					
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	630 000,00	650 989,40
2.	S1	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	0,00
3.	R2	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	0,00
				Razem dział II:	644 000,00
III					
<i>Prace wynikające z przeglądów techn. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>					
				Plan-2017	Wykonanie Planu za I półroczcie 2017r.
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r.	30 000,00	25 706,60
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	Realizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.	70 000,00	60 434,61
				Razem dział III:	100 000,00
				100 000,00	86 141,21

IV		Wymiana przyłącza wodociągowego		Plan-2017	Wykonanie Planu za I półrocze 2017r.
1.	S1	Wymiana przyłącza wodociągowego	Częste awarie	0,00	0,00
2.	R9,L12	Wymiana przyłącza wodociągowego	Częste awarie	0,00	0,00
Razem dział IV:				0,00	0,00
V		<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>		Plan-2017	Wykonanie Planu za I półrocze 2017r.
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni	Na podstawie przeglądów technicznych	30 000,00	37 645,63
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	W przypadkach koniecznych-według zgłoszeń	45 000,00	41 800,36
3.	Lazurowa 2	Remont dachu	Zły stan techniczny	0,00	0,00
4.	Osiedle	Usuwanie awarii	W przypadku ich wystąpienia	40 000,00	77 965,29
5.	Osiedle	Według decyzji Rad Budynków	Realizacja uchwał Rad budynków	20 000,00	13 040,50
6.	Osiedle	Mycie elewacji Siemiatycka 1	Zły stan techniczny	0,00	0,00
7.	Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	15 000,00	0,00
8.	S1	Instalacja P. poż w budynku	Wymagania P. POŻ	0,00	0,00
9.	Osiedle	Remont balustrad balkonowych	Awaryjne naprawy	30 000,00	6 488,48
10.	Osiedle	Phukanie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody	Likwidacja strat ciepła, poprawa jakości wody	81 030,40	81 030,40
11.	Osiedle	Wymiana stolarki drzwi wejściowych do budynku	Zły stan techniczny	18 000,00	27 374,76

12.	Osiedle	Awarcyjna wymiana pionów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	100 681,33	100 681,33
13.	S1	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	30 708,49	30 213,88
14.	L12	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	111 412,30 zł	111 412,30 zł
15.	St 131 kl. I	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	46 885,88	19 360,08
16	R3	wymiana pionów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	18 300,00	18 300,00
Razem dział V:				587 018,40	565 313,01
Prace wbywające na poprawę bilansu energetycznego budynków					
VI				Plan-2017	Wykonanie Planu za I półrocze 2017r.
1.	R4 i R7	Projekt regulacji instalacji centralnego ogrzewania	Prace w celu poprawy bilansu energetycznego budynku	20 786,80	0,00
2.	R2,R6,S1 (instalacja fotowoltaiczna) i na terenie osiedla wymiana oświetlenia ulicznego	Projekt instalacji fotowoltaicznej i wymiany oświetlenia ulicznego zasilanego uzyskaną energią z fotowoltaiki	Prace w celu poprawy bilansu energetycznego zasobów spółdzielni - zwiększenie efektywności energetycznej	50 000,00	9 750,00
Razem dział VI:				70 786,80	9 750,00
VII Ułożenie płytek ceramicznych w budynku Lazurowa 4					
1. L4				Plan-2017	Wykonanie Planu za I półrocze 2017r.
	Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach	Realizacja w wyniku tzw. zadośćuczynienia za utrudnienia wynikające z realizacji inwestycji		212 980,41	212 980,41
Razem dział VII:				212 980,41	212 980,41

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:

Dział I- Remont dźwigów	215 857,00	60 305,51
Dział II- Remonty ciągów pieszo-jezdnych	644 000,00	650 989,40
Dział III -Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym	100 000,00	86 141,21
Dział IV - Wymiana przyłącza wodociągowego	0,00	0,00
Dział V – Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	587 018,40	565 313,01
Dział VI-Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków	70 786,80	9 750,00
Dział VII-Ułożenie płytek ceramicznych w budynku Lazurowa 4	212 980,41	212 980,41
Razem:	1 830 642,61	1 585 479,54

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:

Saldo na dzień 01.01.2017r.	283 299,18	283 299,18
Naliczenia funduszu remontowego 2017r.- stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 234 910,52	617 907,86
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,00	107 928,84
Naliczenia funduszu remontowego 2017r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00	48 420,00
Razem:	1 830 906,70	1 057 555,88

Warszawa dnia 05.09.2017r.



**ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA
STAN NA DZIEŃ 30.06.2017 r.**

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne										Roboty budowlane						Ciągi pieszo-jezdne
		Docieplenie stropów piwnic	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Rem.suc hych pionów	Wymiana wodociąg u zewn.	Wymiana instalacji c.o.	Odgro mówki	Regulacji a inst. c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami lampami	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami	Remont ocieplenia				
1	L 2	43 200				360 000			48 000	110 000	15 000							
2	L 2A	43 200	130 000			460 000			48 000	110 000	15 000							
3	L 4	112 800	220 000	100 000		885 000			48 000	240 000	15 000	700 000	50 000	550 000				
4	L 6	112 800	220 000	100 000		885 000			48 000	240 000	15 000	700 000	50 000	550 000				
5	L 12	49 600		90 000	40 000	385 000			48 000	92 000	15 000	312 000		400 000				
6	R 2	81600	250 000	120 000	30 000	680 000			48 000		15 000	540 000		320 000	300 000			
7	R 3	64 000	170 000				20 000	180 000	48 000	150 000	15 000		25 000	150 000				
8	R 4	104 000	190 000				30 000	230 000	48 000		15 000	250 000	30 000	220 000				
9	R 5	44 000	75 000				18 000	100 000	48 000	80 000	15 000	96 000	20 000	120 000				
10	R 6	81 600	250 000	120 000		680 000			48 000		15 000	540 000	50 000	320 000				
11	R 7		170 000				20 000	180 000	48 000	150 000	15 000	192 000	25 000	150 000				
12	R 9	49 600		90 000	56 000	395 000			48 000	92 000	15 000	300 000	45 000	450 000				
13	S 1	49600		90 000	46 000	385 000			48 000	92 000	15 000	312 000	45 000	450 000				
14	St 129	51 200	150 000			380 000			48 000	92 000	5 000	290 000		300 000				
15	St 131	43 200	70 000			320 000			48 000	92 000	0	264 000		350 000				
RAZEM		930 400	1 895 000	710 000	172 000	5 815 000	88 000	690 000	720 000	1 540 000	200 000	4 496 000	340 000	4 330 000	650 000			

Dzwigi 2017-2021 Koszty dzierżawy 8szl. i wymiana 2 szl.

SUMA

2 256 000
24 832 400

24 832 400 zł Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla

utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

Warszawa dnia 05.09.2017r.