

Sprawozdanie  
z działalności Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Lazurowa”  
za I półrocze 2018 roku

## Szanowni Państwo

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2018 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2018 r.*



*J. Wani*

## SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne .....</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>14</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji .....</i>	<i>16</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>35</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>39</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>42</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>45</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>52</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>54</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami .....</i>	<i>57</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>71</i>



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2018 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. Zmiany w KRS w I półroczu 2018 roku dotyczyły:

- ✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej.
- ✚ działu 3 /Wzmianka o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego za 2017 rok wraz z opinią biegłego rewidenta.

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2018 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 2018 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2105 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 dostarczenia.

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 kolegalnie. Odbyło się 5 posiedzeń Zarządu na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia wniosków w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz ustania członkostwa
- przyjęcia Polityki bezpieczeństwa informacji oraz instrukcji zarządzania systemem informatycznym wykorzystywanym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni.
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2017 rok,
- omówienie i przekazanie do Rady Nadzorczej wniosku w sprawie wykonania dokumentacji projektowej dla inwestycji „Lazurowa Przystań” w trybie bezprzetargowym.
- Wyłożenia projektu uchwały Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku Rozłogi6.

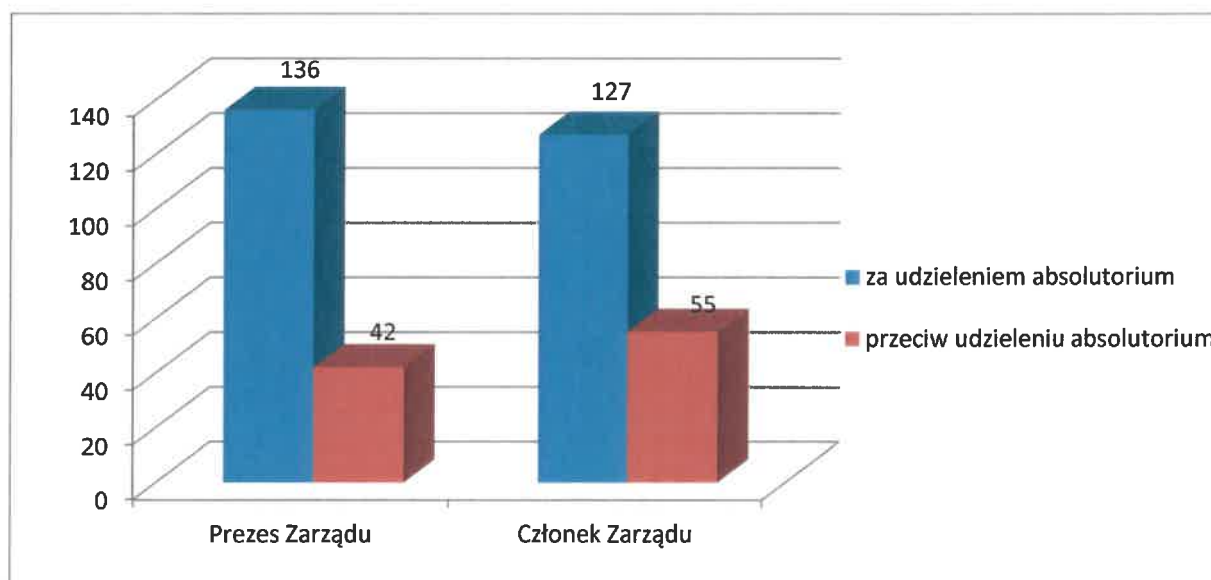


Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia 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 przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz „Lazurowa Przystań”.

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](http://www.smlazurowa.pl)

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2018 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2017 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.



## **Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

### Walne Zgromadzenie w dniu 8 czerwca 2018 roku

W dniu 8 czerwca 2018 roku zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 151 członków, co stanowi 7% uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 71. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których przyjęto 16 uchwał, gdzie uchwała nr 15 stanowiła potwierdzenie (po wcześniejszych głosowaniach na kandydatów) wybrania w wyborach uzupełniających członków do Rady Nadzorczej i nie była poddawana pod głosowanie

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2017 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za rok 2017 rok. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2016-31.12.2016 r. Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo – finansowego na rok 2019 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 roku.

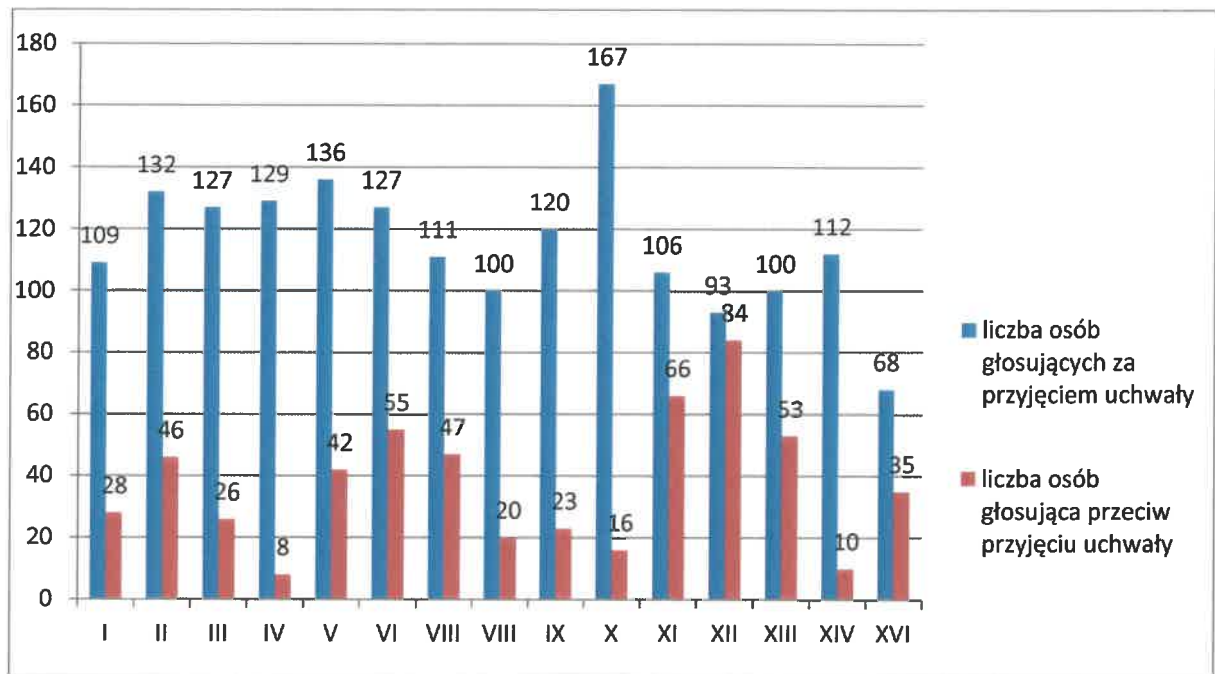
Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz obciążenie służebnością przesyłu w ramach realizowanych inwestycji „Lazurowe Ogrody” i „Lazurowa Przyszań”.

Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia było także dostosowanie Statutu do zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 roku. Oprócz zmian obligatoryjnych Zarząd zaproponował kilka zmian zapewniających sprawne funkcjonowanie Spółdzielni. Uchwała w sprawie przyjęcia zmian nie została podjęta, gdyż nie uzyskała wymaganych Statutem 2/3 głosów obecnych na zebraniu członków Spółdzielni.

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







**Legenda:**

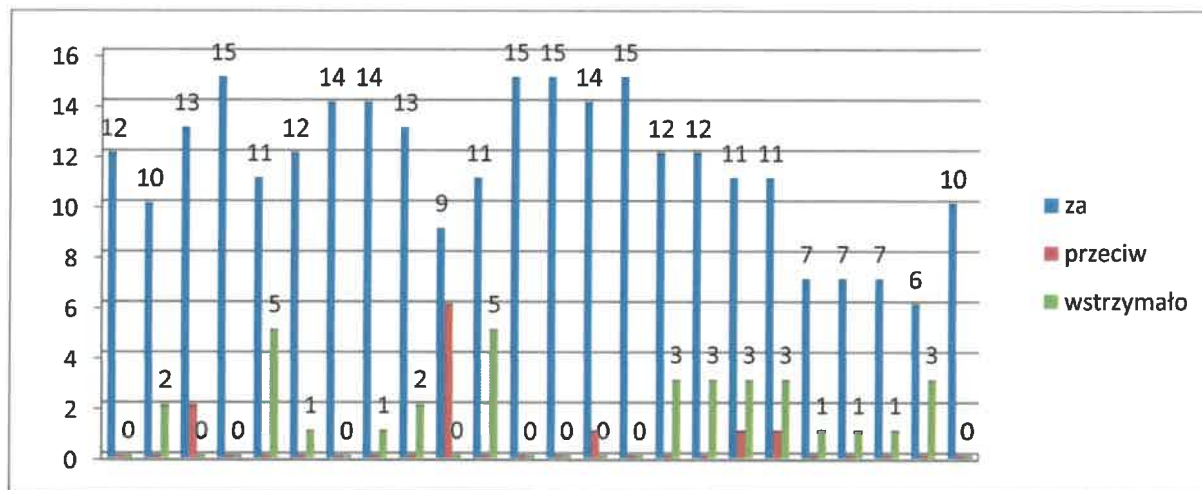
- I-** Uchwała nr 1/2018 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017 r.
- II-** Uchwała nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.
- III-** Uchwała nr 3/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 rok
- IV-** Uchwała nr 4/2018 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2016- 31.12.2016.
- V-** Uchwała nr 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2017 rok.
- VI-** Uchwała nr 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2017 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 06.09.2017 r. do dnia 24.05. 2018 r.
- VIII-** Uchwała nr 8/2018 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo- Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2019 (w tym projekt planu remontów na 2019 r. ).
- IX-** Uchwała nr 9/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01. 2019 r. do dnia 31. 12.2019 r.
- X-** Uchwała nr 10/2018 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości Spółdzielni służebnością przesyłu..
- XI-** Uchwała nr 11/2018 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XII-** Uchwała nr 12/2018 w sprawie uchwalenia zmian w Statucie.
- XIII-** Uchwała nr 13/2018 w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- XIV-** Uchwała nr 14/2018 w sprawie zmiany Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- XV-** Uchwała nr 15/2018 w sprawie wyborów uzupełniających skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (kadencja 2017-2020).
- XVI-** Uchwała nr 16/2018 w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2018 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 24 uchwały w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków*



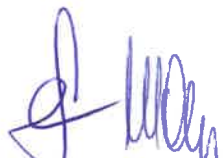
Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały co przedstawione jest na poniższym wykresie.



Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej.

Komisja Techniczna w I półroczu 2018 roku odbyła 5 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie wykonania planu gospodarczo – finansowego za 2017 rok.
- omówienie projektu planu remontów na 2018 rok i realizacji potrzeb remontowych w ramach środków finansowych z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody”.
- omówienie wniosku w sprawie bezprzetargowego wykonania robót związanych z rewitalizacją terenów Spółdzielni.
- omówienie możliwości oraz uwarunkowań nadbudowy o dodatkową kondygnację istniejących budynków przy ul. Rozłogi 5 i 7.
- omówienie konieczności zwiększenia prac dotyczących remontu ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Rozłogi 2 w zakresie wykonania wymiany części podbudowy.
- omówienie planu gospodarczo – finansowego na 2019 rok .
- omówienie sprawozdania Zarządu za 2017 rok.
- omówienie i przyjęcie zmian w Statucie Spółdzielni.

 9

Komisja Rewizyjna w I półroczu 2018 roku odbyła 5 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie planu gospodarczo – finansowego na 2018 rok
- omówienie wykonania planu rzeczowo- finansowego za 2017 rok.
- kontrola przetargów na remonty remontowo-budowlane, które odbyły się w 2017 roku.
- kontrola rejestrów członków Spółdzielni z uwzględnieniem dokumentów potwierdzających przyjęcie w poczet członków, ustanie członkostwa.
- analiza wykonania uchwał Zarządu od 9 czerwca 2017 roku.
- omówienie sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2017 rok.
- ustalenie planu pracy Komisji Rewizyjnej na I kwartał 2018 roku.
- omówienie planu gospodarczo –finansowego na 2019 rok.
- omówienie i przyjęcie zmian w Statucie Spółdzielni.

### **Obsługa Prawna Spółdzielni**

W I półroczu 2018 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 100 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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


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



## Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1<sup>1</sup> ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 05.03.2018 r – 07.05.2018 r poddała się lustracji działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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,
- działalność inwestycyjna (potrzeby mieszkaniowe, pozyskanie terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, tryb doboru wykonawców inwestycji, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji),
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

 11

W dniu 10 maja 2018 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Poza wnioskiem o zintensyfikowanie działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek Rewizyjny nie sformułował innych wniosków.

W dniu 8 czerwca Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2018 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.

Ponadto Rada Nadzorcza uchwałą nr 28/2018 z dnia 26.07.2018 roku wybrała podmiot do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody” i „Lazurowa Przystań” za okres 01.01.2017 -31.12.2017.

### **Rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO)**

W dniu 25 maja 2018 roku zaczęło obowiązywać Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

W związku z wejściem w życie nowych regulacji prawnych w zakresie ochrony danych osobowych, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wdrożył procedury zmierzające do zwiększenia bezpieczeństwa danych osobowych przetwarzanych w toku prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

W dniu 24 maja 2018 r. została przyjęta Polityka Bezpieczeństwa Informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym wykorzystywanym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Wszyscy pracownicy przeszli stosowne szkolenia w zakresie zabezpieczania danych osobowych. Został również powołany Inspektor Ochrony Danych.

Ponadto Spółdzielnia jako administrator danych osobowych dopełniła obowiązku informacyjnego wobec mieszkańców poprzez umieszczenie na klatkach schodowych, stronie internetowej oraz w skrynkach na listy informacji odnośnie:

- Kim jest administrator danych osobowych,
- W jakim celu Spółdzielnia przetwarza dane osobowe,



- Kiedy i komu Spółdzielnia może przekazać dane,
- Jakie są prawa osoby w związku z ochroną danych osobowych.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'J' followed by the letters 'Ma'.

## II. SPRAWY KADROWE

### Zatrudnienie w Spółdzielni

Przez całe I półrocze 2018 r. obowiązywał w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2017 z dnia 19.10.2017 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 28 osób na 27 etatach (w tym 2 osoby zatrudnione na  $\frac{3}{4}$  etatu i 1 osoba na  $\frac{1}{2}$  etatu).

Stworzenie stanowiska specjalisty ds. obsługi nieruchomości w wymiarze  $\frac{3}{4}$  etatu, pozwolił Spółdzielni sprawnie przygotować się do odbiorów lokali w dobiegającej końcówki realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2018 roku wyniosło 27,5 etatu. Schemat organizacyjny przewiduje zatrudnienie na poziomie 27 etatów, jednak w związku z długotrwałą nieobecnością pracownika (zwolnienie lekarskie, urlop macierzyński oraz rodzicielski) zatrudnionego w wymiarze pełnego etatu, zatrudniono nowego pracownika na zastępstwo w wymiarze 0,5 etatu.

### Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2018 roku była wysoka, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. 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;
- ✓ ochrona danych osobowych w związku ze zmianą obowiązujących przepisów w tym zakresie.





### III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2018 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 4/2018 r. z dnia 22.02.2018 r.

Z zaplanowanej kwoty 2 924 000,00 zł na rok 2018 w I półroczu zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 518 698,49 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 mieszkańców czego wynikiem jest poprawa standardu zamieszkania. Powyższe potwierdzone jest wykonaniem następujących prac:

#### **Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych oraz utrzymanie ciągów pieszo -jezdnych w okresie zimy**

Teren Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wyróżnia się na tle innych osiedli piękną zielenią i mnogością różnorodnych nasadzeń. O zieleń dbają zarówno gospodarze budynków jak i ogrodnicza firma zewnętrzna „Ogród Zielony” Adam Majewski. Na przełomie lutego i marca 2018 roku firma wykonała cięcia sanitarne i prześwietlające w koronach drzew. Pielęgnacji poddano ponad 70 egzemplarzy drzew z całego osiedla. Kwota wykonania wyniosła 16 632,00 zł. Regularne coroczne wykonanie takich prac pozwala na utrzymanie drzewostanu w dobrej kondycji zmniejszając do minimum ryzyko łamania się konarów a nawet wykrotów całych drzew. Tuż po wykonaniu prac pielęgnacyjnych przeprowadzono akcję usuwania jemioly z koron drzew najbardziej zaatakowanych tym pasożytem. Koszt tych prac wyniósł 4 752,00 zł. Spółdzielnia dba o wszystkie drzewa, ale szczególną troską objęte są kasztanowce, które są narażone na choroby np. atak szrótówka kasztanowcowiaczka. W związku z tym drzewa te co roku są szczepione. Koszt wykonania szczepienia metodą mikoryzową wyniósł 3 569,92 zł. Szczepienie przeprowadziła firma konserwująca zieleń.

Oprócz regularnych prac pielęgnacyjnych Spółdzielnia w porozumieniu i we współpracy z Radą Budynku Rozłogi 2 wykonała w kwietniu 2018 roku nasadzenia żywopłotowe na kwaterach przed wejściami do klatek schodowych budynku. Żywopłoty oprócz funkcji estetycznej mają także wydzielać trawniki i uniemożliwiać wchodzenie na nie psom. Koszt nasadzeń wyniósł 7 560,00 zł.



Fot.: nasadzenia przed kłatkami budynku Rozłogi 2

Wykonano wiosenne nasadzenia roślin kwitnących obsadzając nimi znajdujące się na terenie osiedla donice, aby otoczenie budynków było przyjazne mieszkańcom i nabrało barw.

W związku z corocznymi wycinkami drzew zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia Wydział Ochrony Środowiska dla Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy zobowiązuje Spółdzielnię do wykonania nasadzeń zastępczych. Dlatego też w maju 2018 roku posadzone zostały w wyznaczonych przez administratora i firmę ogrodniczą miejscach osiedla nowe drzewa z gatunków wąskokoronowych t.j. grab odm. Frans Fontein oraz dąb odm. Fastigiata. Kwota wykonania wyniosła 14 850,00 zł. Pomimo bardzo trudnych w tym roku warunków pogodowych (bardzo wczesna i szybka wegetacja roślin, wysokie temperatury i relatywnie małe ilościowo opady) zarówno gospodarze jak i pracownicy firmy konserwującej zieleni dokładali wszelkich starań, aby rośliny przyjęły się. Regularnie podlewali je a niektóre egzemplarze zostały nawożone odżywkami.

Od kwietnia do czerwca 2018 roku Spółdzielnia przeprowadzała prace rewitalizacji osiedla między budynkami Lazurowa 6, Rozłogi 7, Rozłogi 5, Lazurowa 4 i Rozłogi 3. Oprócz wymiany nawierzchni rewitalizacji została poddana także zieleni. Teren ten zyskał place wypoczynkowe z ławkami i nową roślinnością (rośliny kwitnące oraz trawy ozdobne) dzięki czemu bardzo podniosła się estetyka tego obszaru. Koszt nasadzeń na terenie rewitalizowanym wyniósł 57 370,68 zł.



Fot.: teren objęty rewitalizacją – w trakcie wykonywania nasadzeń



Fot.: teren objęty rewitalizacją – place wypoczynkowe za budynkiem Lazuruwa 6 i Lazuruwa 4



Fot.: teren wypoczynkowo-sportowy za budynkiem Lazuruwa 4

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

### **Place zabaw**

W trakcie wykonywania prac rewitalizacji osiedla między budynkami Lazuruwa 4 i Rozłogi 3 wyznaczono miejsce pod plac wypoczynkowo-rekreacyjny wraz z kilkoma urządzeniami tzw. siłowni plenerowej. Opierając się na założeniach do konkursu na projekt Otwartej Strefy Aktywności wykonano plac wyposażony w kamienny stół do gier wraz

z ławkami (kwota 3 774,87 zł), grę chodnikową „klasy” (kwota 1600,00zł) oraz dwa urządzenia siłowo-sportowe firmy Trainer (kwota 4 974,48 zł). Koszt dostawy i montażu tych urządzeń wyniósł łącznie 10349,35 zł.



Fot.: urządzenia sportowe i rekreacyjne na placu za budynkiem Lazurowa 4

Ponad to po corocznej kontroli placów zabaw przeprowadzonej w marcu 2018 roku przez Inspektora ds. Nadzoru Budowlanego zlecono konieczne naprawy urządzeń zabawowych oraz ich konserwację. Wyeksplotowane zawiesia łańcuchów i mocowania siedzisk huśtawek zostały wymienione na nowe. Wymieniono także piach w piaskownicach wszystkich placów zabaw. Koszt tej wymiany wyniósł 4858,50 zł. Większą naprawę przeszło urządzenie typu „combo” ze zjeżdżalnią i trampą na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 5. Wymieniono słupy konstrukcyjne i mniejsze elementy drewniane. Koszt tej naprawy wyniósł 3 500 zł. Powyższe prace zostały wykonane w celu zapewnienia bezpieczeństwa małym użytkownikom placów zabaw oraz utrzymania atrakcyjności urządzeń i placów zabaw.

### **Kosze, ławki, ogrodzenia**

Kontynuując akcję wymiany drewnianych płotków ogradzających trawniki przed budynkami na nowe, znacznie łatwiejsze w utrzymaniu i konserwacji, w maju 2018 roku wykonano prace przy budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6. Stare, drewniane płotki zastąpiono malowanymi proszkowo płotkami stalowymi. Koszty związane z tą modernizacją wyniosły 39 975,00 zł.



Fot.: nowe metalowe płotki przy budynku Lazurowa 6



Przy okazji remontu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż Rozłogi 2 w maju 2018 roku odświeżono wygląd ławek przed klatkami budynku. Oparcia i siedziska zostały oszlifowane i pomalowane lakierobejcą.



Fot.: odświeżona ławka przed budynkiem Rozłogi 2

W związku ze wspomnianą wcześniej rewitalizacją osiedla między budynkami Lazurowa 6, Rozłogi 7, Rozłogi 5, Lazurowa 4 i Rozłogi 3 na tym terenie zamontowano nowe ławki i kosze na śmieci firmy Rekord. Koszt zakupu wyniósł 10 221,30 zł. Całość terenu zyskała dzięki tym elementom oraz ciekawej roślinności nowoczesny i estetyczny charakter.



Fot.: teren objęty rewitalizacją – nowa ławka i kosz na śmieci

### **Mycie zsyków/akcja zima**

Chcąc zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom naszego osiedla jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz firma „Ogród Zielony” utrzymywała w należytym stanie drogi i chodniki na terenie osiedla. W 2018 roku w związku z łagodną zimą zakupiono sól na kwotę 544,28 zł.

Jak co roku w ramach prac porządkowych Spółdzielnia wykonała czyszczenie lejów zsykowych we wszystkich budynkach wysokich oraz mycie altanek śmietnikowych i kontenerów na odpady. Prace wykonane w kwietniu 2018 roku zostały przeprowadzone jak zawsze szybko i sprawnie. Wykonawcy mieli dostęp do większości pomieszczeń. Prace wykonała firma JK DECO a kwota wykonania wyniosła 37 173,00 zł.

## Monitoring

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” realizując kierunki rozwoju Spółdzielni wyznaczone na Walnym Zgromadzeniu oraz chcąc zapewnić w jak największym stopniu bezpieczeństwo mieszkańców osiedla w dalszym ciągu rozbudowuje istniejącą już sieć monitoringu. Związane jest to również z widocznymi korzyściami dla mieszkańców płynącymi z montażu kamer. Mieszkańcy często występują o zabezpieczenie nagrania ze zdarzenia np. wandalizmu czy też kradzieży. Nagranie to następnie udostępniane jest Policji na podstawie pisemnego wniosku. Nagrania z monitoringu stanowią dowód w postępowaniu karnym. Na wnioski Rad Budynków sieć monitoringu jest poszerzana o kolejne obiekty objęte dozorem kamer.

W związku z powyższym na przełomie stycznia i lutego 2018 roku wykonano prace montażowe monitoringu na budynku Siemiatycka 1, a następnie w maju na budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9. Koszt tych prac wyniósł odpowiednio – na budynku Siemiatycka 1 -7 199,19 zł, na budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9 - 14 646,84 zł.

Ze względu na potrzebę poddania większej kontroli terenu nowej siłowni plenerowej zlokalizowanej na części rewitalizowanej osiedla zamontowano dodatkową kamerę na elewacji budynku Lazurowa 4. Skierowana jest ona na plac rekreacyjno-sportowy. Podłączenie jej wymagało wymiany rejestratora na budynku Lazurowa 4. Całość przedsięwzięcia kosztowała 3 146,34 zł.

Niezbędnej modernizacji poddana została również sieć monitoringu wokół budynku Rozłogi 8. Wymienionych zostało 5 szt. kamer zlokalizowanych na elewacji budynku siedziby Zarządu Spółdzielni oraz obrotowa kamera zlokalizowana na placu przed pawilonami handlowymi. Wymieniony został także rejestrator, gdyż poprzedni nie był kompatybilny z nowymi kamerami. Koszt tej wymiany wyniósł 8 034,36 zł.

W związku z wejściem w życie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych (potocznie RODO) Spółdzielnia zamontowała na przełomie maja i czerwca 2018 roku na wjazdach na teren osiedla i w miejscach objętych monitoringiem tablice informacyjne „Teren monitorowany”. Naklejki z informacją „Obiekt monitorowany” zostały również przyklejone na drzwiach każdej klatki budynku objętego ochroną kamer.



Fot.: nowe tablice informacyjne „Teren monitorowany”

### **Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych**

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w pierwszym półroczu 2018 r. wyniosły: 83 150,00 zł. tj. 40 % zaplanowanej na ten rok kwoty.

Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 6 739,20 zł. tj. 39 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 55 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno – kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

Konserwację techniczną zasobów mieszkaniowych i użytkowych oraz usługę usuwania awarii po godzinach pracy Spółdzielni świadczy firma "EI – GANC Krzysztof Gancarczyk". Poza bieżącą konserwacją instalacji wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania hydraulicy firmy "EI – GANC Krzysztof Gancarczyk". kontynuowali prace polegające na wymianie najbardziej skorodowanych zaworów podpionowych.

### **Konserwacja domofonów.**

W I półroczu 2018 r. koszty konserwacji domofonów wyniosły 12 594,86 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Uzupełnienie osłon antywłamaniowych rygli we wszystkich budynkach osiedla.
2. Wymiana elektromagnesów w budynku: Lazurowa 4 kl. I i II,
3. Naprawa modułu wyświetlacza budynku Lazurowa 4. Kl. III.



Usługę konserwacji domofonów, zgodnie z umową z dnia 02.06.2005 r. wykonuje firma „Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych”. Obecnie środki finansowe wpływające na fundusz eksploatacji domofonów nie pokrywają kosztów ponoszonych na ich konserwację. Saldo funduszu eksploatacji w rozliczeniach rocznych jest ujemne. Na taki wynik wpływ miały czynniki takie jak:

1. Stopień zużycia obecnej instalacji domofonowej wymagający częstszych wymian elementów składowych instalacji domofonowej (elektromagnesy, wkładki, zasilacze, kasetki kodujące) oraz częstszy serwis obecnych tablic i klawiatur.
2. Domofony obecnie pracujące były wymieniane w 2005 roku (pracują już 13 lat).
3. Aktualna stawka zaliczki na eksploatację domofonów obowiązuje od 2009 r., czyli 9 lat. Mimo rosnących kosztów szczególnie remontów instalacji, stawka nie uległa zwiększeniu.

Utrzymanie stawki na obecnym poziomie nie pozwala Spółdzielni na zaplanowanie i wykonanie jakichkolwiek remontów i napraw w instalacji domofonowej. Częste problemy z instalacją domofonową są przyczyną tego, że drzwi domofonowe nie spełniają swojej roli (nie zamykają się) co naraża naszych mieszkańców na wejście na klatki osoby postronne a co za tym idzie stwarza zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców jak i wpływa na trudność w utrzymaniu czystości na klatkach.

Wobec powyższego Zarząd będzie wnioskował o podniesienie stawki na konserwację domofonów począwszy od stycznia 2019 r.

### **Konserwacja dźwigów**

W I półroczu 2018 r. koszty konserwacji dźwigów (łącznie z energią elektryczną) na prace dźwigów wyniosły 85 848,75 zł. W ramach konserwacji dźwigów Dział Techniczny zarejestrował 141 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

W związku zainstalowaniem nowych 8 dźwigów Wydzierżawiający zlecił konserwację tych dźwigów firmie El – Dźwig s. c. W I półroczu 2018 r. zarejestrowano 11 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w pracy wydzierżawionych dźwigów.

### **Dewastacje**

Zaplanowana na rok 2018 kwota na usuwanie skutków dewastacji w I półroczu tego roku została wykorzystana w 14 %. W ramach usuwania skutków dewastacji zostały wykonane



prace na łączną kwotę 2 099,87 zł. z czego wykonano prace – szklenie drzwi Lazurowa 4 kl. I., Rozłogi 9 kl. I i III oraz wymieniono uszkodzone zamki w drzwiach do pomieszczeń wspólnych w piwnicach oraz na zewnątrz budynków.

Zaobserwowano znaczny spadek ilości dewastacji w stosunku do lat poprzednich. Jest to najprawdopodobniej wynik inwestowania w system monitoringu na osiedlu, który skutecznie przeciwdziała aktom wandalizmu.

### **Ubezpieczenie mienia Spółdzielni**

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami.

Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA.

W I półroczu 2018 r. odnotowano 16 szkód z czego 9 zostało wypłaconych z polisy Spółdzielni na łączną kwotę 8 938,08 zł.

### **Dostawcy mediów i usług w Spółdzielni**

Umowy zawarte z dostawcami mediów i usług zapewniają pełną obsługę *konserwacyjno – eksploatacyjną budynków i terenów zielonych.*

<b>Rodzaj usługi</b>	<b>Dostawca mediów, usług</b>	<b>Umowa</b>
<b>Dostawa ciepła</b> (centralne ogrzewanie, ciepła woda)	VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie	kompleksowa Nr 2 - 3596 z dnia 1.03.2010 r.
<b>Dostawa wody i odprowadzanie ścieków</b>	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa	umowy z dnia: 30.08.2013 r., 26.08.2013 r., 18.06.2013 r., 3.07.2013 r., 22.07.2013 r.
<b>Dystrybucja energii elektrycznej</b>	Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. (dawne RWE STOEN S.A Warszawa)	umowy z dnia: 31.03.2014 r., 29.11.2013 r., 31.07.2013 r., 18.02.2013 r.
<b>Dostawca energii elektrycznej</b>	Energia Polska	07.12.2017 r.
<b>Sprzedaży i dostawy paliwa gazowego</b>	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie	kompleksowa z dnia 06.03.2007 r.

Rodzaj usługi	Dostawca mediów, usług	Umowa
Konserwacja domofonów	Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa	z dnia 20.11.2000 r.
Konserwacja dźwigów	"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa EL - DŹWIG S.C Warszawa na zlecenie FUD Bolęcin.	z dnia 19.08.2011 r. z dnia 23.09.2016 r.
Pakiet programów podstawowych TVP	VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa	z dnia 17.08.2010r.
Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania	"El –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 30.05.2012 r.
Pogotowie Techniczne	"El –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	z dnia 22.01.2009 r.
Konserwacja zieleni i odsnieżanie	„OGRÓD ZIELONY Adam Majewski” Warszawa	z dnia 02.03.2017 r.
Sprzątanie budynków: Lazurowa 4 i 6	Pro Estate Sp. z o.o.	z dnia 02.10.2017 r.

#### IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW.

W 2018 roku zaplanowano prace na kwotę 1 464 923,45 zł.

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

Saldo otwarcia -68 184,75 zł

(kwota przeznaczona na prace w realizacji nie zakończone w 2017 r.)

Naliczenia funduszu remontowego 2018 r. odpis podstawowy 1 230 410,52 zł

Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie 215 857,68 zł

Naliczenia funduszu remontowego 2018 r.- 96 858,00 zł



**modernizacja ciągów komunikacyjnych**

**Środki finansowe z "Białych Certyfikatów"**

**41 415,94 zł**

**Razem**

**1 474 923,45 zł**

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na 2017 r. została przeprowadzona zgodnie z przyjętym uchwałą a WZ nr 16/2017 Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

➤ **REMONT CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH.**


W pierwszym półroczu 2018 r. zakończono rozpoczęte jesienią 2017 r. prace związane z remontem ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku Siemiatycka 1. W ramach remontu wykonano dodatkowe 4 miejsca postojowe przy wjeździe na ciąg od strony ul. Siemiatyckiej.

W ramach planowanego zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” wykonano remont ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku Rozłogi 2. Wymieniono zniszczoną nawierzchnię asfaltową na nawierzchnię z kostki betonowej z wydzieleniem pasa ruchu dla pieszych z czerwonej kostki. W ramach prac poszerzono znacznie jezdnię umożliwiając tym samym parkowanie kilku dodatkowych samochodów co w sytuacji deficytu miejsc parkingowych było dobrym rozwiązaniem. Zrealizowano także pomysł Rady Budynku wybudowania 5 dodatkowych miejsc parkingowych w celu wydzierżawienia ich mieszkańcom budynku. Kaucje uzyskane z wydzierżawionych miejsc pokrywają całkowicie koszty ich wybudowania.

Wykonano również montaż dodatkowej latarni ulicznej co z odpowiednią zmianą usytuowania pozostałych latarni zwiększyło oświetlenie ciągu. Latarnie te odłączono z infrastruktury oświetlenia ulicznego osiedla i wraz z opomiarowaniem podłączono do budynku Rozłogi 2.

W czasie remontu zdemontowano dotychczasowe ogrodzenie trawników i posadzono niski żywopłot.

Ciąg pieszo-jezdny przed budynkiem Rozłogi 2 był ostatnim, który należało wyremontować. Zakończono tym samym długoletni proces remontowy wymiany zniszczonych nawierzchni jezdni i ich przebudowy przed budynkami naszego osiedla.



Nastąpiła poprawa bezpieczeństwa mieszkańców i funkcjonalności infrastruktury drogowej na terenie SM „Lazurowa”



Fot. ciąg pieszo-jezdny przed budynkiem Rozłogi 2 - przed remontem i po remoncie

W ramach planów rzeczowo-finansowych oraz planowanych zysków z inwestycji dokonano rewitalizacji terenów pomiędzy budynkami Lazurowa 4 a Rozłogi 3 oraz pomiędzy budynkami Lazurowa 6 i Rozłogi 7.

Stan techniczny istniejących chodników asfaltowych był zły, wymagający corocznych napraw, które były nieekonomiczne ponieważ nie przynosiły długotrwałego efektu. Wspomniane chodniki miały spękaną nawierzchnię i liczne zapadnięcia powodujące w czasie opadów duże zastoiny wody utrudniające poruszanie się pieszym. Chodniki te służyły też jako dojście do placów zabaw dla matek z dziećmi w wózkach.

Rewitalizacja ciągów pieszych miała na celu poprawę bezpieczeństwa użytkowników, poprawę funkcjonalności oraz poprawę estetyki. Nieznacznie zmieniono układ dróg i odpowiednio dostosowano go do potrzeb pieszych. Koszt wyniósł 630 000,00 zł. Jednocześnie biorąc pod uwagę potrzeby mieszkańców czyli brak na osiedlu miejsc do odpoczynku zrealizowano na rewitalizowanym terenie strefy relaksu, odpoczynku z ławkami i odpowiednimi nasadzeniami zieleni. Oprócz takich dwóch miejsc powstało jeszcze jedno miejsce rekreacji za budynkiem Rozłogi 3 w południowej części terenu z dwoma



urządzeniami umożliwiającym ćwiczenia osobom niepełnosprawnym, stołem do gier planszowych oraz kilkoma ławkami.



Fot. teren pomiędzy budynkami Lazurowa 4 a Rozłogi 3 - przed rewitalizacją i po remoncie chodników i wykonaniu nasadzeń roślin.

Obecnie w fazie wykonywania jest koncepcja rewitalizacji terenów pomiędzy budynkiem Lazurowa 2 a budynkami Sternicza 129 i Sternicza 131 wraz z przebudową znajdującego się tam placu zabaw.

Poza opisanymi wyżej pracami wykonano również wymianę nawierzchni chodnika przed budynkiem Rozłogi 3 – dojście do Klubu „Kulturalna” oraz wyremontowano odcinek chodnika po północnej stronie parkingu społecznego przy budynku Siemiatycka 1.

#### ➤ **PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

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

Przeglądy techniczne zgodne z obowiązującym przepisami zostały wykonane w I półroczu 2018 roku. Pozwoliło to stworzyć listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku.

W I półroczu 2018 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych wykonano m.in. prace:

- wykonano uzupełnienie kratki wentylacyjnej uszkodzonej przez ptaki w budynku Rozłogi 5
- zakończono remont piwnic w budynku Rozłogi 2 wraz z malowaniem korytarzy piwnicznych i stolarki drzwiowej (w tym ażurowej do komórek lokatorskich)
- rozpoczęto remont piwnic w budynku Lazurowa 4 wraz z naprawą zniszczonych ścian murowanych, malowaniem ścian i sufitów oraz malowaniem stolarki drzwiowej
- wyremontowano piwnice w budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131 w zakresie jak wyżej
- wymieniono drzwi wejściowe oraz domofonowe w budynku Lazurowa 6 w klatce I
- wyremontowano ściany komórek lokatorskich nr od 93 do 101, ściany pomieszczenia bytowania kotów i ściany pomieszczenia na rowery w budynku Rozłogi 6
- wykonano naprawę daszków nad wejściami do klatek schodowych, umyło z glonów elewację północną i wschodnią, oraz zabezpieczono przeciw glonom poprzez malowanie farbami silikatowymi w istniejących kolorach w budynku Rozłogi 6
- w celu zabezpieczenia przed dewastacjami zamków i rygli drzwi wejściowych do budynków, nagminnie niszczonej przez osoby postronne wykonano osłony na rygle z blachy stalowej.

Koszt powyższych prac wyniósł 59 833,97 zł

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

#### **Poziomy kanalizacyjne**

W pierwszym półroczu 2018 r. kontynuowano prace związane z wymianą poziomów kanalizacyjnych w budynkach osiedla. Wiadomym jest zły stan techniczny czterdziestoletnich żeliwnych poziomów kanalizacji podposadzkowej w piwnicach naszych budynków. Częste awarie powodują wymierne straty materialne. Nieszczelności kanalizacji skutkują nieprzyjemnymi zapachami w piwnicach i na klatkach schodowych. Sukcesywnie dokonywane wymiany rurociągów żeliwnych na PCV zapobiegają dewastacji piwnic i eliminują występowanie awarii kanalizacyjnych.





W I półroczu zakończono rozpoczętą w 2017 r. wymianę poziomów- prace wykonano w kl. III, IV i V budynku Rozłogi 6. Wartość prac wyniosła 127 614,83 zł.

Rozpoczęto też wymianę poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 4. W pierwszej kolejności wymieniane są odcinki kanalizacji deszczowej od rury spustowej do głównego poziomu w piwnicy. Prace te należy wykonać we wszystkich budynkach więc będą kontynuowane również w latach przyszłych.

## **Dachy**

Na bieżąco wykonywane były prace polegające na usuwaniu przecieków związanych z uszkodzeniami obróbek blacharskich lub pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej.

Przeprowadzana jest bieżąca konserwacja elementów izolacyjnych dachów. Na niskich budynkach przeprowadza się co kilka miesięcy czyszczenie rynien z liści. Pokrycia dachowe w budynkach spółdzielni wymagają kompleksowej renowacji lub wymiany. W czerwcu 2018 r. przeprowadzono przetargi na wykonanie remontów dachów w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131 i Lazurowa 4. Na dachu Lazurowa 4 wykonana zostanie m.in. wymiana pokrycia dachowego metodą tradycyjną na papę termozgrzewalną. W budynkach Sternicza 129 i 131 zostanie wykonana kompleksowa renowacja pokrycia dachowego z papy innowacyjną metodą membran dachowych HYDRONYLON. Metoda ta została wcześniej skutecznie zastosowana na dachu pawilonu Lazurowa 10.

Wartość prac dekarских w pierwszym półroczu 2018 r. wyniosła 18225,42 zł.

## **Remonty dźwigów**

W I połowie 2018 r. wykonano remonty dźwigów na kwotę 34 266,76 zł.

W ramach tej kwoty wykonano prace: montaż nasad kominowych typu turbowent na przewodach wentylacyjnych do maszynowni dźwigu w budynku przy ul. Siemiatyckiej 1, wymianę drzwi szybowych w budynku przy ul. Rozłogi 6 oraz wymiana podzespołów dźwigu takich jak: krzywek, luzowników, styczników, przeciwkontaktów, akumulatorów, sterowników, ograniczników prędkości.



## **Dzierżawa 8 dźwigów**

Spłata czynszu dzierżawy 8 dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 30.06.2018 r. Spółdzielnia spłaciła 18 rat czynszu dzierżawnego.

## **Usuwanie awarii**

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. na usuwanie skutków awarii wydatkowano kwotę 35 937,62 zł. W ramach wykorzystanych środków finansowych zostały wykonane prace:

- ✓ Usunięcie awarii kanalizacyjnej w budynkach: Rozłogi 2, Lazurowa 4, Lazurowa 2a, Lazurowa 2,
- ✓ Przebudowa wlotu wody w hydroforni Lazurowa 2b zasilającej w wodę budynki: Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2, Lazurowa 2a.
- ✓ Przebudowa wlotu wody w hydroforni Lazurowa 6C zasilającej w wodę budynki: Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12.
- ✓ Wymiana pionu i rur poziomych w piwnicy budynku przy ul. Rozłogi 4.
- ✓ Wymiana kolana i pionu rury kanalizacyjnej w budynku przy ul. Rozłogi 4.

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

Na podstawie decyzji Rad Budynków w I półroczu 2018 r. wykonano:

- Tablicę informacyjną o wydzielonych miejscach postojowych przy budynku Siemiatycka 1.
- Dorobienie i zamontowanie osłony rygli w drzwiach wejściowych do budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 6
- Zamontowanie odbojów przy drzwiach wejściowych do budynku przy ul. Rozłogi 9.
- Wyremontowanie pomieszczenia przeznaczonego na monitoring w budynku przy ul. Lazurowa 2.
- Dorobienie kluczy do pomieszczenia wspólnego (rowerowni) w piwnicy budynku przy ul. Rozłogi 4
- Wykonanie pochylni na wózki w budynkach przy ul. Lazurowa 12 i Rozłogi 9.
- Wykonanie analizy możliwości nadbudowy dodatkowych kondygnacji w budynkach przy ul. Rozłogi 5 i Rozłogi 7.

Na wykonanie tych prac wydatkowano w I półroczu 2018 r. kwotę 20 602,57 zł.



## Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków

### 1) Oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

- Prace przy modernizacji oświetlenia ulicznego wykonane w 2017 r. oraz w pierwszym półroczu 2018 r. zmniejszyły zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu osiedla o 41 % porównując ten sam okres (styczeń – czerwiec) przed i po wykonaniu prac. Ilustruje to poniższa tabela.

<b>Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu Spółdzielni przed i po modernizacji oświetlenia ulicznego.</b>	
<b>badany okres styczeń - czerwiec 2016 r.</b>	<b>- badany okres styczeń - czerwiec 2018 r.</b>
12253 kWh	7231 kWh
Różnica w zużyciu energii elektrycznej 41 %	

W ramach modernizacji oświetlenia ulicznego została wykonana:

- Modernizacja oświetlenia zewnętrznego (latarnie uliczne) z wymianą żarówek sodowych na żarówki LED 30 WAT.
  - Wymiana opraw na wysięgnikach na parkingu pomiędzy budynkiem Rozłogi 4 a Sterniczą 96.
  - Wymiana odcinka kabla oświetlenia zewnętrznego pomiędzy budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6.
- ❖ Prace przy modernizacji oświetlenia wewnątrz budynków.

W czerwcu 2018 r. zlecono i wykonano wymianę opraw sodowych na oprawy LED V-TAC 30W na wysięgnikach na budynkach Spółdzielni. Prace to przyniosą spodziewane oszczędności w zużyciu energii elektrycznej w tych budynkach. Wartość oszczędności będziemy mogli przedstawić po kilku miesiącach pracy nowych opraw LED.

Wymiana opraw plafonowych na oprawy LED 10 wat w budynku przy ul. Lazurowej 12 już w pierwszych miesiącach po wykonaniu modernizacji spowodowała zmniejszenie zużycia energii elektrycznej z licznika administracyjnego w tym budynku o 12%.

**Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie klatek schodowych w budynku przy ul. Lazurowej 12 przed i w trakcie modernizacji (modernizacja styczeń - luty 2018 r.).**

Przed modernizacją oświetlenia - badany okres styczeń - czerwiec 2017 r.	W trakcie i po modernizacji oświetlenia - badany okres styczeń - czerwiec 2018 r.
9635 kWh	8443 kWh
Różnica w zużyciu energii elektrycznej 12 %	

W styczniu 2018 r. wymieniono słupy oświetleniowe wraz z oprawami na oprawy LED przy budynkach: Rozłogi 9 i Lazurowa 12. Prace te znacząco wpłynęły na oszczędności w zużyciu energii elektrycznej, co ilustrują poniższa tabela.

**Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne przy budynkach : Lazurowa 12 i Rozłogi 9 przed i po wymianie lamp oświetleniowych. (modernizacja styczeń 2018 r.).**

Budynek	Zużycie energii elektrycznej przed modernizacją oświetlenia - badany okres styczeń - czerwiec 2017 r.	Zużycie energii elektrycznej po modernizacji oświetlenia - badany okres styczeń - czerwiec 2018 r.	Różnica w zużyciu energii elektrycznej w %
<b>Lazurowa 12, Rozłogi 9</b> (podlicznik rozliczany raz na kwartał z licznika administracyjnego w budynku Rozłogi 9)	2096 kWh	827 kWh	60,5%

**2) Oszczędności w zużyciu energii cieplnej.**

W I połowie 2018 r. zlecono wykonanie projektów regulacji instalacji centralnego ogrzewania w kolejnych budynkach: Rozłogi 3, 5, 6 oraz projekt wymiany instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Siemiatycka 1.

Na podstawie otrzymanych projektów jeszcze przed sezonem grzewczym w 2018 roku Spółdzielnia przystąpi do wykonania regulacji instalacji w budynkach Rozłogi 3 i 5, a następnie zostaną zamontowane w tych budynkach elektroniczne dwuczujnikowe podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z nadajnikiem radiowym E - ITN 30.51 polskiej grupy kapitałowej „Apator”. Jest to kolejny krok do optymalizacji kosztów energii cieplnej.

W maju 2018 r. w budynku Rozłogi 6 wykonano docieplenie stropów piwnic co wyeliminowało straty ciepła wynoszące do 15 %. Docieplenie stropów w piwnicach wraz z dociepleniem stropodachu oraz ociepleniem elewacji zakończyło przeprowadzenie pełnej

termomodernizacji budynku. Docieplenie stropów wykonano metodą natryskową warstwą 5 cm zaprawą termoizolacyjną „Cafco Therm”. Materiał ten ma też właściwości przeciwpożarowe.

Po wykonaniu prac regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach zostanie wykonany audyt energetyczny, który będzie podstawą do wystąpienia do dostawcy ciepła firma Veolia z wnioskiem o obniżenie mocy cieplnej zamówionej dla tych budynków. Działania te znacząco wpłyną na obniżenie koszty energii cieplnej w tych budynkach.

Wykonany audyt energetyczny będzie również podstawą do ubiegania się o otrzymanie świadectw efektywności energetycznej.

Dzięki kompleksowym działaniom na rzecz modernizacji budynków i optymalizacji kosztów dostarczanej energii elektrycznej i cieplnej do budynków Spółdzielnia już po raz trzeci będzie ubiegać się o przyznanie „Białych certyfikatów”. Spółdzielnia dwukrotnie została wyróżniona za podejmowane działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej zarządzanych budynków w postaci świadectw „Białych certyfikatów”. Proces dokończenia termorenowacji budynków będzie kontynuowany w latach następnych.

W ramach programu oszczędności energii kontynuujemy rozmowy w sprawie pozyskania środków unijnych bądź też innych form finansowania pilotażowego przedsięwzięcia zainstalowania ogniw fotowoltaicznych na budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatycka 1, które wykorzystywałyby odbiorniki energii w częściach wspólnych.

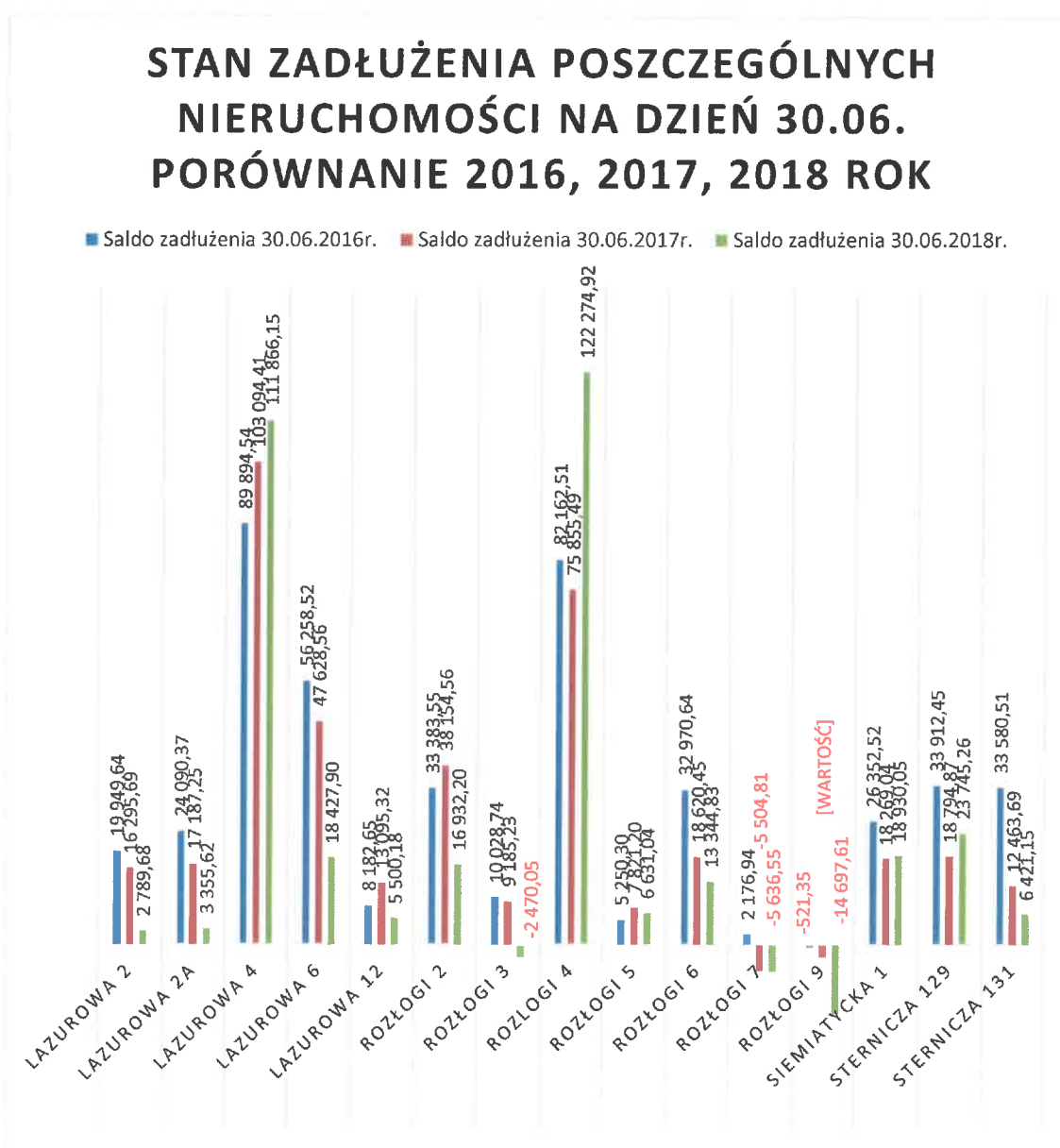


## VI. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji przyjęty Uchwałą RN nr 7 z dn. 25. 04. 2013 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej

i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o **61 067,91 zł.** i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

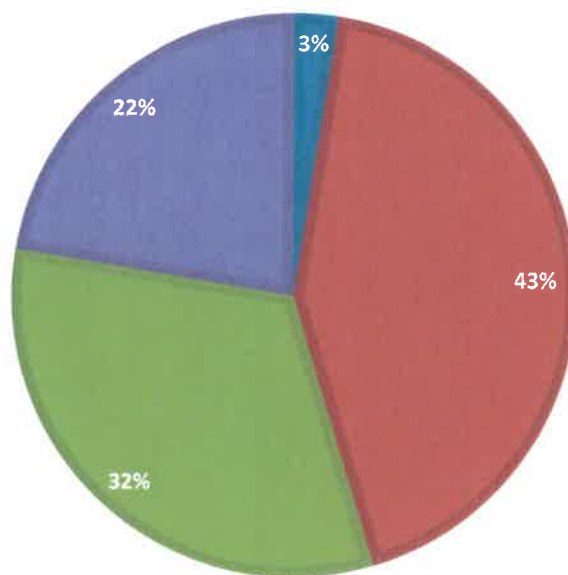


Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do znacznego obniżenia zaległości na 11 nieruchomościach. Do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują lokatorzy, których sprawy są już skierowane do komornika a dalsze zadłużenia są skierowane do sądu, lecz nie uzyskano jeszcze nakazów zapłaty.

### ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2018R.

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



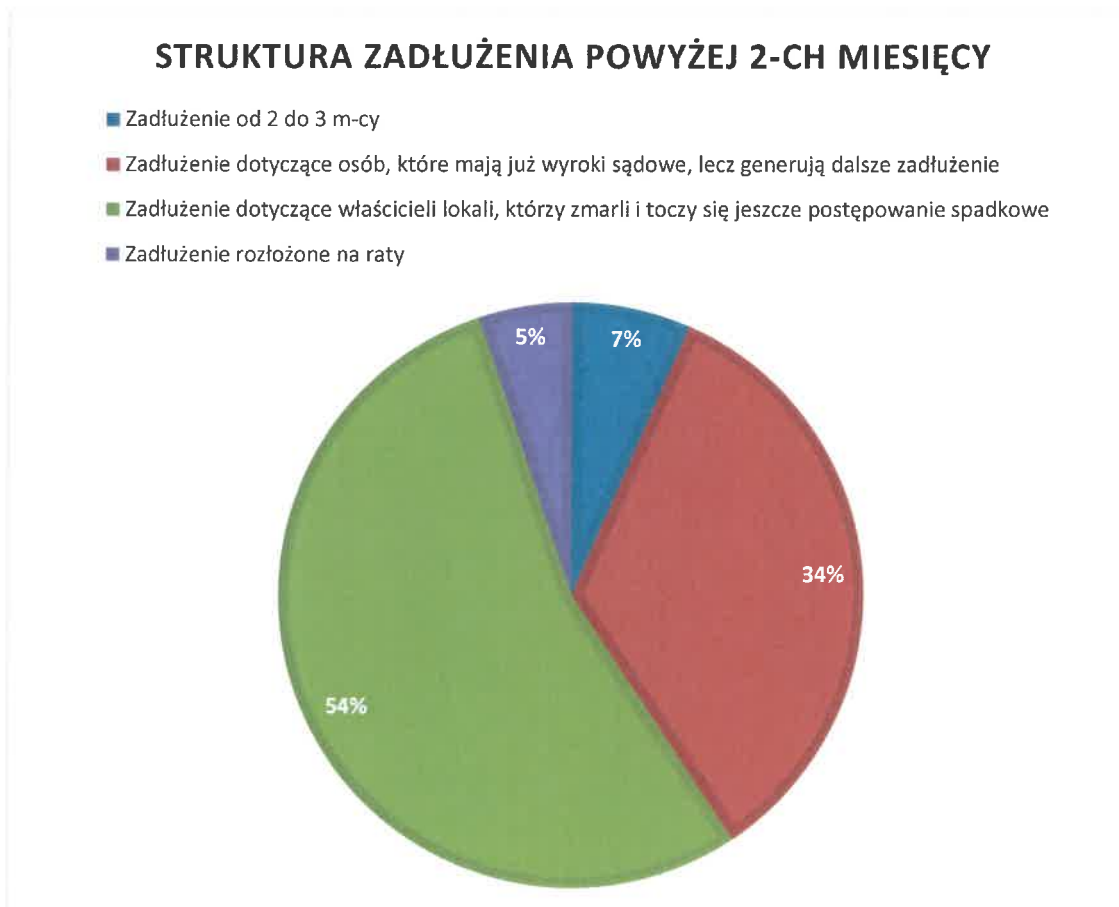
Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.0.2018r. wynoszą 309 099,20 zł. Największa część, bo aż 88 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz na kontach lokali, których właściciele zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców.



Na dzień 3.06.2018r. w całej Spółdzielni 3 osoby spłatę zadłużenia mają rozłożoną na raty, na łączną kwotę 16 018,01 zł, co stanowi 5% omawianego zadłużenia.

Pozostała część (7%) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy będą natychmiast skierowane do sądu lub zostaną podpisane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:



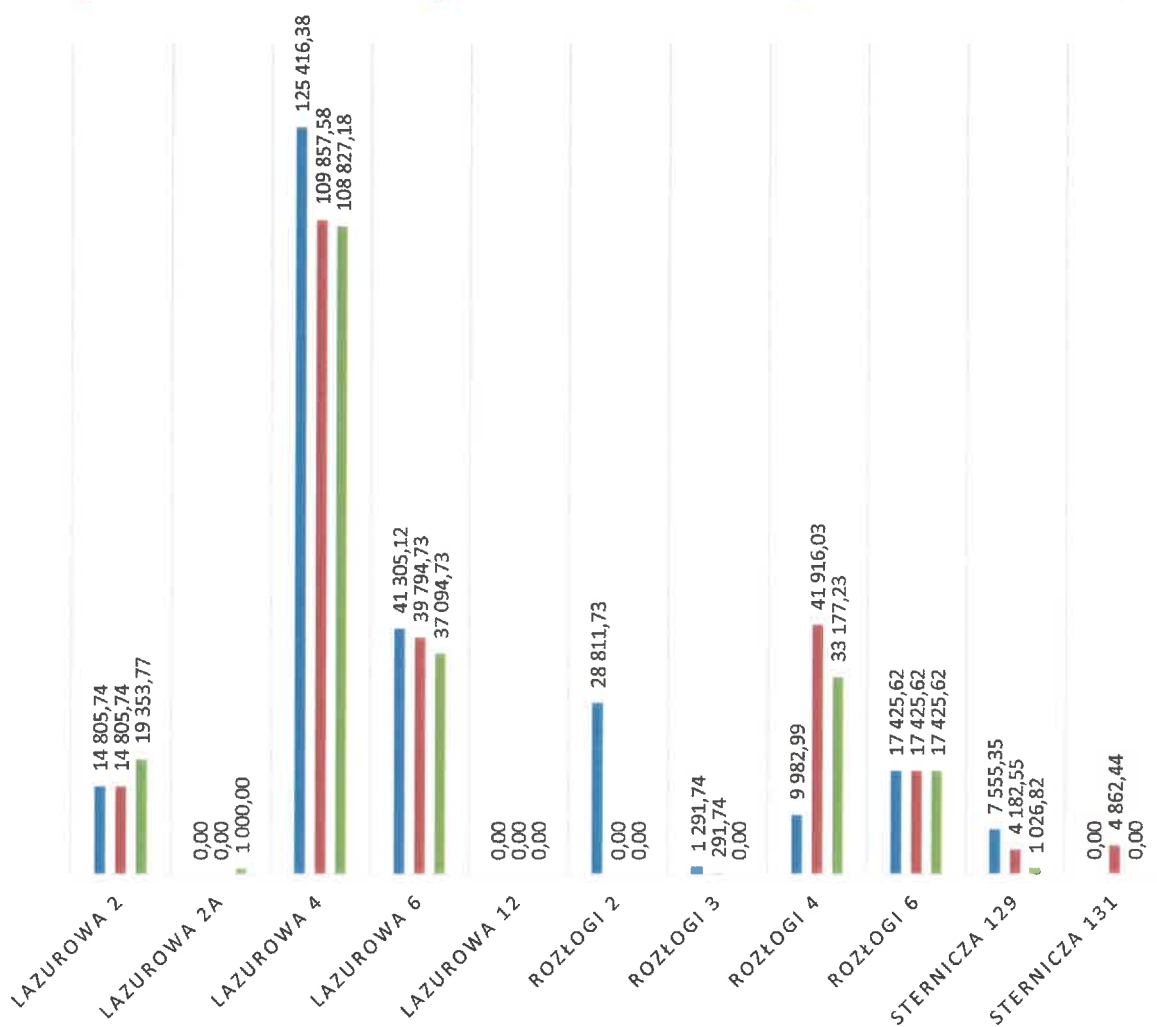
Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 15 231,08 zł.

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. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest

złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

## STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA PORÓWNANIE 2016, 2017, 2018 ROK

■ Saldo zadłużenia na 30.06.2016r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2017r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2018r.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 6 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkania.

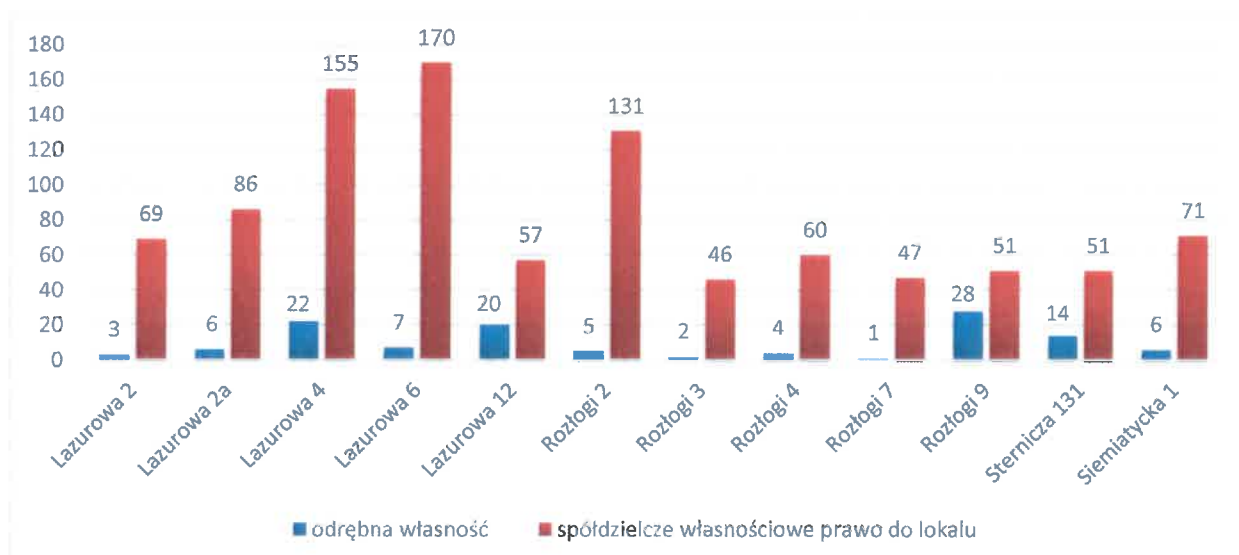
## VII. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

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 połowie 2018 r. przekształcone zostały kolejnych 26 spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku Lazurowa 12 (4 lokale); Rozłogi 2 (3 lokale); Lazurowa 4 (3 lokale); Lazurowa 2A (4 lokale); Rozłogi 9 (4 lokale); Sternicza 131 (4 lokale); Lazurowa 6 (1 lokal); Siemiatycka 1 (2 lokale); Rozłogi 4 (1 lokal).

**W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:**



**W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:**



## **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 przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pod budynkami mieszkalnymi. Spółdzielnia przygotowała wnioski do przekształceń zarówno dla mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – wniosek Spółdzielni jako reprezentanta tych mieszkańców oraz dla mieszkańców posiadających odrębną własność lokali. Mieszkańcy z odrębną własnością lokali byli powiadamiani i zapraszani do podpisu wniosku przygotowanego w ich imieniu a następnie po zebraniu 100% wniosków dla danej nieruchomości budynkowej komplet dokumentacji został przekazywany do Urzędu Dzielnicy Bemowo. Ostatnie wnioski dla budynków zostały złożone 30.11.2017r. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje postęp prac nad wydaniem decyzji przekształceniowej w Urzędzie Dzielnicy Bemowo. Uzupełnienie wniosków przez mieszkańców wyodrębnionych po 30.11.2017r. będzie następowało sukcesywnie w miarę rozpatrywania naszych wniosków przez Urząd Dzielnicy Bemowo. Na obecną chwilę z informacji z Urzędu Dzielnicy Bemowo wynika, że zostało wszczętych około 15 postępowań administracyjnych na budynki wielolokalowe co skutkowało wysłaniem do uprawnionych osób około 3500 zawiadomień. W tych postępowaniach nie występuje SM Lazurowa. Wnioski naszej Spółdzielni mogą być rozpatrywane w drugiej połowie roku.

## **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JELONKI POŁUDNIOWE”**

W dniu 20 października 2017r. zostało wydane ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek Południowych w terminie od 14 listopada do 14 grudnia 2017r. Spółdzielnia „Lazurowa” uczestniczyła w dyskusji publicznej wraz z mieszkańcami i zgłaszała swoje obawy i uwagi co do projektu planu. Do dnia 8 stycznia 2018r. był termin zgłaszania uwag w siedzibie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego (BAiPP) w Warszawie. Spółdzielnia przeprowadzała konsultacje z mieszkańcami i omówiła projekt planu zgłaszając swoje



zastrzeżenia oraz informując o zamiarach inwestycyjnych, które mogą kolidować z obecnymi zamierzeniami inwestycyjnymi bądź kolidują z przyszłymi inwestycjami. W siedzibie Spółdzielni był wywieszony rysunek projektu planu a pracownicy Spółdzielni udzielali informacji mieszkańcom na temat treści planu. Spółdzielnia przygotowała zestawienie uwag i propozycji do planu, które zamieściła na stronie internetowej Spółdzielni celem zapoznania mieszkańców a następnie w wyznaczonym terminie zgłosiła uwagi do projektu planu w BAIPP wraz z uwagami mieszkańców. Z informacji uzyskanych z BAIPP w Warszawie wynika, że do projektu planu zostało zgłoszone 8 500 uwag z całego zakresu terenu obejmującego projekt planu. Na obecną chwilę uwagi te są na bieżąco wprowadzane do tabel z uwagami w siedzibie BAIPP i dopiero w późniejszym terminie będą omawiane z autorem projektu planu. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje postępy prac nad projektem planu.



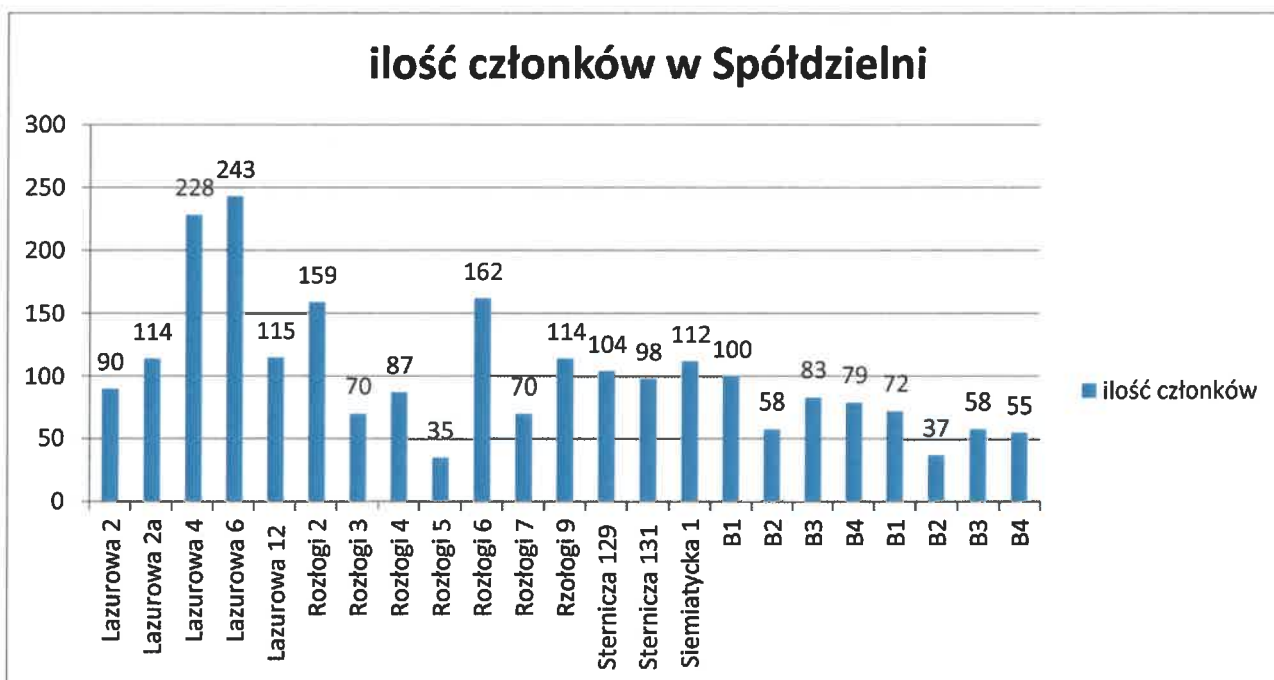


## VII. SPRAWY CZŁONKOSWSKO – MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2018 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach (zasoby stare).

W związku ze zmianą ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.), która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r., spółdzielnie zobowiązane zostały do przyjęcia w poczet członków, współmałżonków z prawem do lokalu. Powyższa czynność nie wymaga wypełnienia deklaracji członkowskiej ani wniesienia z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **2006** członków. W tym członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – **320** członków.



W 2018 roku realizowano 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
- Rozliczenia z Urzędami skarbowymi
- Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa
- Przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

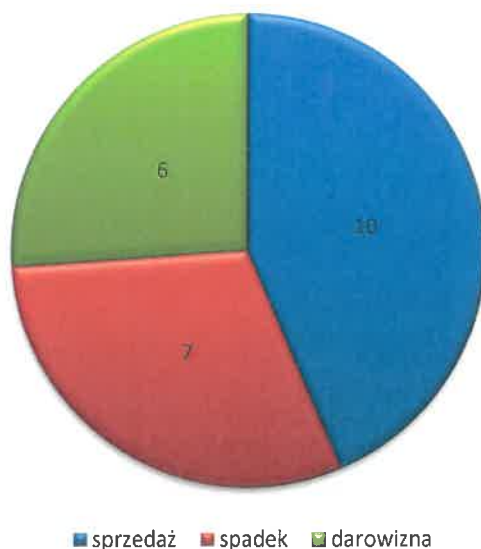
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 29 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 14 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 21 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 11 zaświadczeń do sądów
- 18 zaświadczeń do banków
- 12 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 13 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2018 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:

**Transakcje stan na 30.06.2018 r.**



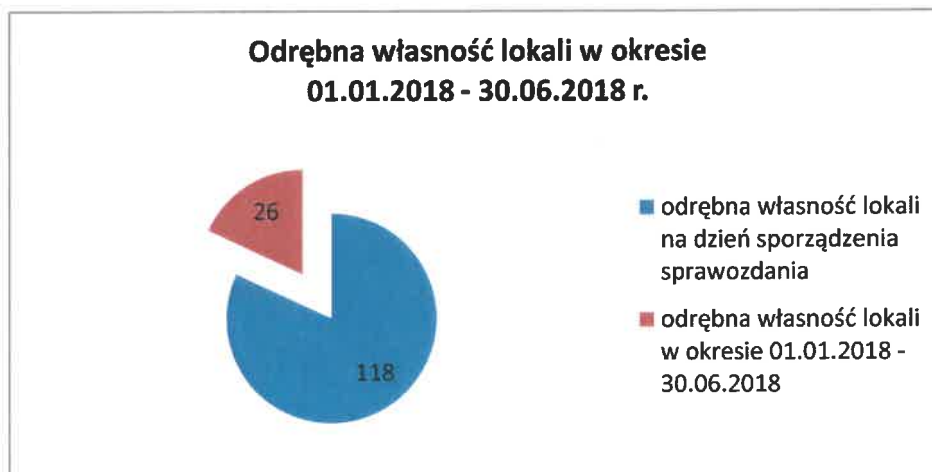
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach i wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

- członków spółdzielni,
- założonych ksiąg wieczystych
- lokali z odrębną własnością łącznie: - 118



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



Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

## VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

### 1. 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.



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

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2018 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.

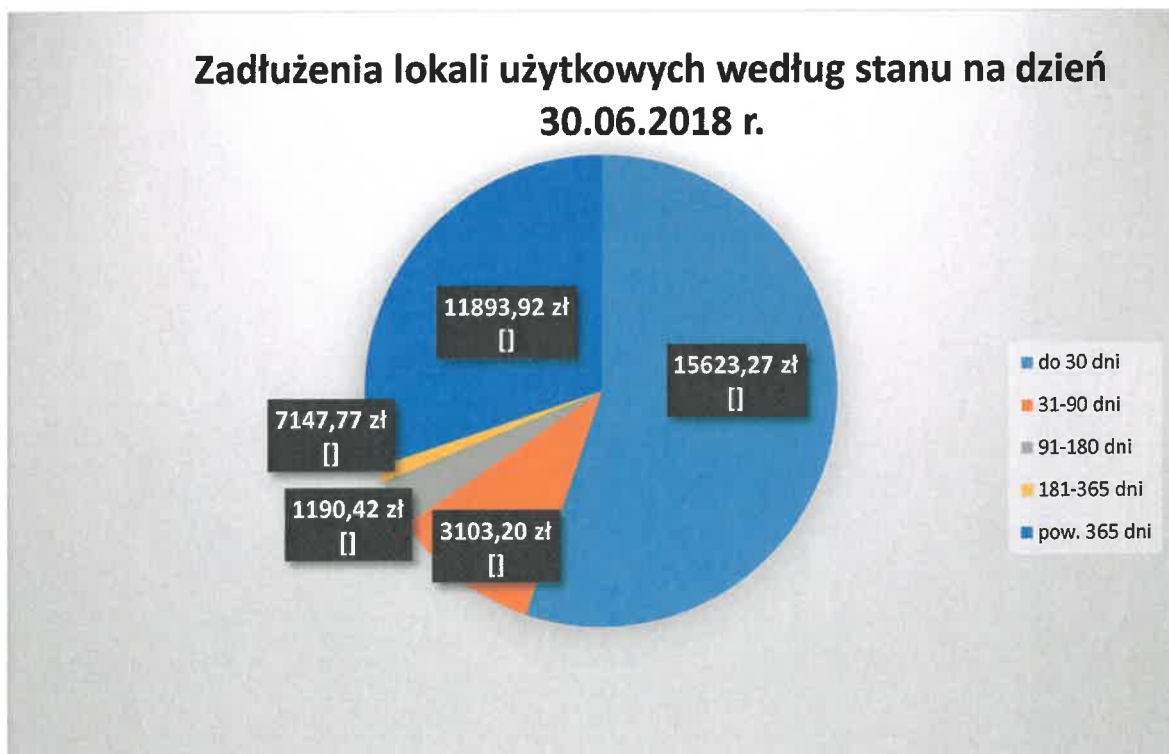
data	stan na 01.01.2018 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2018 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2018 r.	-81 790,35	732 038,16	731 083,15	84 513,38	12 288,66	72 224,72

#### Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenia

Zwyczajowo najemcy lokali użytkowych mają zgodnie z zapisami umów 14 dniowy termin (od dnia wystawienia faktury) na zapłacenie należności, jednakże od tej reguły jest

kilka wyjątków, których terminy płatności wynoszą 30 dni (m.in. Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.; Green Ex-Imp). W związku z powyższym saldo lokali nie jest tożsame z kwotą zadłużenia.

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników	11	14	3	2	3	33
Kwota zadłużenia	21 932,45 zł	4 085,52 zł	1 286,99 zł	436,66 zł	11 993,83 zł	39 735,45zł



## Ilość dłużników według stanu na dzień 30.06.2018 r.



Najwyższe kwoty zadłużenia to te do 30 dni. Często za najem pomieszczeń w budynkach, mieszkańcy wnoszą opłaty wraz z opłatami czynszowymi za lokale mieszkalne, a więc na koniec miesiąca, co generuje powstawanie krótkotrwałych zadłużeń. Są one jednak regulowane z kilkudniowym opóźnieniem.

Druga co do wielkości grupa to ta powyżej 1 roku, w sprawie których toczą się postępowania sądowe. Jednakże do chwili zapadnięcia wyroku widnieją one na saldach lokali jako zadłużenia.

Kwota zadłużenia na dzień 30.06.2018 r. wynosi 39 735,45 zł i utrzymuje się na stałym poziomie. Jest to niewątpliwym sukces, który pokazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” efektywnie zarządza lokalami użytkowymi.

### Windykacja należności

Przez całe I półrocze 2018 roku prowadzone były działania monitorujące oraz upominawcze przez specjalistę ds. osobowych i lokali użytkowych. Wobec wszystkich dłużników prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013 r.



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

### Sprawy sądowe

Data	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Razem
31.12.2017 r.	<b>22 606,44</b>	<b>6 292,44</b>	<b>28 898,77</b>
30.06.2018 r.	<b>25 440,96</b>	<b>5 322,04</b>	<b>30 763,00</b>

W związku z brakiem reakcji na kierowane do dłużników wezwania do zapłaty, Zarząd Spółdzielni skierował pod koniec roku 2017 dwie sprawy na drogę postępowania sądowego. Wyroki stały się prawomocne dopiero na początku roku 2018. Pomimo niewielkiej kwoty zadłużenia tj. 1595,87 zł oraz 1238,76 zł należało podjąć stosowne kroki ze względu na możliwość przedawnienia roszczenia z upływem 3 lat od dnia ich wymagalności.

Jednocześnie zmalała kwota kosztów zastępstwa procesowego ze względu na spłatę w całości wierzytelności wynikającej z nakazu zapłaty na kwotę 1 811,00 zł.

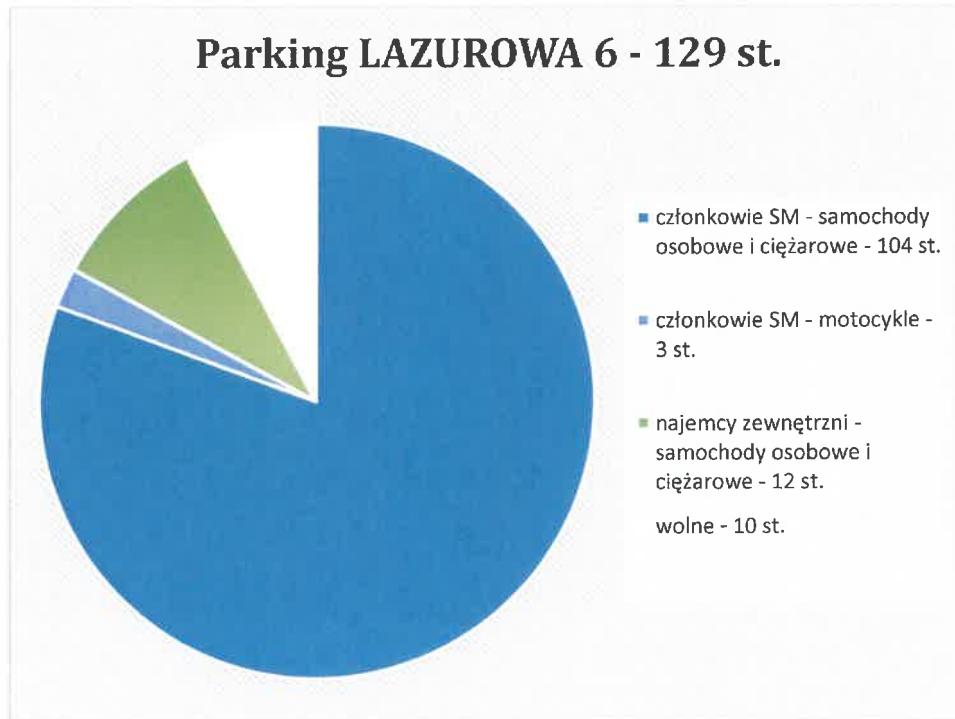
## **2. Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125. Oba parkingi są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

Na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2018 roku obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 119 miejsc wynajętych
- 10 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 107 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 12 umów z osobami z zewnątrz.

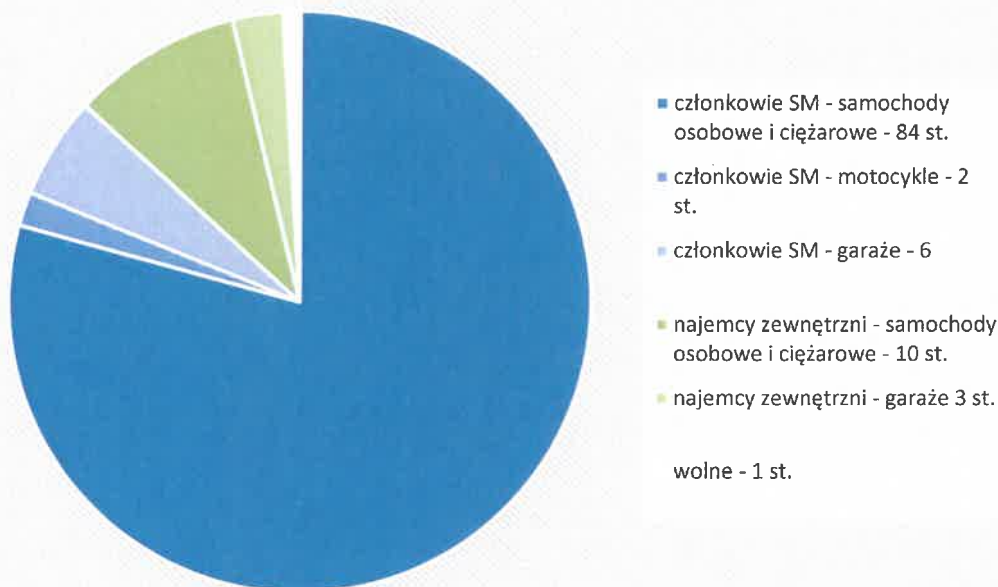


Na parkingu Sternicza 125 wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2018 roku obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 105 miejsc wynajętych
- 1 miejsce wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było 92 umowy z członkami spółdzielni (w tym 6 umów na garaże, 2 umowy na motocykl) oraz 13 umów z osobami z zewnątrz (w tym 3 umowy na garaż).

## Parking STERNICZA 125 - 106 st.



### Windykacja należności

Na dzień 30.06.2018 roku łączna kwota zadłużenia wynosi – **1 246,56 zł** w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenia na kwotę – 153,72 zł
- od 1 do 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 927,84 zł
- od 3 do 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 165,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia od 3 do 6-ciu miesięcy dotyczą dwóch miejsc postojowych i sprawy są przygotowane do skierowania na drogę postępowania sądowego.

W przypadku 6-ciu zadłużonych najemców zostały wydane sądowe nakazy zapłaty. Łączna kwota spraw w postępowaniu sądowym i komorniczym wynosi 4 274,00 zł.

### 3. Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” znajduje się 5 parkingów społecznych.

Na dzień 30.06.2018 roku wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Okrętowa na łączną ilość 45 miejsc postojowych podpisano 45 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 115 umowy.
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umowy.

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. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

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

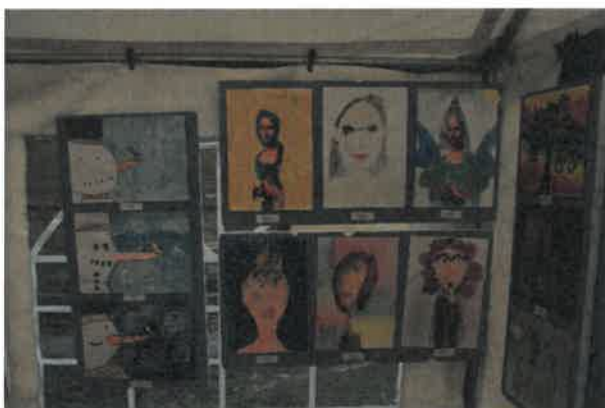
Formalna regulacja rozszerzonej działalności, umożliwiła przekazanie jednego z lokali będących własnością Spółdzielni m.in. na prowadzenie zajęć plastycznych. Lokal U1 w budynku Rozłogi 3, nosi nazwę „Klub osiedlowy *Kulturalna*”. W lokalu tym istnieje możliwość korzystania z Internetu.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje 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 I półroczu 2018 r. zajęcia odbywały się w czwartki (dwie grupy) oraz we wtorki (również dwie grupy) w których regularnie brało udział 38 dzieci. Łącznie odbyło się 88 spotkań. Zajęcia pozwalają dzieciom zapoznać się z różnymi technikami plastycznymi a także historią sztuki. Tematyka zajęć była bardzo różnorodna m.in. podwodny świat, tematy związane ze świętami lub porą roku, portrety, kukiełki, bociany, motyle, krajobraz ale również decoupage. Dzięki prowadzonej działalności najmłodszy mieszkańcy Spółdzielni poznali sylwetki m.in. Georgia O'Keeffe, Amedeo Modigliani, Frida Kahlo, Salvador Dali, następnie przygotowywali prace wzorowane na ich twórczości. W swoich pracach wykorzystywali farby, kredki, kredki akwarelowe, plastelinę, bibułę, kalkę techniczną a także nasiona, brokat, talerzyki papierowe, papiery kolorowe. Zajęcia prowadzi mgr Ewelina Grala.

Jak co roku, zwieńczeniem pierwszego półrocza zajęć plastycznych w naszej Spółdzielni był wernisaż prac zorganizowany w dniu 16 czerwca 2018 r. w namiocie, znajdującym się obok klubu osiedlowego *Kulturalna*. Dla uczestników zajęć przygotowane zostały drobne upominki oraz dyplomy, najlepsze prace zostały uhonorowane nagrodami.





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





## X. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY ULICY STERNICZEJ 96, 98, 100



*Rys. 1.: Zdjęcie nieruchomości „Lazurowy Zakątek”.*

„Lazurowy Zakątek” to zespół trzech budynków mieszkalnych z usługami i handlem w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym zrealizowanych w ramach inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w kwietniu 2015 r. Obiekty zabudowy wielorodzinnej wchodzące w jego skład osiągają wysokość od 5 do 9 kondygnacji naziemnych i jednej a w części dwóch kondygnacji podziemnych. Nieruchomość składa się ze 111 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 105,89 oraz 13 lokali niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 879,82 m<sup>2</sup> oraz infrastruktury technicznej, wjazdów i obsługi komunikacyjnej.

Obiekt posiada 153 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym oraz 7 naziemnych miejsc postojowych w ciągu ul. Rozłogi, w tym dwa dedykowane dla osób niepełnosprawnych. Teren zewnętrzny zagospodarowany jest zielenią i małym placem zabaw dla dzieci.

W wyniku wyodrębnienia się ostatniego lokalu w budynku położonym przy ul. Sterniczej w Warszawie powstała wspólnota mieszkaniowa a właściciele lokali utracili członkostwo w Spółdzielni.

W dniu 2 lutego 2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie. W wyniku podjęcia *UCHWAŁY NR 2/2018 z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach nr 96, 98 i 100 położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie w sprawie: stosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali i zarządu nieruchomością wspólną art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 t.j.)* Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza nieruchomością gruntową oraz częściami budynków przeznaczonymi do wspólnego korzystania przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie.

W wyniku podjęcia *UCHWAŁY NR 4/2018 z dnia 2 lutego 2018 roku właścicieli lokali w budynkach nr 96, 98 i 100 położonych na nieruchomości przy ulicy Sterniczej w Warszawie w sprawie: przyjęcia Planu gospodarczego oraz planu remontów na rok 2018* właściciele Nieruchomości ustalili stawkę za zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną na kwotę 102 200,00 zł.

Właściciele lokali w nieruchomości przy ul. Sterniczej zostali rozliczeni ze wszystkich opłat w tym z funduszu remontowego na dzień 28.02.2018 r.

Na dzień 28.02.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” przeniosła umowami cesji prawa i obowiązki wynikające z umów z dostawcami mediów i usług na nieruchomości przy ul. Sterniczej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie.

8 maja 2018 r. odbył się przegląd części wspólnych nieruchomości po trzecim roku trwania gwarancji i rękojmi. Przegląd odbył się przy udziale przedstawicieli Inwestora – Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Inwestora Zastępczego – Juvenes-Projekt Sp. z o.o. oraz Generalnego Wykonawcy – P.H.U.B. „ŁUCZ-BUD” Sp. z o.o.

Mając na uwadze kończący się okres gwarancji Spółdzielnia przekazała Generalnemu Wykonawcy zgłoszenia mieszkańców dotyczące ewentualnych usterek w lokalach mieszkalnych zebrane w drodze rozesłanych w marcu zapytań i formularzy. W związku

z przyjętymi zgłoszeniami aktualnie odbywają się wizje w lokalach, po których generalny Wykonawca przystąpi do usuwania zaopiniowanych usterek.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name and a last name.

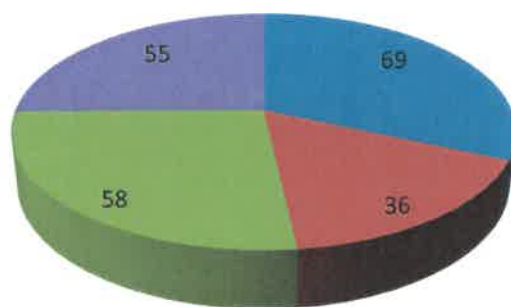
## XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI

### 1. Inwestycja „Lazurowe Ogrody” – sprzedaż

„Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w Warszawie to inwestycja składająca się z 4 budynków: 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. W garażach podziemnych znajduje się 176 miejsc postojowych. Dostępne są również miejsca postojowe naziemne w ilości 121 sztuk.

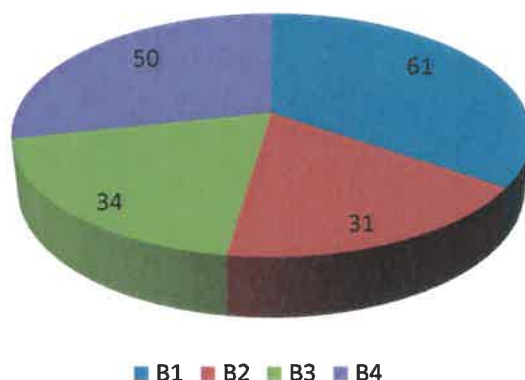
W dniu 20 lipca 2015 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w budynku B1, w następnej kolejności rezerwowano lokale w pozostałych budynkach: B2, B3, B4. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę od 5 października 2016 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Oznacza to, że dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” lokale budowane są po kosztach realizacji, a dla osób nie będących członkami do ceny m<sup>2</sup> lokalu doliczona jest cena gruntu.

### "Lazurowe Ogrody" - lokale mieszkalne



■ B1 ■ B2 ■ B3 ■ B4

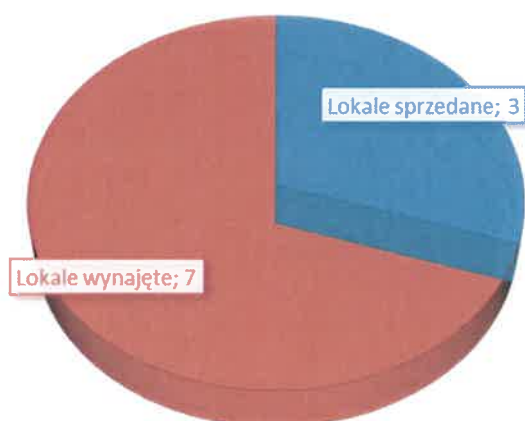
## "Lazurowe Ogrody" - miejsca postojowe w garażach podziemnych



Na dzień sprawozdawczy sprzedane zostały wszystkie lokale mieszkalne w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Rozdysponowane zostały również wszystkie lokale użytkowe. Część z nich została przeznaczona na długoterminowy wynajem, a część na sprzedaż. Na wszystkie lokale zostały podpisane umowy z klientami.

Poniżej wykres obrazujący poziom sprzedaży/wynajmu lokali użytkowych na dzień 30.06.2018 r.

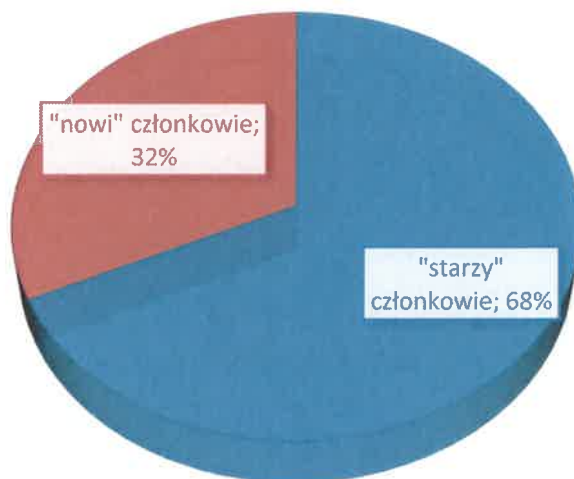
### LOKALE UŻYTKOWE – SPRZEDAŻ/WYNAJEM NA DZIEŃ 30.06.2018 R.



W inwestycji udział wzięli „starzy” członkowie Spółdzielni, którzy zakupili 149 mieszkań, jak i osoby spoza Spółdzielni, które również na podstawie umów o budowę lokalu stały się członkami Spółdzielni. Nabyli oni łącznie 69 lokali w inwestycji „Lazurowe

Ogrody”. Procentowy podział nabytych przez „starych” i „nowych” członków lokali przedstawia poniższy wykres.

## PODZIAŁ NABYWCÓW LOKALI ZE WZGLĘDU NA POSIADANE CZŁONKOSTWO



### 2. Inwestycja „Lazurowe Ogrody” – część techniczna

Inwestycja „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej jest podzielona na dwa etapy. Etap I obejmuje budynek B1, etap II to budynki B2, B3 i B4. Dnia 08.11.2016 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B1. Budowa II etapu inwestycji rozpoczęła się dnia 02.02.2017 r., kiedy to pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B2.

#### I. Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

- **Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji**

Dnia 15.02.2018 r. SM „Lazurowa” podpisała z MPWiK „Umowę w sprawie przebudowy urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych włączonych do sieci”. Umowa dotyczy przebudowy przewodu wodociągowego DN200 w ul. Szeligowskiej.

Pod koniec roku 2017 projektant wod.-kan. złożył do MPWiK projekt przebudowy wodociągu w ul. Szeligowskiej oraz projekt budowy wpustów kanalizacyjnych. Projekt



przebudowy wodociągu został uzgodniony pod koniec grudnia. Projekt budowy wpustów został odrzucony ze względów technicznych. Uwagi do projektu zostały zawarte w piśmie z dnia 14.02.2018 r. Dnia 21.03.2018 r. odbyło się spotkanie w siedzibie MPWiK odnośnie uwag do projektu budowy odwodnienia w ul. Szeligowskiej.

W czerwcu 2018 r. został uzgodniony z MPWiK nowy projekt budowy wpustów kanalizacyjnych w ul. Szeligowskiej.

- **Zarząd Dróg Miejskich**

28.02.2018 r. dostarczono do ZDM-u pismo z propozycją spotkania w sprawie odrzuconego przez MPWiK projektu budowy wpustów kanalizacyjnych w ul. Szeligowskiej.

W maju 2018 r. został uzgodniony z ZDM-em projekt odtworzenia nawierzchni przy przebudowie wodociągu w ul. Szeligowskiej.

- **Innogy Stoen Operator**

Dnia 19.01.2018 r. została podpisana umowa o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej. Umowa sprzedaży energii elektrycznej została podpisana pod koniec zeszłego roku z firmą Energia Polska Sp. z o.o.

Dnia 05.02. 2018 r. w siedzibie Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. odbyło się spotkanie, które miało na celu ustalenie terminu zakończenia prac projektowych, rozpoczęcia prac budowlanych związanych z przyłączeniem budynku B1 przy ul. Szeligowskiej do sieci elektroenergetycznej Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. oraz określenie harmonogramu wykonywania prac budowlanych.

16.05.2018 r. została podpisana umowa udostępnienia nieruchomości pod inwestycję liniową między SM „Lazurowa” a Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. Umowa dotyczy budowy dwóch przyłączy średniego napięcia na działkach 53, 55, 62 oraz 61.

Dnia 24.05.2018 r. został podpisany akt notarialny na służebność przesyłu dotyczący budowy 2 stacji transformatorowych zasilających inwestycję, wybudowania linii kablowych niskiego i średniego napięcia oraz wybudowaniu złączy kablowych na rzecz Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.



- **Veolia**

Dnia 24.01.2018 r. została podpisana umowa kompleksowa dostarczania ciepła na budynek B1 w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Dnia 07.02.2018 r. zostały podpisane aneksy do umów o przyłączenie do sieci ciepłowniczej węzłów cieplnych w budynkach B2 i B3 oraz B4 przy ul. Szeligowskiej.

## **II. Inżynier Kontraktu**

Nad realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” pieczę sprawuje Inżynier Kontraktu – firma ZDI Sp. z o.o. z Zamościa. Inżynier Kontraktu sporządza kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie. W okresie od stycznia do końca czerwca 2018 r. zostały sporządzone 2 Raporty Inżyniera Kontraktu (nr 06 i 07), z którymi można zapoznać się w biurze Spółdzielni.

Okres przewidziany na wykonanie robót wynosi 17 miesięcy. Zaawansowanie czasowe kontraktu na roboty do 15.06.2018 r. wynosiło 88%, zaawansowanie rzeczowe 75%.

## **III. Postęp robót budowlanych inwestycji „Lazurowe Ogrody”**

W okresie od stycznia do końca czerwca 2018 r. odbywały się narady koordynacyjne organizowane co 2 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 w biurze Spółdzielni. Do dnia 30.06.2018 r. odbyło się 40 narad koordynacyjnych, a w okresie styczeń-czerwiec 2018 r. - 12 narad koordynacyjnych, w których udział wzięli przedstawiciele: Inwestora, Generalnego Wykonawcy, Biura Projektowego oraz Inżyniera Kontraktu, w tym Inspektorzy Nadzoru.

Dnia 08.11.2016 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B1. Rozpoczęła się wtedy organizacja placu budowy, wykopy fundamentowe pod posadowienie budynku B1 oraz zabezpieczenie wykopu za pomocą ścianki berlińskiej. Dla budynku B2 prace te rozpoczęły się 02.02.2017 r., dla budynku B3 - 28.03.2017 r., a dla budynku B4 - 02.03.2017 r.

Na dzień sprawozdawczy stan zaawansowania robót na budynkach przedstawiał się następująco:



- budynek B1

Wykonane zostały wszystkie roboty budowlane w lokalach mieszkalnych. Zamontowano windy i balustrady loggii. Do wykonania zostało część robót wykończeniowych na częściach wspólnych, ogródki lokatorskie na parterze oraz elewacja w poziomie parteru.

Na dzień sprawozdawczy zostały zgłoszone do odbioru roboty wykończeniowe w poszczególnych lokalach mieszkalnych w branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej.

Na podstawie Zarządzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 19 czerwca 2018 r. powołana została Komisja do odbioru mieszkań i części wspólnych w budynku B1 w inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej na dzień 25.06.2018 r. Na dzień dzisiejszy zostały zakończone odbiory lokali mieszkalnych od Generalnego Wykonawcy w budynku B1. W trakcie odbiorów są części wspólne budynku.

- budynek B2

Docieplone zostały ściany zewnętrzne budynku. Ściany, z wyjątkiem parteru, zostały otynkowane i obłożone płytami włókno-cementowymi. Na ukończeniu są prace związane z układaniem płytek gresowych na klatkach schodowych – 95%. Prace wykończeniowe w lokalach mieszkalnych zostały ukończone. Wykonana została wylewka w garażu oraz roboty na dachu.

Na dzień sprawozdawczy zostały zgłoszone do odbioru roboty polegające na ułożeniu płytek gresowych na korytarzach w klatce schodowej nr 2 w poziomie 1-4 pietra.

Na dzień 10.09.2018 r. zaplanowane są odbiory lokali mieszkalnych od Generalnego Wykonawcy w budynku B2.

- budynek B3

Zakończone zostały roboty murowe zewnętrzne. Ściany zewnętrzne budynku są w trakcie docieplania. Od strony budynku B4 elewacja jest otynkowana. W lokalach mieszkalnych wykonano tynki, zamontowana została stolarka okienna oraz parapety wewnętrzne w 70%. W garażu została wykonana wylewka oraz skończone roboty na dachu.



Na dzień sprawozdawczy zostały zgłoszone do odbioru roboty związane z wykonaniem kanalizacji sanitarnej podposadzkowej, instalacji wody zimnej, ciepłej, centralnego ogrzewania wraz z próbą ciśnieniową w lokalach nr 6-10 kl. I piętro II.

- budynek B4

Prace elewacyjne wykonane są w 95%. Prace wykończeniowe w lokalach mieszkalnych zostały w większości ukończone. Klatki schodowe przygotowane są do ułożenia płytek gresowych. Wykonana jest posadzka w garażu.

Na dzień sprawozdawczy zostały zgłoszone do odbioru roboty związane z wykonaniem izolacji cieplnej z wełny w systemie elewacji wentylowanej na ścianie elewacji zachodniej poziom +31,77.

#### **Stan zaawansowania budowy na dzień 30.06.2018 r.**



*Fot.1. Widok budynku B1 od strony Domu Kombatanta*

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



*Fot.2. Widok budynku B2 od strony wschodniej*



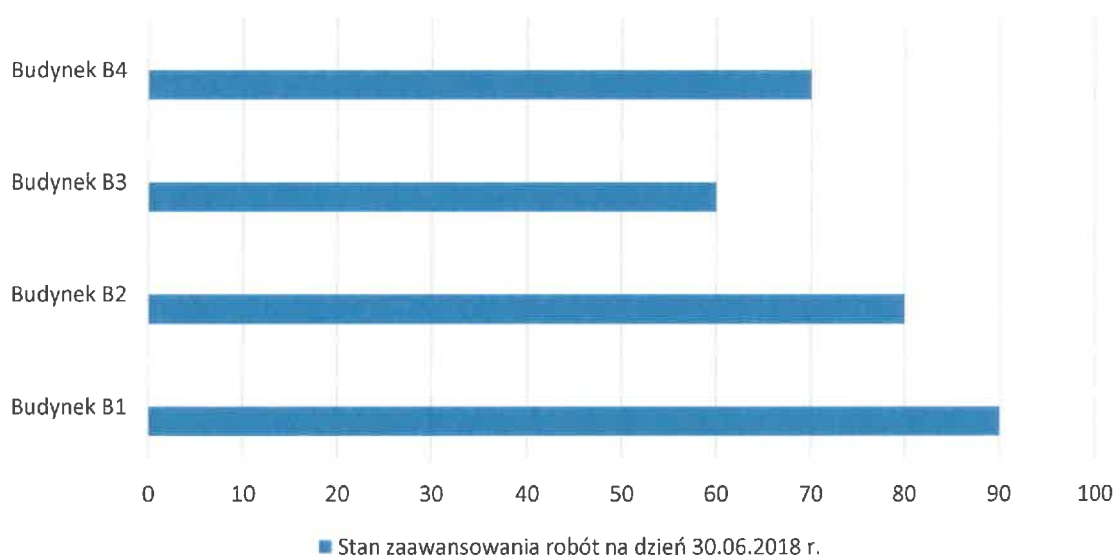
*Fot.3. Widok budynku B3 od strony ul. Szeligowskiej*

*J. Mani*



Fot.4. Widok budynku B4 od strony ul. Szeligowskiej

Stan zaawansowania robót na dzień 30.06.2018 r.



### 3. Planowane inwestycje

#### I. „Lazurowa Przystań”

Po wyborze Projektanta, Konsorcjum: MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Biuro Architektoniczne *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 jest do litery L, posiada 9 kondygnacji od strony ulicy Sterniczej, 7 kondygnacji w pozostałej części oraz dwukondygnacyjny garaż podziemny. Zaplanowano w nim 63 lokale mieszkalne oraz 6 lokali użytkowych.

Poniżej wizualizacja inwestycji „Lazurowa Przystań” z widokiem od ul. Sterniczej.



W styczniu 2018 r. Projektant przekazał Spółdzielni koncepcję wielobranżową „Lazurowej Przystani”.

W kwietniu Dział Inwestycji zgłosił uwagi do koncepcji, w wyniku czego w maju Projektant przekazał zmienioną koncepcję architektoniczną „Lazurowej Przystani” po uwagach.

17.04.2018 r. została podpisana umowa z firmą ZDI Sp. z o.o. na weryfikację dokumentacji projektowej „Lazurowej Przystani”.

W kwietniu 2018 r. wykonany został projekt geotechniczny przez firmę Geotest Sp. z o.o.

W styczniu 2018 r. Spółdzielnia otrzymała od Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. warunki przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej.

Obecnie Projektant jest w trakcie przygotowywania dokumentacji do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę, w tym kart katalogowych lokali. Dokumentacja zostanie przekazana przez Projektanta pod koniec września 2018 r., w związku z czym w październiku Spółdzielnia rozpocznie proces rezerwacji lokali.

Handwritten signature in blue ink, likely of the project manager or architect.

## II. Budynek usługowo-garażowy

W czerwcu 2017 r. Pracownia Architektoniczna opracowała koncepcję architektoniczną, która przedstawia budynek 5-kondygnacyjny z usługami w poziomie parteru. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki Zarząd Spółdzielni wystąpił do Wydziału Architektury Urzędu Gminy Bemowo o wznowienie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.



## III. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek w lipcu 2017 r. opracowała koncepcję budynku usługowego z przeznaczeniem na placówkę kultury i przychodnię na działce, którą Spółdzielnia ma w planie nabyć. Trwają negocjacje na zakup działki. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki w przygotowaniu jest wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przez Pracownię Architektoniczną ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek.

Na działce powstanie obiekt o prostej bryle i zróżnicowanej wysokości od 2 do 4 kondygnacji. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.

Handwritten signature in blue ink.



#### **IV. 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 mieszkalne 9-cio kondygnacyjne z usługami na dwóch pierwszych kondygnacjach. Inwestycja może być realizowana w trzech etapach. Obecnie Pracownia Projektowa RODAK jest w trakcie gromadzenia niezbędnych dokumentów do przygotowaniu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Poniżej wizualizacja inwestycji.



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the architect or project manager.

Każda z koncepcji wyłożona jest w „Dziale Inwestycji” Spółdzielni do wglądu wszystkich zainteresowanych. Do tej pory Spółdzielnia nie otrzymała żadnych uwag do przedmiotowych koncepcji.

#### **4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**

Pod koniec zeszłego roku Spółdzielnia przygotowała projekt odwołania, zawierający uwagi Spółdzielni do projektu planu. Mieszkańcy mogli swoje uwagi zgłaszać indywidualnie, bądź dołączyć propozycje do projektu odwołania przygotowanego przez Spółdzielnię. W rezultacie po przeanalizowaniu uwag mieszkańców, zmodyfikowany projekt odwołania został złożony 03.01.2018 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie wniosku przez Urząd. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi.



*Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy. Gorące podziękowania również składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez pracę w komisjach i na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.*

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

---

**Członek Zarządu Spółdzielni**

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

---

**Prezes Zarządu Spółdzielni**

## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:**

- Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2018 r. - 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2018 r - 30.06.2018 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 na dzień 28.02.2018 r.
- Załącznik nr 9-* Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu. Za okres 01.01.2018- 30.06.2018.
- Załącznik nr 10-* przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2018 r. – 30. 06.2018 r.
- Załącznik nr 11-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 12-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2018 r.
- Załącznik nr 13-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2018 r.





## ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

<b>I ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>30.06.2017r.</b>	<b>30.06.2018r.</b>
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	169 992,15	182 079,88
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	51 761,05	7 545,63
Lokata terminowa korzyść	632 130,33	1 027 474,72
Rachunek bieżący CA	2 625 800,31	10 667 652,08
Lokata Gross	83 246,58	83 246,58
Rachunek Środków ZFŚS	3 254,40	1 100,71
Środki pieniężne w kasie	12 272,95	45 131,87
<b>Razem:</b>	<b>3 578 457,77</b>	<b>12 014 231,47</b>
<b>II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU</b>		
Należności pozostałe	2 939,62	8 506,66
Opłat mieszkaniowych	573 654,08	564 780,44
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	233 136,43	217 905,35
Czynszu od najemców lok. użytkowych	91 133,05	84 513,38
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	27 974,46	30 763,00
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	11 296,67	4 376,86
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	161 041,22	204 465,31
Rozrachunki z US - podatek VAT	99 224,00	231 220,00
<b>Razem :</b>	<b>1 200 399,53</b>	<b>1 346 531,00</b>
<b>Pozostałe należności</b>		
Fundacja Nacia	319,80	319,80
New Garden	1 367,13	6 968,54
PHU Novd Kaczorowski	324,72	0,00
SM Rozłogi	0,00	414,20
Szklany Ekspres	0,00	110,70
UPC Polska	693,42	693,42
Zawitkowski Michał	104,55	0,00
Z-FUN Sławomir Pawłowski	130,00	0,00
<b>Razem :</b>	<b>2 939,62</b>	<b>8 506,66</b>
<b>Należności gwarancyjne</b>		
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
YAMAN Sp. z o.o.	13 655,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	6 000,00
Urząd m.st. Warszawy	4 273,43	4 273,43
<b>Razem :</b>	<b>28 948,43</b>	<b>28 948,43</b>
<b>III ZOBOWIĄZANIA WOBEC</b>		
Dostawców	621 419,47	347 983,03
Gwarancyjne	408 842,81	480 895,95
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	185 171,40	237 365,67
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	13 060,51	12 288,66
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 420,28	3 130,30
Kaucji z lokali użytkowych	172 231,07	192 208,65
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	34 696,35	38 522,27
<b>Razem:</b>	<b>1 440 841,89</b>	<b>1 312 394,53</b>

<b>Zobowiązania wobec dostawców</b>	<b>30.06.2017r.</b>	<b>30.06.2018r.</b>
Active Line	2 079,32	0,00
ADS Dariusz Sumieniewski	21 000,00	0,00
ALDRO sc	33 575,18	0,00
Ameco	1 381,03	1 293,75
ARE Sp. z o.o.	22 140,00	0,00
Bramet	246,00	246,00
BYŚ Wojciech Byskiewicz	162,00	162,00
CH.-ELEKTRON	1 845,00	1 845,00
Digital Solutions	1 711,42	2 379,59
DORMAKABA Polska	3 239,82	141,45
EL-DAR Sp. Z o.o	5 726,08	863,31
ELEGANC Gancarczyk	21 679,40	37 613,30
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 139,29	2 182,34
Energia Polska	0,00	10 940,44
Energy Eco	0,00	430,50
EverChem	0,00	459,00
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	6 480,00	1 296,00
Gazrem	0,00	60 480,00
HOBUS Sp. Z o.o	3 124,20	8 034,36
Hydroma	796,74	0,00
Impuls	250,00	0,00
Indopol	6 216,42	0,00
INNOGY Polska SA	8 796,70	0,00
JACK Jacek Pieniak	168,28	0,00
JUTOM	6 210,00	0,00
Kmicica	710,00	710,00
KOMET Marcinkiewicz	0,00	3 900,05
Komplex	0,00	1 599,00
Krajowe Centrum Rachunkowości	369,00	0,00
Krajowy Rejestr Długów	307,50	0,00
Kurbud	4 736,73	0,00
Mieszczanin	0,00	635,91
MPWiK	140 988,74	97 412,79
New Gargen	14 518,59	0,00
NOMA2	341,30	0,00
Ogród Zielony	0,00	11 241,00
ORANGE	251,60	225,98
OTIS	2 689,19	0,00
Patrol	1 209,09	0,00
PGNiG Gazownia Warszawska	18 391,38	2 505,84
PH EKO	1 282,25	1 282,25
PKP Energrtyka	4 471,24	0,00
PPH Torel	6 444,00	0,00
PPHU Transipex	1 211,55	0,00
Pro Estate	9 200,00	12 000,00
Probit	1 365,30	0,00
PROCON	4 305,00	0,00
Finansowanie Wind	4 351,13	1 107,65
PPHU M.Stępień	0,00	3 500,00
Profprojekt	369,00	1 353,00
Promocja Polska	4 600,00	0,00

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2017r.	30.06.2018r.
Publicity	0,00	24 600,00
Reboot	3 247,00	1 210,00
S.Bit	705,53	716,60
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	785,00	205,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	356,70	369,18
Skynet	0,00	1 451,40
Solid Security	229,56	118,28
Tetkowski i Partnerzy	9 348,00	0,00
Tęcza	210,00	360,00
T-MOBILE	2 473,09	2 426,95
Torel	0,00	492,00
Urząd Dozoru Technicznego	722,80	0,00
Usługi Rem-Budowlane	1 103,92	0,00
Vectra	0,00	193,11
Veolia	133 153,16	0,00
Wolters Kluwer	1 660,50	0,00
Zamojska Dyrekcja Inwestycyjna	72 570,00	49 200,00
Z-d Rem. Okrasiak	23 774,74	0,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni	0,00	800,00
<b>Razem:</b>	<b>621 419,47</b>	<b>347 983,03</b>

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2017r.	30.06.2018r.
Aldro	51 747,85	95 497,85
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
Firma INSTSAN Siemala	0,00	8 500,00
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	66 548,89	76 652,03
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja	45 376,37	49 876,37
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
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
SPEKTRUM Piotr Szymański-wadium	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem-Budowlane Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	0,00	6 700,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	1 500,00	0,00
<b>Razem:</b>	<b>408 842,81</b>	<b>480 895,95</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gata-Richter*

## KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2018 r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2018r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszty ogólne spótdzielni rozliczone na Lazurowy Zakątek	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 250 000,00	650 715,13	52,06%		164 820,00	97 607,27	388 287,86
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	280 000,00	136 956,58	48,91%		32 997,00	20 543,49	83 416,09
3	Z.F.Ś.S	31 000,00	10 650,00	34,35%			1 597,50	9 052,50
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	11 545,94	46,18%			1 731,89	9 814,05
5	Składka PFRON	33 000,00	17 896,00	54,23%	298,27		2 684,40	14 913,33
6	Bezosobowy f.płac	75 000,00	33 599,00	44,80%			5 039,85	28 559,15
7	Wynagrodzenia R N	70 000,00	36 510,00	52,16%		5 476,50	5 476,50	25 557,00
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	50 000,00	26 364,85	52,73%	439,41		3 954,73	21 970,71
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	2 608,09	37,26%	43,47	391,21	391,21	1 782,19
10	Koszty WZ	40 000,00	15 528,09	38,82%	258,80	2 329,21	2 329,21	10 610,86
11	Energia elektryczna	15 000,00	6 038,55	40,26%	100,64		905,78	5 032,13
12	Materiały czystościowe	15 000,00	7 009,90	46,73%			1 051,49	5 958,42
13	Materiały biurowe	12 000,00	5 205,50	43,38%		780,83	780,83	3 643,85
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	48 000,00	25 191,32	52,48%			3 778,70	21 412,62
15	Ubezpieczenia	58 000,00	57 864,00	99,77%			8 679,60	49 184,40
16	Telefony, internet	13 000,00	6 761,63	52,01%		1 014,24	1 014,24	4 733,14
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	3 552,87	44,41%			532,93	3 019,94
18	Prowizja bankowa	10 000,00	4 607,05	46,07%			691,06	3 915,99
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	7 797,32	33,90%			1 169,60	6 627,72
20	Obsługa prawna	55 000,00	27 223,69	49,50%		4 083,55	4 083,55	19 056,58
21	Szkolenia	10 000,00	2 480,81	24,81%			372,12	2 108,69
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	984,00	12,30%			147,60	836,40
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	6 739,20	39,64%			1 010,88	5 728,32
24	Usługi transportowe	2 000,00	375,07	18,75%			56,26	318,81
25	Usługi informatyczne	20 000,00	9 461,90	47,31%		1 419,29	1 419,29	6 623,33



26	Konser. i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	18 000,00	8 829,45	49,05%	147,16	1 324,42	1 324,42	6 033,46
27	Lustracja/badanie bilansu	20 000,00	20 049,00	100,25%	334,15	3 007,35	3 007,35	13 700,15
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	145 000,00	113 104,46	78,00%	1 885,07		16 965,67	94 253,72
29	Wyposażenie biura	20 000,00	8 611,88	43,06%			1 291,78	7 320,10
30	Koszty Zarządu	1 000,00	40,00	4,00%			6,00	34,00
31	Windykacja	6 000,00	1 784,96	29,75%			267,74	1 517,22
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	3 421,40	17,11%	57,02		513,21	2 851,17
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	2 099,87	15,00%			314,98	1 784,89
34	Imne - biuro	25 000,00	11 448,81	45,80%		1 717,32	1 717,32	8 014,17
35	Konserwacja budynków i urządzeń	205 000,00	99 780,00	48,67%			14 967,00	84 813,00
36	Akcja zima / mycie zsyków	60 000,00	47 185,32	78,64%			7 077,80	40 107,52
37	Przeгляд techniczne	71 000,00	16 676,85	23,49%				16 676,85
38	Sprzątanie budynków	144 000,00	72 000,00	50,00%				72 000,00
	<b>RAZEM</b>	<b>2 924 000,00</b>	<b>1 518 698,49</b>	<b>51,94%</b>	<b>3 564,00</b>	<b>219 360,92</b>	<b>214 503,25</b>	<b>1 081 270,32</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

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

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
*Zbigniew Góra-Richter*

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2018r. DO  
30.06.2018r.**

**Zwiększenia do 30.06.2018r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	614 875,70
Odpis na remonty dźwigów	107 928,84
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 420,00
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	-68 147,15
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2017r.	68 147,15
<b>RAZEM:</b>	<b>771 224,54</b>

**Zmniejszenia do 30.06.2018r.**

**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	34 266,76
----------------	-----------

**REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH**

Rozłogi 3, 5, 7	125 994,49
Siemiatycka 1	289 701,13

**PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	59 833,97
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	8 834,60

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

Naprawy nawierzchni jezdni	8 167,44
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	18 225,42
Usuwanie awarii	35 937,62
Prace wg decyzji Rad Budynków	20 602,57
Remont balustrad balkonowych	4 611,60
Remont instalacji odgromowej R3	11 070,00
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	235 450,00

**PRACE WPLYWAJĄCE NA POPRAWĘ BILANSU  
ENERGETYCZNEGO BUDYNKÓW**

Regulacja centralnego ogrzewania R3	17 742,00
Docieplenie stropów piwnic R6	82 261,25

**RAZEM: 952 698,85**

**Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2018r. -181 474,31**

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gocz-Richter*



## WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynek	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2017r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2017r.	Saldo zadłużeń 30.06.2017r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2017r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2018r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2018r.	Saldo zadłużeń 30.06.2018r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2018r.
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	23 111,12	6 815,43	16 295,69	14 805,74	14 635,65	11 845,97	2 789,68	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	30 110,34	12 923,09	17 187,25		23 247,58	19 891,96	3 355,62	1 000,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	123 650,94	20 556,53	103 094,41	109 857,58	128 443,13	16 576,98	111 866,15	108 827,18
4.	Lazurowa 6	10 638,81	79 210,49	31 581,93	47 628,56	39 794,73	54 834,64	36 406,74	18 427,90	37 094,73
5.	Lazurowa 12	5 634,70	24 053,96	10 958,64	13 095,32		21 574,57	16 074,39	5 500,18	0,00
6.	Rozłogi 2	6 210,99	51 912,68	13 758,12	38 154,56		43 903,68	26 971,48	16 932,20	0,00
7.	Rozłogi 3	2 952,00	13 865,18	4 679,95	9 185,23	291,74	8 096,05	10 566,10	-2 470,05	0,00
8.	Rozłogi 4	4 015,50	85 663,46	9 807,97	75 855,49	41 916,03	135 208,49	12 933,57	122 274,92	33 177,23
9.	Rozłogi 5	1 728,30	10 289,93	2 468,73	7 821,20		9 273,55	2 642,51	6 631,04	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	36 164,67	17 544,22	18 620,45	17 425,62	30 863,89	17 519,06	13 344,83	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	5 428,96	10 933,77	-5 504,81		5 856,50	11 493,05	-5 636,55	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	17 220,73	19 699,00	-2 478,27		16 966,88	31 664,49	-14 697,61	0,00
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	24 631,10	6 362,06	18 269,04		26 127,29	7 197,24	18 930,05	0,00
14.	Sternicza 129	3 928,30	25 170,94	6 376,07	18 794,87	4 182,55	30 247,75	6 502,49	23 745,26	1 026,82
15.	Sternicza 131	3 909,99	23 169,58	10 705,89	12 463,69	4 862,44	15 500,79	9 079,64	6 421,15	0,00
<b>Razem</b>		<b>78 179,02</b>	<b>573 654,08</b>	<b>185 171,40</b>	<b>388 482,68</b>	<b>233 136,43</b>	<b>564 780,44</b>	<b>237 365,67</b>	<b>327 414,77</b>	<b>217 905,35</b>

**Zadłużenia zasądzone:**

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2017r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2018r.
1.	Lazurowa 2	14 805,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 2A	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 000,00
3.	Lazurowa 4	109 857,58	sprawa w postępowaniu komorniczym	108 827,18
4.	Lazurowa 6	39 794,73	sprawa w postępowaniu komorniczym	37 094,73
5.	Rozłogi 3	291,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
6.	Rozłogi 4	41 916,03	sprawa w postępowaniu komorniczym	33 177,23
7.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
8.	Sternicza 129	4 182,55	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 026,82
9.	Sternicza 131	4 862,44	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
<b>Razem:</b>		<b>233 136,43</b>		<b>217 905,35</b>

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2017r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2018r.
1.	Lazurowa 2	7 339,47	postępowanie nakazowe	9 070,90
2.	Lazurowa 2a	717,65	postępowanie nakazowe	0,00
3.	Lazurowa 4	85 523,66	postępowanie nakazowe	104 795,33
4.	Lazurowa 6	50 568,26	postępowanie nakazowe	72 652,93
5.	Lazurowa 12	0,00	postępowanie nakazowe	1 869,60
6.	Rozłogi 2	8 835,56	postępowanie nakazowe	4 584,39
7.	Rozłogi 5	0,00	postępowanie nakazowe	3 541,42
8.	Rozłogi 6	5 057,58	postępowanie nakazowe	4 378,98
9.	Sternicza 129	0,00	postępowanie nakazowe	3 571,76
10.	Sternicza 131	2 999,04	postępowanie nakazowe	0,00
<b>Razem:</b>		<b>161 041,22</b>		<b>204 465,31</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gack Richter*

## WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2018r.


Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30	0,00	4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7	0,00	277,00	277,00	III 2015r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017r.	postępowanie egzekucyjne
<b>Razem</b>	<b>25 440,96</b>	<b>5 322,04</b>	<b>30 763,00</b>		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2018 r.:

Saldo na dzień 30.06.2017 r.	Saldo WN na dzień 30.06.2018 r.	Saldo MA na dzień 30.06.2018 r.	Saldo na dzień 30.06.2018 r.
1	2	3	4 (2-3)
<b>78 072,54</b>	<b>84 513,38</b>	<b>12 288,66</b>	<b>72 224,72</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.


  
 CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
 PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
 9  
 mgr Dorota Dołota  
 Zbigniew Gaca-Kiciński

## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2018r.- 30.06.2018r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2018r.	3	na 30.06.2018r.	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2					5	6
<b>Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne</b>							
1	Eksploatacja podstawowa	844 124,71		1 081 270,32			237 145,61
2	Podatek od nieruchomości	56 949,36		55 279,77			
3	Wieczyste użytkowanie	320 448,54		143 112,18			
4	Centralne ogrzewanie	788 681,62		926 100,74		fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	303 614,23		250 989,62		fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	496 601,30		275 942,70		fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	99 269,34		64 188,57		fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	143 887,00		143 887,00			
9	Zimna woda i ścieki	631 272,88		626 906,45		fakturowanie zaliczkowe	
10	Współczynnik korygujący	64 354,20					
11	Pakiet tv	3 383,52		3 196,00		187,52	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny	93 066,08		85 848,75		7 217,33	
13	Domofon	12 250,80		12 594,86			344,06
14	Energia elektryczna	106 583,05		43 600,77		62 982,28	
15	Nakładki radiowe	20 881,68					
16	Parking społeczny (podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	15 303,49					
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>Przychody wg naliczeń</b>		<b>Koszty poniesione</b>		<b>Wynik</b>	
1	2	na 30.06.2018r.	3	na 30.06.2018r.	4	Nadpłata	Niedopłata
<b>Fundusz remontowy</b>							
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	-68 147,15					
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2017r.	68 147,15					
3	Odpis z lokali mieszkalnych	614 875,70					
4	Odpis na remonty dźwigi	107 928,84					
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 420,00					
	Koszty poniesione zał. nr 3			922 728,41			
<b>Razem:</b>		<b>771 224,54</b>		<b>922 728,41</b>			<b>151 503,87</b>





Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2018r.	3	na 30.06.2018r.	4	5	6
1	2						
<b>Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki</b>							
1	Eksploatacja podstawowa		486 356,93				
2	Centralne ogrzewanie		52 903,01		45 057,97		
3	Podgrzewanie wody		8 567,26		5 498,83		
4	Gaz		119,40		50,99		
5	Wywóz nieczystości		16 187,60		16 187,60		
6	Zimna woda i ścieki		10 495,68		10 048,52		
7	Energia elektryczna		9 644,39		10 019,32		
8	Dźwig		753,44		609,40		
9	Domofon		127,72		109,98		
10	Reklama		6 090,00				
11	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług		3 483,75				
12	Przeeglądy techniczne				483,90		
13	Konserwacja zieleni				4 500,00		
14	Podatek od nieruchomości				32 503,99		
15	Wieczyste użytkowanie				7 654,29		
16	Amortyzacja pawilonów				26 016,66		
17	Koszty pośrednie z planu eksploatacji				215 038,30		
18	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych				58 136,73		
	<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>		<b>594 729,18</b>		<b>431 916,48</b>		<b>162 812,70</b>
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa</b>							
1	Odsetki lokale mieszkalne		3 138,70				
2	Odsetki od lokat		65 197,21				
3	Przychody z pozostałych usług		3 483,75				
4	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe				19 976,38		
5	Pozostałe przychody operacyjne		1 164,17				
6	Działalność społeczno-kulturalna		15 810,98		15 611,21		
	<b>Razem:</b>		<b>88 794,81</b>		<b>35 587,59</b>		<b>53 207,22</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr DOROTA DOŁOTA*

Zbigniew Gaca-Kaliter

Załącznik nr 7

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI LAZUROWA 6 i STERNICZA 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 30.06.2018r.	3	na 30.06.2018r.	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2		3		4	5	6
	<b>Parking - Lazurowa 6</b>						
	Parking GZM i opodatkowany		39 497,55		18 081,06		
	<b>Razem:</b>		<b>39 497,55</b>		<b>18 081,06</b>	<b>21 416,49</b>	
	<b>Parking - Sternicza 125a</b>						
	Parking GZM i opodatkowany		35 429,82		23 018,81		
	<b>Razem:</b>		<b>35 429,82</b>		<b>23 018,81</b>	<b>12 411,01</b>	
	<b>Razem parkingi</b>		<b>74 927,37</b>		<b>41 099,87</b>	<b>33 827,50</b>	

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dąbota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Aichter*



**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOSCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100  
NA DZIEŃ 28.02.2018r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie przychodów na 28.02.2018r.	Wykonanie kosztów na 28.02.2018r.
1	2	3	4
<b>I</b>	<b>Koszty nieruchomości wspólnej</b>	<b>94 699,14</b>	<b>94 699,14</b>
1.	Utrzymanie czystości	20 874,54	20 874,54
2.	Konserwacja nieruchomości	14 421,60	14 421,60
3.	Konserwacja dźwigów	11 514,08	11 514,08
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	1 106,82	1 106,82
5.	Domofon	1 445,05	1 445,05
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	7 164,85	7 164,85
7.	Obsługa Nieruchomości	38 172,20	38 172,20
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	32 610,86	32 610,86
b.	Pozostałe koszty obsługi	5 561,34	5 561,34
<b>II</b>	<b>Koszty utrzymania lokalu</b>	<b>96 826,36</b>	<b>96 826,36</b>
1.	Energia ciepła -Centralne ogrzewanie i ciepła woda	55 592,21	55 592,21
2.	Oplata stała co i cw	11 412,70	11 412,70
3.	Zimna woda i ścieki	21 308,99	21 308,99
4.	Wywóz nieczystości- stawka określona przez Gminę	4 288,00	4 288,00
5.	Wieczyste uż. grunt i podatek od nieruch. część wspólna	4 224,46	4 224,46
<b>III</b>	<b>Przychody z tytułu opłat na Fundusz Remontowy</b>	<b>3 530,12</b>	<b>3 530,12</b>
	<b>Razem przychody, koszty utrzymania nieruchomości ( pkt I+II+III )</b>	<b>195 055,62</b>	<b>195 055,62</b>

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 28.02.2018r.	
<b>BO Funduszu Remontowego na 01.01.2018r.</b>	<b>65 216,17</b>
<b>1. Naliczenie Funduszu remontowego styczeń - luty 2018 r.</b>	<b>3 530,12</b>
<b>2. Wydatki Funduszu Remontowego 2018 r. w tym:</b>	<b>68 746,29</b>
a. wymiana sensorów tlenu węgla	8 856,00
b. kontrola drożności	13 530,00
c. malowanie wejść do klatek schodowych	42 456,42
d. zwrot środków funduszu remontowego	3 903,87
<b>Stan Funduszu Remontowego na 28.02.2018r.</b>	<b>0,00</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

## INWESTYCJE ROZPOCZĘTE " LAZUROWE OGRODY" ZA OKRES OD 01.01.2018r. - 30.06.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy		Plan nakładów inwestycji " Lazurowe Ogrody"	Koszty poniesione na 30.06.2018r.	%
		na 30.06.2018r.	3			
1	2		3	4	5	6
<b>I</b>	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>65 167 265,78</b>				
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00				
2	Zaliczki na wkłady budowlane	65 160 394,78				
3	Zwrot za materiały przetargowe	6 871,00				
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem</b>			<b>84 599 906,55</b>	<b>51 633 182,46</b>	<b>61,0</b>
1	Koszt pośredni inwestycji ( koszty eksploatacji spółdzielni)			1 488 671,08	1 239 713,83	83,3
2	Oplaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wieczyste użytkowanie gruntu i inne)			811 878,52	600 609,17	74,0
3	Roboty Budowlano- Montażowe			58 107 254,50	42 247 478,55	72,7
a)	Etap I			17 450 067,24	15 199 249,21	87,1
b)	Etap II			40 657 187,26	27 048 229,34	66,5
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę			1 622 606,34	1 603 437,48	98,8
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmi			1 448 373,39	1 241 000,00	85,7
6	Sprzedaż marketing, reklama			553 284,73	534 402,92	96,6
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza			673 774,77	325 887,48	48,4
8	Nadzór nad projektem wykonawczym,nabór i obsługa nabywców indywidualnych,przewłaszczenia			1 207 254,81	981 275,89	81,3
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			2 951 977,49	1 968 312,83	66,7
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu,zagospodarowanie terenu			1 948 199,32	891 064,31	45,7
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji			1 029 090,66		
12	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu			12 757 540,94		
	<b>Razem :</b>	<b>65 167 265,78</b>		<b>84 599 906,55</b>	<b>51 633 182,46</b>	<b>61,0</b>



**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "STERNICZA II"**  
**ZA OKRES OD 01.01.2018r. - 30.06.2018r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 30.06.2018r.	" Sternicza II"	na 30.06.2018r.
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>200 000,00</b>		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r.	200 000,00		
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem</b>			<b>281 369,54</b>
1	Koncepcja architektoniczna			143 150,00
2	Wyceny, oszacowania, badania, mapy			28 500,00
3	Projekt koncepcyjny budynku usług-garażowego			59 719,54
4	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami			50 000,00

Warszawa dnia 05.09.2018r.

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

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew **Graczyk***

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA  
NA DZIEŃ 30.06.2018 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2018	Wykonanie na 30.06.2018r.
1	<b>Przychody w tym:</b>	<b>28 362,00</b>	<b>15 810,98</b>
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>16 362,00</i>	<i>8 292,00</i>
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>12 000,00</i>	<i>7 518,98</i>
2	<b>Koszty w tym :</b>	<b>28 362,00</b>	<b>15 611,21</b>
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>10 000,00</i>	<i>6 822,13</i>
-	<i>Częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>4 300,00</i>	<i>-</i>
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	<i>562,00</i>	<i>265,62</i>
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>10 000,00</i>	<i>5 430,00</i>
-	<i>Druk gazetki</i>	<i>2 500,00</i>	<i>2 500,00</i>
-	<i>Materiały plastyczne</i>	<i>1 000,00</i>	<i>593,46</i>

**Wynik finansowy na 30.06.2018r. - nadwyżka przychodów 199,27 zł.**

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dąbota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za I półrocze 2018 r.				
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2				
Lp.			plan 2018	Wykonanie planu 2018 za I półrocze
<b>I.</b>	<b>Remonty dźwigów osobowych</b>			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 857,00	34 266,76
	Razem dział I:		<b>215 857,00</b>	<b>34 266,76</b>
<b>II.</b>	<b>Remonty ciągów pieszo-jezdnych</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdnego	146 838,73	125 994,49
2.	S1	Remont ciągu pieszo-jezdnego	290 487,13	289 701,13
	Razem dział II:		<b>437 325,86</b>	<b>415 695,62</b>
<b>III.</b>	<b>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów	30 000,00	8 834,60
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach	70 000,00	59 833,97
	Razem dział III:		<b>100 000,00</b>	<b>68 668,57</b>
<b>IV.</b>	<b>Wymiana przyłącza wodociągowego</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	R9,L12	Wymiana przyłącza	0,00	0,00
	Razem dział IV:		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni	12 000,00	8 167,44
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć	45 000,00	18 225,42
3.	Rozłogi 3	Remont dachu	0,00	0,00
4.	Osiedle	Usuwanie awarii	40 000,00	35 937,62
5.	Osiedle	Według decyzji RAD	21 675,33	20 602,57
6.	Osiedle	Mycie elewacji Siemiatycka 1 i	0,00	0,00
7.	Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych	0,00	0,00
8.	S1	Instalacja p.poż w budynku	0,00	0,00
9.	Osiedle	Remont balustrad balkonowych w	35 139,92	4 611,60
10.	R3 i R4	Mycie elewacji z malowaniem	13 491,53	0,00
	Razem dział V:		<b>167 306,78</b>	<b>87 544,65</b>
<b>VI.</b>	<b>Wymiana poziomów kanalizacyjnych</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	St 131 kl.,III St 129 kl. I, II, III	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	307 000,00	235 450,00
	Razem dział VI:		<b>307 000,00</b>	<b>235 450,00</b>



<b>VII</b>		<i>Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków</i>	<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	R3	Regulacja centralnego ogrzewania	131 033,81	17 742,00
2.	R6	Docieplenie stropów piwnic	86 400,00	82 261,25
Razem dział VII:			<b>217 433,81</b>	<b>100 003,25</b>
<b>VIII</b>		<i>Remont instalacji odgromowej</i>	<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
1.	R3	Remont instalacji	20 000,00	11 070,00
Razem dział VIII:			<b>20 000,00</b>	<b>11 070,00</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>1 464 923,45</b>	<b>952 698,85</b>

#### Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2018 r.

<b>Lp.</b>		<b>plan 2018</b>	<b>Wykonanie planu 2018 za I półrocze</b>
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	215 857,00	34 266,76
II	<i>Remonty ciągów pieszo -jezdnych</i>	437 325,86	415 695,62
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	100 000,00	68 668,57
IV	<i>Wymiana przyłącza wodociągowego</i>	0,00	0,00
V	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-</i>	167 306,78	87 544,65
VI	<i>Wymiana poziomów kanalizacyjnych</i>	307 000,00	235 450,00
VII	<i>Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego</i>	217 433,81	100 003,25
VIII	<i>Remont instalacji odgromowej</i>	20 000,00	11 070,00
<b>Razem:</b>		<b>1 464 923,45</b>	<b>952 698,85</b>

#### Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2018 r.

<b>Saldo otwarcia</b>	-68 184,75	-68 184,75
<b>Naliczenia funduszu remontowego 2018 r.- stawka 1,30zł/m2</b>	1 230 410,52	614 875,70
<b>Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie</b>	215 857,68	107 928,84
<b>Naliczenia funduszu remontowego 2018 r.- modernizacja</b>	96 840,00	48 420,00
<b>Razem:</b>	<b>1 474 923,45</b>	<b>703 039,79</b>

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘBOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

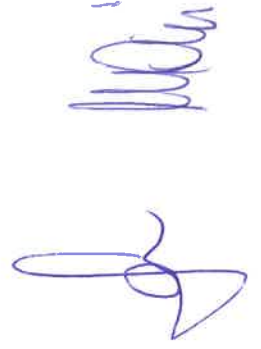




## Załącznik nr 13

## Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2018r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2017r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2017r	Wpływy					razem	remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	remont balustrad balkonów	wymiana poziomów kanalizacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni plan organizacji ruchu	remont ciągu pieszo-jezdnego
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjn e	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem	remont pionów wentylacyjnych						
L2	3 520,40	10 590,44	3 068,67	27 895,08	2 592,00	5 722,56	49 868,75					71,12		
L2A	4 498,35	58 744,32	3 921,13	35 250,42	3 312,00	6 867,30	108 095,17					90,87		
L4	10 632,97	-31 924,22	9 268,56	83 721,55	6 372,00	17 484,48	84 922,37	993,60				214,80	3 848,94	
L6	10 638,81	165 898,95	9 273,65	83 740,74	6 372,00	17 465,94	282 751,28	1 064,00	820,80			214,92	3 851,06	
L12	5 634,70	-47 801,86	4 911,66	44 096,58	2 772,00	9 231,30	13 209,68					1 247,60		
R2	6 210,99	53 266,89	5 414,00	49 617,36	4 824,00	9 980,46	123 102,71	6 127,00				125,47		
R3	2 952,00	-230 093,09	2 573,20	23 025,60	1 728,00	0,00	-202 766,29					795,16	46 584,64	
R4	4 015,50	6 113,30	3 500,23	31 953,36	2 304,00	0,00	43 870,89					584,16		
R5	1 728,30	-273 107,90	1 506,53	13 480,74	864,00	0,00	-257 256,63					34,91	27 273,78	
R6	6 193,50	73 659,27	5 398,75	48 473,46	4 896,00	9 944,82	142 372,30		1 512,00			901,01		
R7	2 944,11	-154 115,68	2 566,32	22 964,04	1 728,00	0,00	-126 857,32					515,42	44 436,07	
R9	5 756,70	13 801,05	5 018,00	44 902,26	2 844,00	9 042,30	75 607,61					1 265,33		
St129	3 928,30	43 536,92	3 424,22	30 962,22	2 736,00	6 318,18	86 977,54	300,00			166 175,00	79,36		
St131	3 909,99	-37 943,66	3 408,26	30 497,94	2 304,00	6 404,04	4 670,58	350,00			69 275,00	78,99		
S1	5 614,40	-2 071,06	4 893,96	44 294,36	2 772,00	9 467,46	59 356,72		2 278,80			1 948,32	289 701,13	
<b>Razem</b>	<b>78 179,02</b>	<b>-68 147,15</b>	<b>68 147,14</b>	<b>614 875,71</b>	<b>48 420,00</b>	<b>107 928,84</b>	<b>771 224,54</b>	<b>8 834,60</b>	<b>4 611,60</b>	<b>235 450,00</b>	<b>8 167,44</b>	<b>415 695,62</b>		



Wydatki										
wg decyzji RB	remont instalacji odgromowej	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	regulacja instalacji co	ocieplenie stropów piwnic	razem	różnica	Adres
4 436,32	83,08			737,85	1 783,50		261,25	7 373,12	42 495,63	L2
	106,16			3 174,94	4 739,06			8 111,03	99 984,14	L2A
	250,93	1 696,09	1 312,78	2 652,87	12 229,04			23 199,05	61 723,32	L4
518,40	251,07			322,48	1 107,00			8 149,73	274 601,55	L6
4 400,00	132,98	15 888,81	14 137,15	188,50	1 107,00			37 102,04	-23 892,36	L12
130,85	146,58			7 017,87	5 181,57			18 729,34	104 373,37	R2
	8 164,02					17 742,00		73 285,82	-276 052,11	R3
71,00	94,76	640,52			5 116,45			6 506,89	37 364,00	R4
3 198,00	459,01		11 426,40					42 392,10	-299 648,73	R5
	146,16		32 021,92	10 823,90			82 020,70	127 425,69	14 946,61	R6
3 198,00	781,91							48 931,40	-175 788,72	R7
4 400,00	135,86			2 028,31	1 107,00			8 936,50	66 671,11	R9
	92,71			147,48	1 783,50			168 578,05	-81 600,51	St129
	92,27		935,72	238,23	1 783,50			72 753,71	-68 083,13	St131
250,00	132,50			6 934,33				301 245,08	-241 888,36	S1
<b>20 602,57</b>	<b>11 070,00</b>	<b>18 225,42</b>	<b>59 833,97</b>	<b>34 266,76</b>	<b>35 937,62</b>	<b>17 742,00</b>	<b>82 281,95</b>	<b>952 719,55</b>	<b>-181 495,01</b>	

Warszawa dnia 05.09.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIEGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
*mgr Dariusz Dąbota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
*Zbigniew Richter*