

**Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni
Mieszkaniowej
„Lazurowa”
za 2018 rok**

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2018 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2018 r.



J. Moni

SPIS TREŚCI

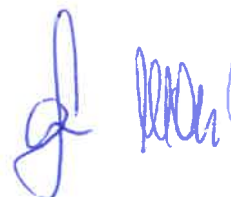
<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>16</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>19</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>30</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>46</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>51</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>54</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>59</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>64</i>
<i>X. Zarządzanie nieruchomością przy ul .Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>67</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji i</i>	<i>69</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>89</i>



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

- ✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członków Rady Nadzorczej.
- ✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wpisania członków 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.
- ✚ Działu 4 /informacja o Statucie/ a dokładnie dokonania zmian w Statucie Spółdzielni.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2018 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2018 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4937 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 kolegialnie. Odbyło się 11 posiedzeń Zarządu na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- 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 I półrocze 2018 rok;
- omówienia i przekazania 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 Rozłogi 6;
- omówienia wniosku w sprawie konieczności wykonania ocieplenia stropów piwnic w budynkach Rozłogi 3 i 4;



- omówienia wniosku w sprawie kontynuacji prac związanych z remontem balustrad na terenie osiedla;
- przyjęcia regulaminu zajęć plastycznych organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”;
- przyjęcia analizy wykonalności inwestycji przy ul. Sterniczej w Warszawie;
- przyjęcia regulaminu rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań”;
- omówienia wniosku w sprawie aktualizacji stawek co, cw i opłaty co i cw dla nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni;
- przyjęcia wstępnych cen sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych, komórek lokatorskich w inwestycji „Lazurowa Przystań”.

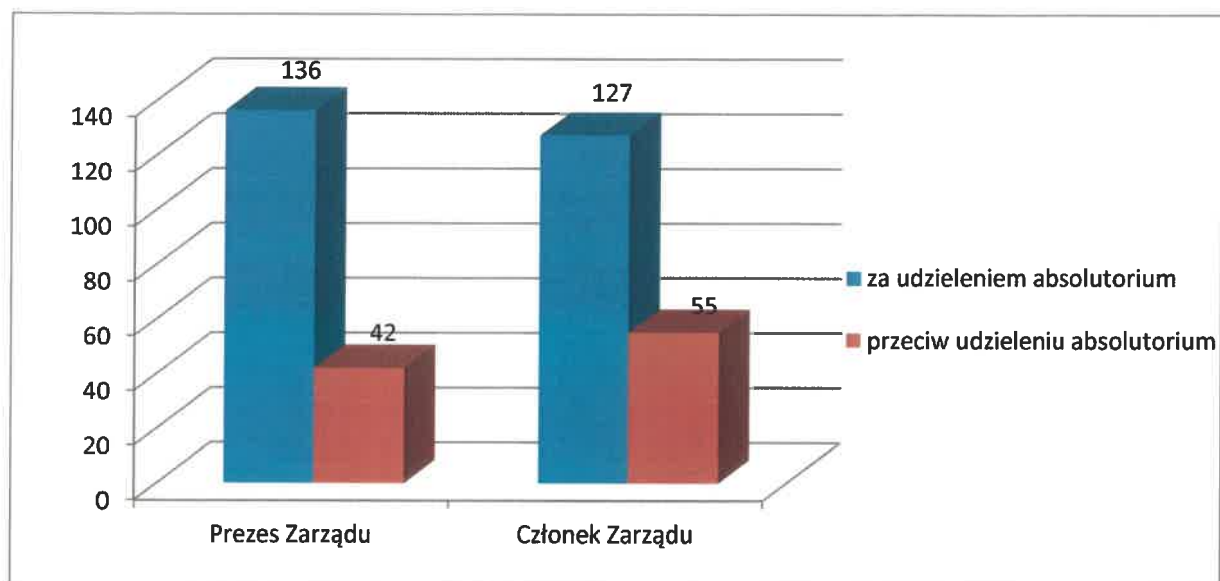
Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia 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 przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 i realizacją 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

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. 8³ 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.

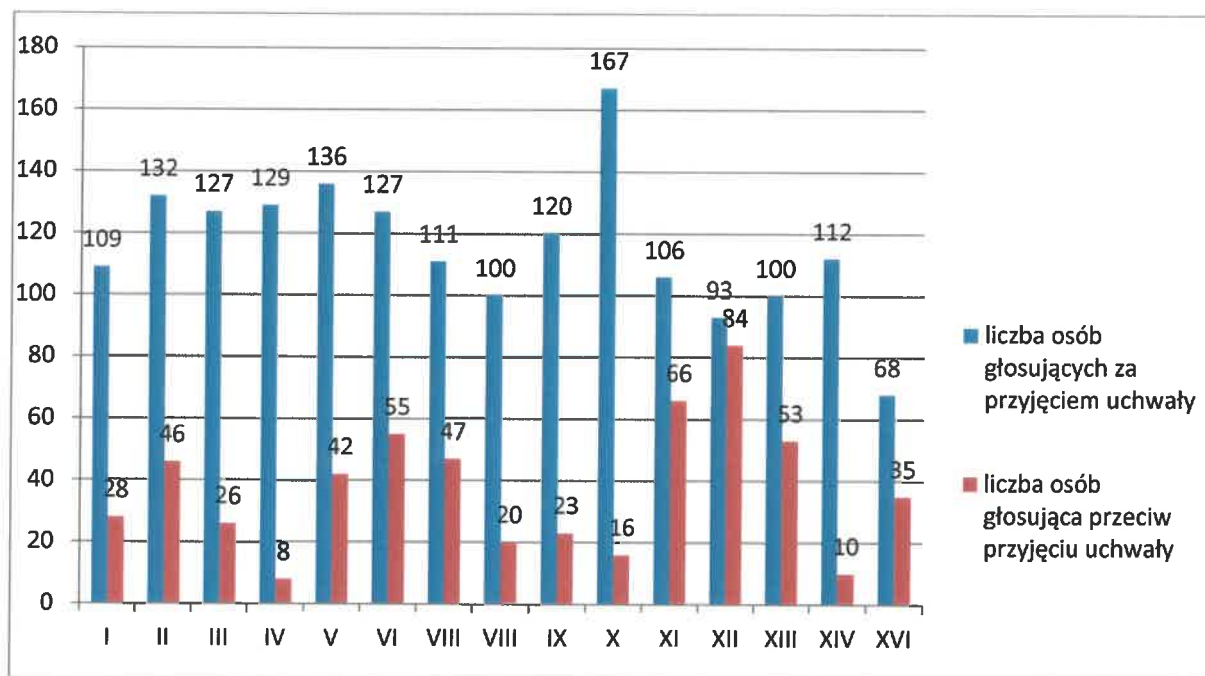
Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2017 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za rok 2017 rok. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji 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 Przystań”.

Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia było także dostosowanie Statutu do przepisów prawa. 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.

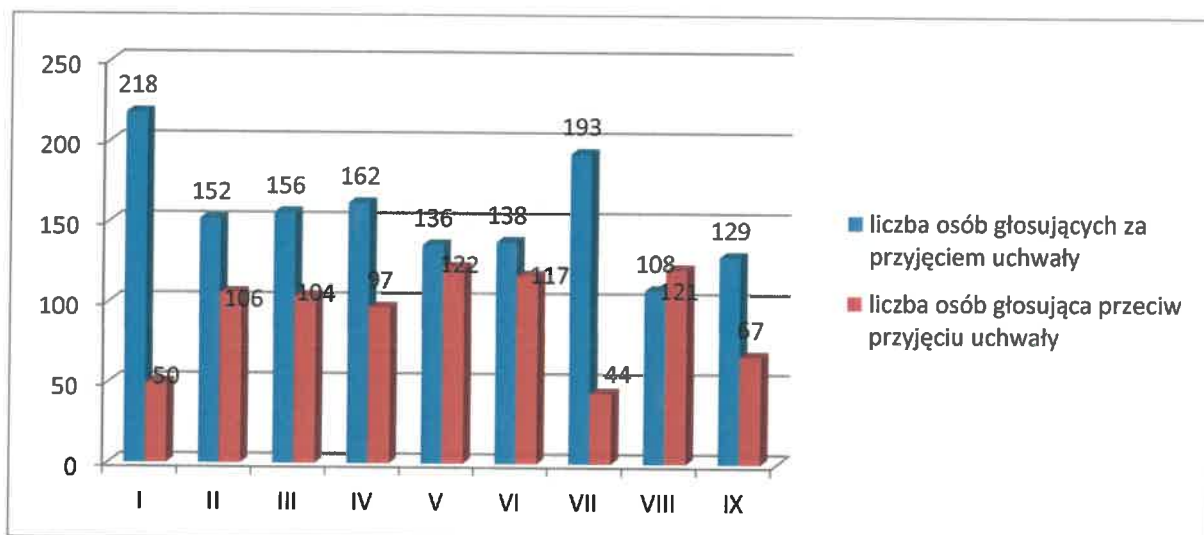
- XIII-** Uchwała nr 13/2018 w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- XIV-** Uchwała nr 14/2018 w sprawie zmiany Regulaminu Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- XV-** Uchwała nr 15/2018 w sprawie 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.

Walne Zgromadzenie w dniu 7 września 2018 roku

W dniu 7 września 2018 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia na którym obecnych było 169 członków, co stanowi 12 % uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 112. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których poddano pod głosowanie 9 uchwał, gdzie przedmiotem 8 uchwał były zmiany w Statucie, zarówno zmiany wynikające z przepisów prawa, jak i zmiany zaproponowane przez Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z par. 43 ust. 5 Statutu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian Statutu wymagają 2/3 głosów. Dwie uchwały (nr 1/2019 oraz 7/2019) z ośmiu w sprawie dokonania zmian w Statucie uzyskały wymaganą liczbę głosów. W związku z podjętymi uchwałami Statut Spółdzielni został dostosowany do przepisów prawa, zmienionych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze.

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



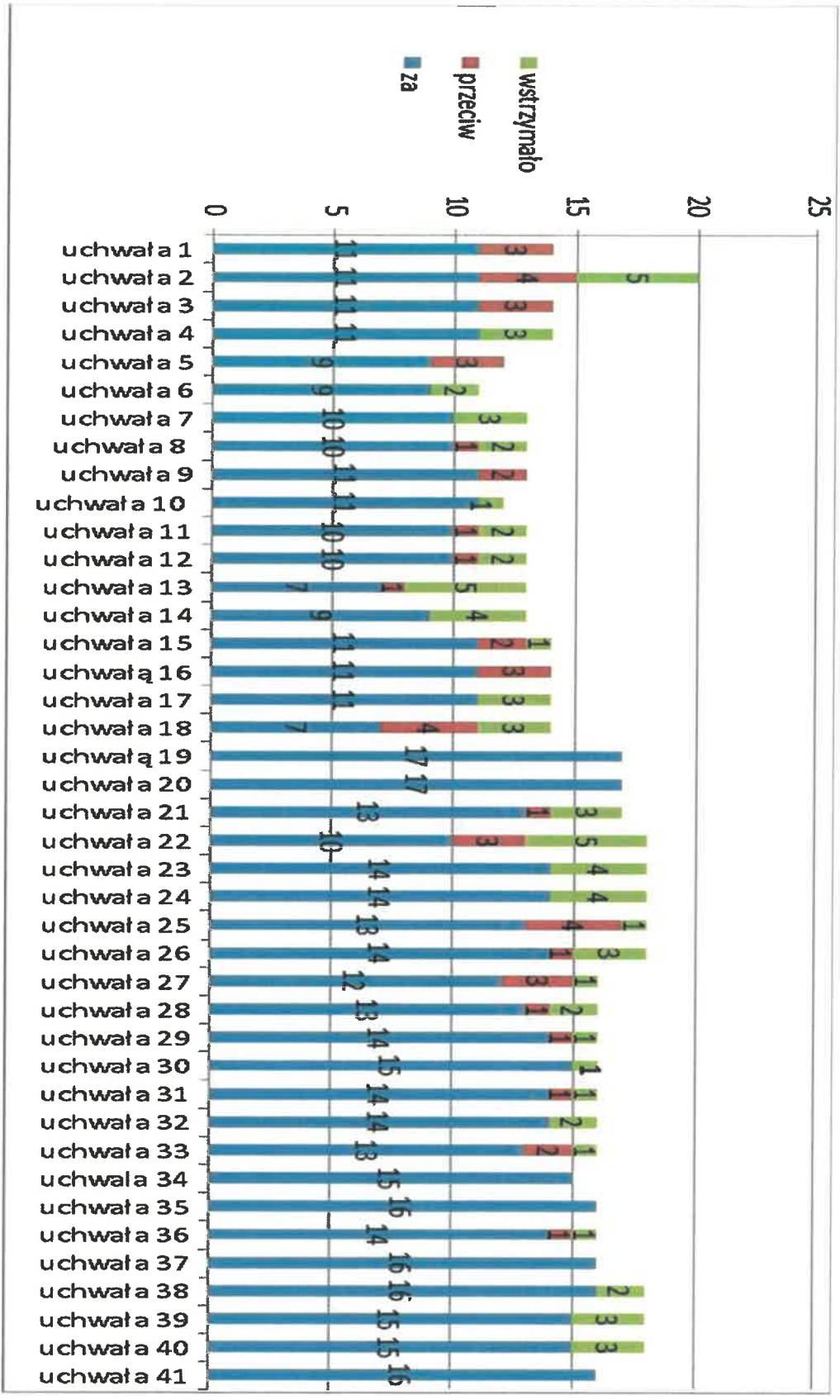
[Handwritten signature]

- I- Uchwała nr 1 w sprawie zmian w Statucie – dostosowanie do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze
- II- Uchwała nr 2 w sprawie zmian par. 2 ust 4 pkt 2 Statutu
- III- Uchwała nr 3 w sprawie zmian par.13 Statutu
- IV- Uchwała nr 4 w sprawie zmian par.40 ust.9 Statutu
- V- Uchwała nr 5 w sprawie zmiany par.41 pkt 13 Statutu
- VI- Uchwała nr 6 w sprawie zmiany par 49 pkt 25 Statutu
- VII- Uchwała nr 7 w sprawie uchylenia par 84 i 85 Statutu
- VIII- Uchwała nr 8 w sprawie zmiany par. 8 Statutu.
- IX- Uchwała nr 9 w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

W 2018 roku odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 41 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.* W większości posiedzeń Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały, co przedstawione jest na poniższym wykresie.





[Handwritten signature]

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

Komisja Techniczna w 2018 roku odbyła 7 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.;
- omówienie wniosku w sprawie wykonania rewitalizacji chodników po południowej stronie budynków przy ul. Sterniczej 129 i 131 wraz z modernizacją placu zabaw oraz wybudowaniu placu do gry w kosza;
- omówienie wniosku w sprawie zmiany stawki na eksploatację domofonów dla wszystkich budynków;
- omówienie wniosku w sprawie docieplenia stropów piwnic w budynkach Rozłogi 3 i 4;
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2018 roku;
- omówienie sprawozdania z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrzną instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni.;
- omówienie wniosku w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczenia kosztów montażu elektronicznych podzielników centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna w 2018 roku odbyła 10 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;
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2018 roku;
- analiza wydruków konta księgowego planu eksploatacji „Inne Biuro”;
- omówienie i analiza dokumentów w sprawie montażu kamer na osiedlu;
- omówienie Raportów Inżyniera Kontraktów inwestycji „Lazurowe Ogrody”;
- omówienie protokołów z przetargów zrealizowanych w II półroczu 2018 roku ;
- omówienie sprawozdania z przebiegu prac związanych z modernizacją wewnętrzną instalacji gazowej w budynkach Spółdzielni;
- omówienie wniosku w sprawie zatwierdzenia sposobu rozliczenia kosztów montażu elektronicznych podzielników centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni.

Obsługa Prawna Spółdzielni

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

W każdej ze spraw prawnicy sporządzali pozwycy zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwycy 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 oraz przygotowywania dokumentów dla Rady Nadzorczej.

Lustracja Spółdzielni.

Lustracja za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ 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.



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.

Lustracja za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 28/2018 z dnia 26.07.2018 roku wybrała podmiot do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody” i „Lazurowa Przystań” za okres 01.01.2017 -31.12.2017. W dniu 10.12.2018 roku rozpoczęła się lustracja za wskazany okres. Zakres lustracji był identyczny jak przy lustracji za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Przez cały 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 inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Średnie zatrudnienie 2018 roku wyniosło 27,4 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.

Uchwałą nr 40/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. został zatwierdzony zmieniony schemat organizacyjny, który wszedł w życie 1 stycznia 2019 r.

Czas pracy

Frekwencja 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 różnicowana 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.

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.

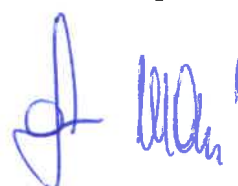
W związku z wejściem w życie nowych regulacji prawnych w zakresie ochrony danych osobowych, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wdrożył procedury zmierzające do zwiększenia bezpieczeństwa danych osobowych przetwarzanych w toku prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Wprowadzono procedury zapewniające wysoki poziom bezpieczeństwa przetwarzania i przechowywania danych zarówno na poziomie fizycznym jak i informatycznym.

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.

Spółdzielnia jako administrator danych osobowych dopełniła obowiązku informacyjnego wobec mieszkańców poprzez umieszczenie na klatkach schodowych, stronie internetowej oraz w skrzynkach 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.

Ponadto, wprowadzono odpowiednie zabezpieczenia zarówno fizyczne jak i informatyczne w celu pełnego zabezpieczenia posiadanych danych członków Spółdzielni.



Na bieżąco prowadzone są audyty wewnętrzne weryfikujące przestrzeganie przez pracowników wdrożonych procedur.



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 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 925 367,37 zł.

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

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:

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w 2018 r. wyniosły: 199 560 zł co stanowi 97,35 % zaplanowanej na ten rok kwoty.

Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 11 664 zł. tj. 68,61 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 89 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno – kanalizacyjnej, 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 "EL – GANC Krzysztof Gancarczyk". Poza bieżącą konserwacją instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania hydraulicy firmy "EL – GANC Krzysztof Gancarczyk" kontynuowali prace polegające na wymianie najbardziej skorodowanych zaworów podpionowych. Sprawne zawory podpionowe w piwnicach umożliwiają wyłączenie wody tylko w pionie a nie w całym budynku. Nadal będzie kontynuowany proces wymiany zaworów podpionowych w piwnicach.



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

O zieleń na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dbają gospodarze budynków 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 oraz wykrotów całych drzew. Tuż po wykonaniu prac pielęgnacyjnych przeprowadzono akcję usuwania jemioli z koron drzew najbardziej zaatakowanych tym pasożytem. Koszt tych prac wyniósł 4 752,00 zł. 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. Koszt wykonania tych prac zieleni wyniósł 7 560,00 zł.



Fot.: nasadzenia przed klatkami budynku Rozłogi 2

Adam Majewski

Wykonano także wiosenne nasadzenia roślin kwitnących obsadzając nimi znajdujące się na terenie osiedla donice.

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 spółdzielnię 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.

W kwietniu 2018 roku Spółdzielnia rozpoczęła prace rewitalizacji przestrzeni wspólnej między budynkami. Proces ten podzielony został na trzy etapy. I etap obejmował teren pomiędzy budynkami Lazurowa 4, Rozłogi 5, Rozłogi 3 i Lazurowym Zakątkiem. Modernizacji oprócz nawierzchni poddana została zielen. W miejscu starych okrągłych kwietników utworzone zostały strefy wypoczynku obsadzone roślinnością ozdobną. Ponadto wymienione zostały ławki i kosze na śmieci.



Fot.: etap I rewitalizacji – zmodernizowany kwietnik / strefa wypoczynku za budynkiem Lazurowa 4 i Rozłogi 5



Fot.: etap I rewitalizacji – plac rekreacyjno-wypoczynkowy za budynkiem Lazurowa 4

J. Mani

II etap, także wykonany wiosną, obejmował teren pomiędzy budynkami Lazurowa 6, Rozłogi 5, Rozłogi 7 i pawilonem Gross. Utworzono tu nową strefę wypoczynku z ławkami i roślinnością ozdobną. Koszt prac rewitalizacji w etapie I i II wyniósł 57 400,00 zł.



Fot.: etap II rewitalizacji – nowa strefa wypoczynkowa za budynkiem Lazurowa 6

III etap rewitalizacji wykonany był późnym latem i jesienią 2018 roku. Obejmował on teren między budynkami Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Sternicza 129 oraz Sternicza 131. Na tyłach budynku Lazurowa 2 powstała dodatkowa strefa rekreacyjna. Modernizacji poddany został także plac zabaw dla dzieci. Na terenie całego placu zabaw rozłożona została nawierzchnia trawiasta oraz automatyczny system nawadniania pozwalający utrzymać roślinność w jak najlepszej kondycji. Na całym terenie rewitalizowanym posadzono roślinność ozdobną gatunkami odpowiadającymi nasadzeniom etapu I i II. Są to m.in. irgi, derenie, róże, trzmieliny, trawy ozdobne. Gatunki te są przeznaczone do miasta oraz wytrzymałe są na zanieczyszczenia powietrza. Koszt prac rewitalizacji w etapie III wyniósł 78 600,00 zł.



Fot.: etap III rewitalizacji – nowa nawierzchnia, świeżo posadzona zieleń i zmodernizowany plac zabaw przy Sterniczej

129/131

J. Mani

Wszędzie w obrębie terenów poddanych rewitalizacji odtworzona została także trawa zniszczona podczas wymiany nawierzchni pieszej.

Począwszy 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. W okresie jesiennym, już od połowy września, gospodarze grabili liście na terenach objętych przez nich opieką a pracownicy firmy konserwującej zieleń regularnie zabierali je z terenu osiedla.

W grudniu rozpoczęto akcję zima. Gospodarze na bieżąco usuwali śnieg zalegający na ciągach pieszych oraz pieszo-jezdnych. Te ostatnie były odśnieżane głównie przez pracowników firmy konserwującej zieleń przy pomocy ciągników wyposażonych w lemiesz i solarki.

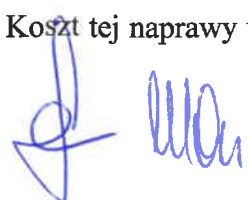
Place zabaw

W trakcie wykonywania prac I i II etapu rewitalizacji osiedla między budynkami Lazurowa 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, grę chodnikową „klasy” oraz dwa urządzenia siłowo-sportowe firmy Trainer. Koszt dostawy i montażu tych urządzeń wyniósł łącznie 10 300,00 zł.



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

Ponadto po corocznej kontroli placów zabaw przeprowadzonej w marcu 2018 roku przez Inspektora ds. Nadzoru Budowlanego zlecono konieczne naprawy urządzeń zabawowych oraz ich konserwację. Wyeksploatowane zawiesia łańcuchów i mocowania siedzisk huśtawek zostały wymienione na nowe. Wymieniono także piach w piaskownicach wszystkich placów zabaw. Koszt tej wymiany wyniósł 4 860,00 zł. Większą naprawę przeszło urządzenie typu „combo” ze zjeżdżalnią i trapem 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.

W związku z III etapem rewitalizacji Na tyłach budynku Lazurowa 2 powstała niewielka strefa rekreacyjna z miejscem przeznaczonym do gry w koszykówkę. W jej obrębie zlokalizowano ławkę, która będąc blisko ujęcia wody stanowi miejsce odpoczynku dla korzystających ze źródła. Koszt zakupu zestawu do gry w koszykówkę wyniósł 1 350,00 zł. Modernizacji poddany został także plac zabaw dla dzieci. Stare urządzenia, które wymagały regularnych napraw, zostały usunięte a ich miejsce zastąpiły nowoczesne urządzenia zabawowe spełniające wszelkie normy i wymogi bezpieczeństwa. Pozostawiono kilka urządzeń, które nadal są atrakcyjne, jednak zmieniono ich lokalizację tak, aby na placu zabaw wydzielić można było strefy dla młodszych dzieci oraz strefy dla starszaków. W strefie dla młodszych dzieci znajduje się zadaszona piaskownica, karuzela, bujaki, nowa zjeżdżalnia w kształcie łodzi podwodnej, wóz strażacki oraz podwójna huśtawka z siedziskami koszowymi bezpiecznymi dla maluchów. Pod huśtawkami na nowo została ułożona nawierzchnia bezpieczna z materiału EPDM. W strefie dla starszaków znajdują się same nowe urządzenia: karuzela oraz urządzenia typu Acrobat – piramida oraz konstrukcja z trzema ramionami. Pod tymi urządzeniami także znajduje się nawierzchnia bezpieczna w formie żwiru o drobnej frakcji. Tu także postawiono nową huśtawkę, pod którą na nowo rozłożono nawierzchnię bezpieczną EPDM. Koszt nowych urządzeń wyniósł 30 600,00 zł.



Fot.: etap III rewitalizacji – nowe urządzenia zabawowe na placu zabaw przy Sterniczej 129/131

Wiosną 2019 roku w tej strefie pojawi się jeszcze wyczekiwana przez dzieci tyrolka (orczyk). Plac zabaw otoczony został także nowym ogrodzeniem z dwiema furtkami. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby place zabaw poddawane były stopniowym modernizacjom co doskonale widać na przykładzie placu zabaw przy ulicy Sterniczej.

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 40 000,00 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 10 200,00 zł.



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

Podczas wykonywania III etapu rewitalizacji plac zabaw za budynkami Sternicza 129/131 otoczony został także nowym ogrodzeniem z dwiema furtkami. Koszt wykonania wyniósł 29 300,00 zł.

Mycie zsyków/akcja zima

Chcąc zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom naszego osiedla jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz firma „Ogród Zielony” utrzymywała w należyтым stanie drogi i chodniki na terenie osiedla. W 2018 roku koszt zakupu soli wyniósł 5 400,00 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 były w kwietniu przez firmę JK DECO a kwota wykonania wyniosła 37 200,00 zł.

W listopadzie 2018 roku wykonane zostały prace mycia i dezynfekcji kontenerów oraz mycia i dezynfekcji dwóch altanek śmietnikowych przy ul. Rozłogi 4 oraz Rozłogi 3, 5 i 7. Koszt prac wyniósł 5 050,00 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 - 7 200,00 zł, na budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9 - 14 650,00 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 3 150,00 zł.

Niezbędnej modernizacji poddana została również sieć monitoringu wokół budynku Rozłogi 8. W czerwcu 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 8 040,00 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”

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 2018 r. odnotowano 36 szkód z czego 18 zostało wypłaconych z polisy OC Spółdzielni na łączną kwotę 16 794,97 zł.

Konserwacja domofonów.

W 2018 r. koszty konserwacji domofonów wyniosły 26 682,55 zł.

W celu podwyższenia bezpieczeństwa i komfortu użytkownika dostępu do zsyków i piwnic, zostanie wykonana na wniosek Rady budynku w pierwszej połowie 2019 r. na wszystkich klatkach schodowych modernizacja instalacji domofonowej w budynku przy ul. Lazurowej 6. Mieszkańcy indywidualnie pokrywają koszt modernizacji systemu domofonowego.

Konserwacja dźwigów

Koszty dźwigów z energią elektryczną 176 591,62 zł.

W ramach konserwacji dźwigów Dział Techniczny zarejestrował 221 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

W związku zainstalowaniem nowych 8 dźwigów Wyzierzawiający zlecił konserwację tych dźwigów firmie El – Dźwig s. c. W 2018 r. zarejestrowano 23 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w pracy wydzierzawionych dźwigów.

Dewastacje

W ramach usuwania skutków dewastacji zostały wykonane prace tj. 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 zwyżkach budynków i inne prace.

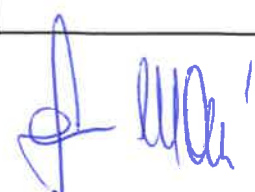
Zaplanowana na 2018 rok kwota 14 000zł na usuwanie skutków dewastacji została wykorzystana w 96,01%.

Dostawcy mediów i usług w Spółdzielni

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

Dostawcy mediów i usług do zasobów w Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa"

Rodzaj usługi	Dostawca mediów, usług	Umowa
Dostawa ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda)	VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie	kompleksowa z dnia 1.03.2010 r.
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa	z dnia: 26.08.2013 r., 30.08.2013 r.; 18.06.2013 r.; 3.07.2013 r., 22.07.2013 r.
Dystrybucja energii elektrycznej	innogy Stoen Operator Sp. z o.o. (dawne RWE STOEN S.A Warszawa)	z dnia 29.11.2013 z dnia 01.02.2014 z dnia 31.03.2014
Dostawca energii elektrycznej	PKP Energetyka S.A.	z dnia 28.03.2013 r.
Sprzedży i dostawy paliwa gazowego	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie	kompleksowa z 06.03.2007 r.
Konserwacja domofonów	Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa	z dnia 02.06.2005 r.
Konserwacja dźwigów	Fabryka Urządzeń Dźwigowych Sp. z o.o. Bołęcin	z dn. 23.09.2016 r.
Konserwacja dźwigów	"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa	z dnia 19.08.2011 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	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 30.05.2012 r.
Konserwacja zieleni i odśnieżanie	"Ogród Zielony Adam Majewski"	z dnia 02.03.2017 r.
Usługi Pogotowia Technicznego	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	z dnia 22.01.2009 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	-68 147,15 zł
Dofinansowanie z zysku	68 147,15 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2018 r. odpis podstawowy	1 230 560,68 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 929,44 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2018 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00 zł
Odszkodowanie za spaloną altanę śmietnikową	5 009,67
Razem	1 548 411,79 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na 2018 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 2018 r. zakończono rozpoczęte jesienią 2017 r. prace związane z remontem ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku Siemiatycka 1. W ramach remontu wymieniono starą zniszczoną nawierzchnię asfaltową na nową kostkę betonową w dwóch kolorach szarym i ceglastym. Wykonano dodatkowe 4 miejsca postojowe przy wjeździe na ciąg od strony ul. Siemiatyckiej. W celu poszerzenia ciągu pieszo-jezdnego zaszła konieczność przesunięcia o 1,0 m głazu wpisanego do rejestru pomników przyrody. Uzyskano na to zgodę odpowiednich urzędów ochrony środowiska.

W ramach planowanego zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” wykonano remont ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku Rozłogi 2. Tu również 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 zostało przyjęte z zadowoleniem przez mieszkańców budynku Rozłogi 2. Zrealizowano na wniosek Rady Budynku wybudowano 5 dodatkowych miejsc parkingowych w celu wydzierżawienia ich mieszkańcom budynku. Kaucje uzyskane z wydzierżawionych miejsc pokrywają całkowicie koszty ich wybudowania.

Na wniosek Rady Budynku Rozłogi 2 wykonano montaż dodatkowej latarni ulicznej co z odpowiednią zmianą usytuowania pozostałych latarni zwiększyło oświetlenie ciągu. Latarnie wyłączono z infrastruktury oświetlenia osiedla i podłączono wraz z opomiarowaniem do sieci elektrycznej budynku Rozłogi 2.

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

Ciąg pieszo-jezdny przed budynkiem Rozłogi 2 był ostatnim ciągiem, który należało koniecznie 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”. Do remontu pozostał jedynie plac przed pawilonami handlowo usługowymi i fragment jezdni ulicy Siemiatyckiej na odcinku od ul. Lazurowej do pawilonów, lecz jego przebudowa nastąpi w czasie realizacji następnej inwestycji mieszkaniowej, której koncepcja jest do wglądu w siedzibie spółdzielni.



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

➤ 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”.

Okresowe przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującym przepisami zostały wykonane w 2018 roku. Pozwoliło to stworzyć listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku.

W 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);
- wykonano 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, umyto z glonów elewację północną i wschodnią, oraz zabezpieczono przeciw glonom poprzez malowanie farbami silikatowymi w istniejących kolorach w budynku Rozłogi 6;
- wykonano osłony na rygle z blachy stalowej w celu zabezpieczenia przed dewastacjami zamków i rygli drzwi wejściowych do budynków, nagminnie niszczonej przez osoby postronne przeprowadzono remont instalacji odgromowej w budynkach Rozłogi 5 i Rozłogi 3.



Koszt powyższych prac wyniósł 96260,27 zł

➤ **balustrady balkonowe**

W ramach finansowania z planowanego zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” przeprowadzono niezbędny kompleksowy remont balustrad balkonowych w budynkach Sternicza 129 i 131.

Wartość prac remontowych na budynku Sternicza 129 wyniosła 262 200 zł a w budynku Sternicza 131 220 800zł.

Kontynuując prace remontowe balustrad balkonowych na naszym osiedlu rozpoczęto na początku października remont balustrad w budynku Rozłogi 2. Ze względu na rozpoczęcie sezonu zimowego prace przerwano do wiosny 2019 r. Planowany termin zakończenia prac to 31.05.2019 r. Przewidywany koszt robót ok. 405 000,00 zł.

Nadal należy kontynuować prace remontowe balustrad balkonowych w innych budynkach z uwagi na zły stan techniczny tj. korozja elementów balustrad.



fot. balustrady balkonowe w budynku Sternicza 131 przed remontem



fot. Sternicza 129 i 131 -balustrady po remoncie

➤ **Ułożenie gresu na klatkach schodowych**

W ramach wpływów na fundusz remontowy z zysku z inwestycji i zadośćuczynienia za powstające w sąsiedztwie budynki nowej inwestycji podjęto w uzgodnieniu z Radą Budynku Lazurowa 2 decyzję o ułożeniu w tym budynku gresu na korytarzach wszystkich pięter. Wartość prac wyniosła 211 729,25 zł.

➤ **Mycie i malowanie elewacji budynków**

Również ze środków z planowanego zysku z inwestycji wykonano prace mycia z glonów i zabezpieczenia warstw dociepleniowych przed degradacją poprzez malowanie elewacji farbami silikatowymi w budynkach:

- Rozłogi 6- fragmenty wnek klatek schodowych na elewacji wschodniej
- Siemiatycka 1- elewacja północna i zachodnia
- Sternicza 129- elewacja północna

Wartość robót zabezpieczających wyniósł 279 718,56 zł

Wymiana zaworów gazowych i połączeń sztywnych kuchenek gazowych na elastyczne.

W 2018 r. ze względów bezpieczeństwa wymieniono zawory gazowe i wymieniono wężyki do kuchni gazowych w prawie wszystkich lokalach osiedla. Prace te były finansowane z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” i wartość prac wyniosła 498 407,1 zł.

Najbardziej istotne w tym przedsięwzięciu było to, że w trakcie corocznych przeglądów instalacji gazowych na protokółach wskazywane są najczęściej występujące miejsca uchodzenia gazu z instalacji. Tymi miejscami były: główny zawór gazowy, kuchenka, sztywne połączenia albo wężyk przy kuchence gazowej.

W ramach wybranej oferty wykonano wymianę zaworu gazowego w lokalu na kurki kulowe do gazu o nazwie techniczno-handlowej 4Tech. W ten sposób spełniono także wymogi dotyczące odporności zaworów na działanie wysokich temperatur, które określone są w normie unijnej z dnia 1 września 2012 r.- norma europejska EN331:1998/A1:2010.

Zawory, które zastosowano, charakteryzują się czterema głównymi cechami, których nie miały zawory zamontowane w lokalach poprzednio. Największą innowacją jest nowy opatentowany system uszczelniania. Kula zaworu, oprócz uszczelek teflonowych posiada dodatkowe uszczelnienie w postaci pierścieni miedzianych. Gdy w wyniku pożaru temperatura otoczenia zaworu wzrasta uszczelki teflonowe i gumowe ulegają stopieniu. W ich miejsce pozostają pierścienie miedziane, które w wyniku rozszerzalności cieplnej materiału doszczelniają zawór. W ten sposób wyciek gazu zostaje zahamowany i ryzyko wybuchu gazu zminimalizowane. Podobne rozwiązanie zastosowane jest w węzłach giętkich typ FPGS z zakończeniem 04b. Są to rozwiązania opatentowane i dopuszczone do obrotu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Spółdzielnia zdecydowała się na wymianę zaworów gazowych, gdyż posiadała środki z zysku z inwestycji, na co Rada Nadzorcza wyraziła zgodę. Pomimo dużych trudności spowodowanych brakiem współpracy niektórych mieszkańców osiedla zadanie udało się wykonać. Wymiana zaworów nastąpiła w 1322 lokalach, nie wymieniono zaworów z powodu odmowy lokatorów lub braku dostępu w 22 lokalach.

Wykonana wymiana spowodowała, że w czasie obowiązkowego, listopadowego, rocznego przeglądu instalacji gazowej w budynkach nie stwierdzono ani jednej nieszczelności instalacji.

W ramach przeprowadzanych prac wykonawca wymienił również zawory główne do wszystkich budynków Spółdzielni oraz pomalował rury instalacji w piwnicach



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

Poziomy kanalizacyjne

W 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 2018 r. 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.



Wykonano również wymianę poziomów kanalizacyjnych w budynku Lazurowa 6. wartość robót wyniosła 288 575,00 zł.

Stan wymiany poziomów kanalizacyjnych w poszczególnych budynkach przedstawia poniższa tabela:

Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach SM "Lazurowa" stan na dzień 31.12.2018 r.

L. p.	Adres budynku	Klatka I	Klatka II	Klatka III	Klatka IV	Klatka V	Klatka VI
1.	Lazurowa 2		X	X	X	X	X
2.	Lazurowa 2A		X	X	X	X	X
3.	Lazurowa 4					X	X
4.	Lazurowa 6					X	X
5.	Lazurowa 12				X	X	X
6.	Rozłogi 2						X
7.	Rozłogi 3					X	X
8.	Rozłogi 4						
9.	Rozłogi 5				X	X	X
10.	Rozłogi 6						X
11.	Rozłogi 7					X	X
11.	Rozłogi 9				X	X	X

12.	Siemiatycka 1				X	X	X
13.	Sternicza 129				X	X	X
14.	Sternicza 131				X	X	X

	Wymieniony poziom kanalizacyjny
	Niewymieniony poziom kanalizacyjny

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. Podobne prace wykonano w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 3.

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. Wartość prac dekarских w 2018 r. wyniosła 33 657,72 zł.

W czerwcu 2018 r. przeprowadzono przetargi na wykonanie remontów dachów w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 4 i Lazurowa 6.

Na dachach budynków Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wykonana została m.in. wymiana pokrycia dachowego metodą tradycyjną na nową papę termozgrzewalną oraz wymiana najbardziej zniszczonych obróbek blacharskich. Koszt remontu tych dachów wyniósł 300 000,00 zł.

W budynkach Sternicza 129 i 131 została wykonana kompleksowa renowacja pokrycia dachowego z papy innowacyjną metodą membran dachowych HYDRONYLON. System ten został wcześniej skutecznie zastosowany na dachu pawilonu Lazurowa 10. Wartość prac wyniosła 127 014 zł.





Fot. Układanie warstwy

podkładowej z siatką polipropylenową na budynku Sternicza 129.

Remonty dźwigów

W 2018 r. wykonano remonty dźwigów na kwotę 37 365,44 zł.

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

Dzierżawa 8 dźwigów

Splata czynszu dzierżawy 8 dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Spółdzielnia na bieżąco spłaca raty czynszu dzierżawnego.

Usuwanie awarii : Od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. na usuwanie skutków awarii wydatkowano kwotę 113 121,15 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 kanalizacyjnych w piwnicy budynku ul. Rozłogi 4;
- ✓ wymiana kolana i pionu rury kanalizacyjnej w budynku przy ul. Rozłogi 4;
- ✓ uruchomienie instalacji gazowej po pożarze w budynku Sternicza 131;
- ✓ awaryjna wymiana kanalizacji deszczowej w budynkach Sternicza 129 i 131;
- ✓ awaryjna wymiana kanalizacji deszczowej w budynku Rozłogi 2.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

Na podstawie decyzji Rad Budynków w 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 2018 r. kwotę 21 885,46 zł.

Prace wpływające na poprawę jakości wody spożywczej na terenie osiedla.

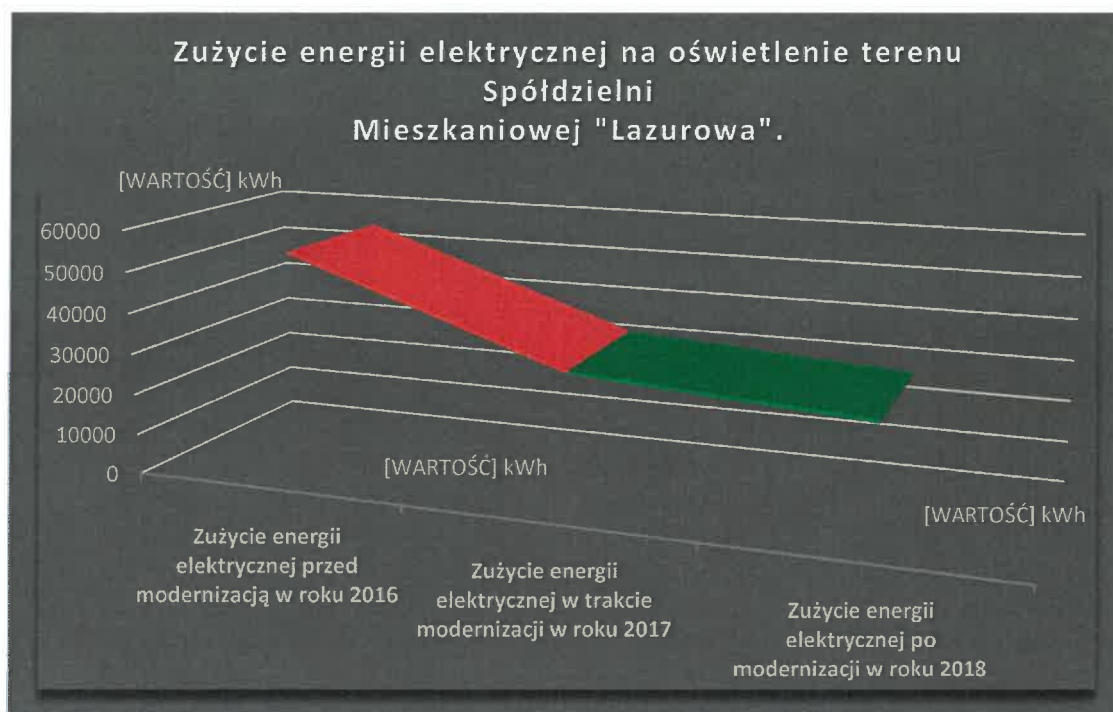
Napływające od mieszkańców zgłoszenia o czasowym występowaniu w wewnętrznych instalacjach wodociągowych złej jakości wody (np. żółty kolor) wymusiły podjęcie działań, które wyeliminowałyby ten problem. Podjęto decyzję o montażu we wszystkich budynkach elektrolitycznych uzdatniaczy wody dreamwater2® .

Optymalizacja kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej

Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego pod względem zużycia energii elektrycznej budynków:



- Prace przy modernizacji oświetlenia ulicznego wykonane w 2017 r. oraz w pierwszym półroczu 2018 r. Po zakończeniu modernizacji odnotowano w okresie styczeń – grudzień 2018 roku, zmniejszenie zużycia energii elektrycznej na oświetlenie terenu osiedla o 51% w odniesieniu do 2016 roku dla porównywalnego okresu z przed wykonania modernizacji. Ilustruje to poniższy wykres:



Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

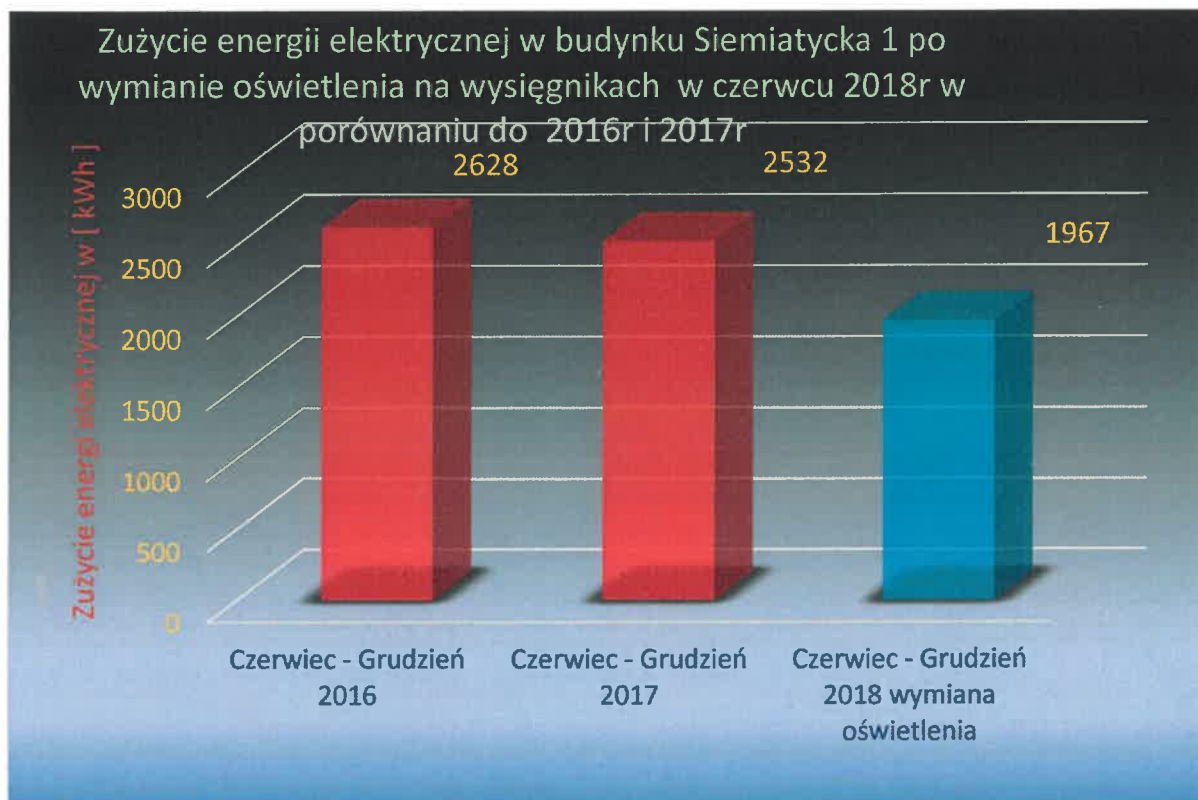
W ramach modernizacji oświetlenia ulicznego została wykonana:

- 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.

Wykonane prace przy modernizacji oświetlenia w budynku - lampy na wysięgnikach:

W czerwcu 2018 r. zlecono i wykonano wymianę opraw sodowych na oprawy LED V-TAC 30W na wysięgnikach na budynkach Spółdzielni. Prace te powinny przynieść spodziewane oszczędności w zużyciu energii elektrycznej w tych budynkach. Wartość oszczędności będzie można przedstawić po roku pracy nowych opraw LED. Dla

przykładu przedstawiamy wykres na którym przedstawiono zmniejszenie zużycia energii elektrycznej o 23 % po wymianie lamp na wysięgnikach w czerwcu 2018 r.

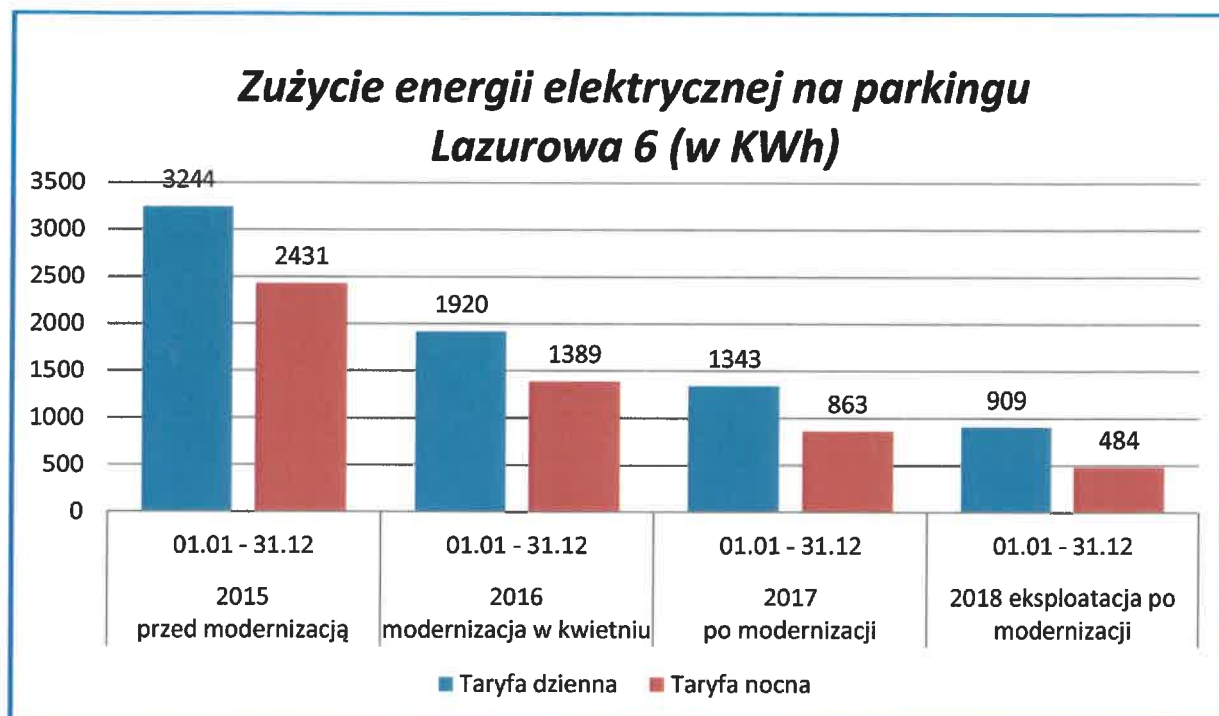


W styczniu 2018 r. wymieniono słupy oświetleniowe wraz z oprawami na oprawy LED przy budynkach: Rozłogi 9 i Lazurowa 12. Prace te znacząco wpłynęły na oszczędności w zużyciu energii elektrycznej, co ilustrują poniższa tabela.

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 - grudzień 2017 r.	Zużycie energii elektrycznej po modernizacji oświetlenia - badany okres styczeń - grudzień 2018 r.	Różnica w zużyciu energii elektrycznej w %
Lazurowa 12, Rozłogi 9 (podlicznik rozliczany raz na kwartał z licznika administracyjnego w budynku Rozłogi 9)	4274 kWh	3261 kWh	24,0%

- Wymiana 22 szt. lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne oraz zastosowanie systemu sterowania natężeniem światła reagującego na ruch w 2016 roku

Na poniższym wykresie przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej na przykładzie parkingu przy ul. Lazurowa 6. Jak wynika z analizy zużycia energii w poszczególnych latach przed/ po modernizacji – **spadło o 80%**.

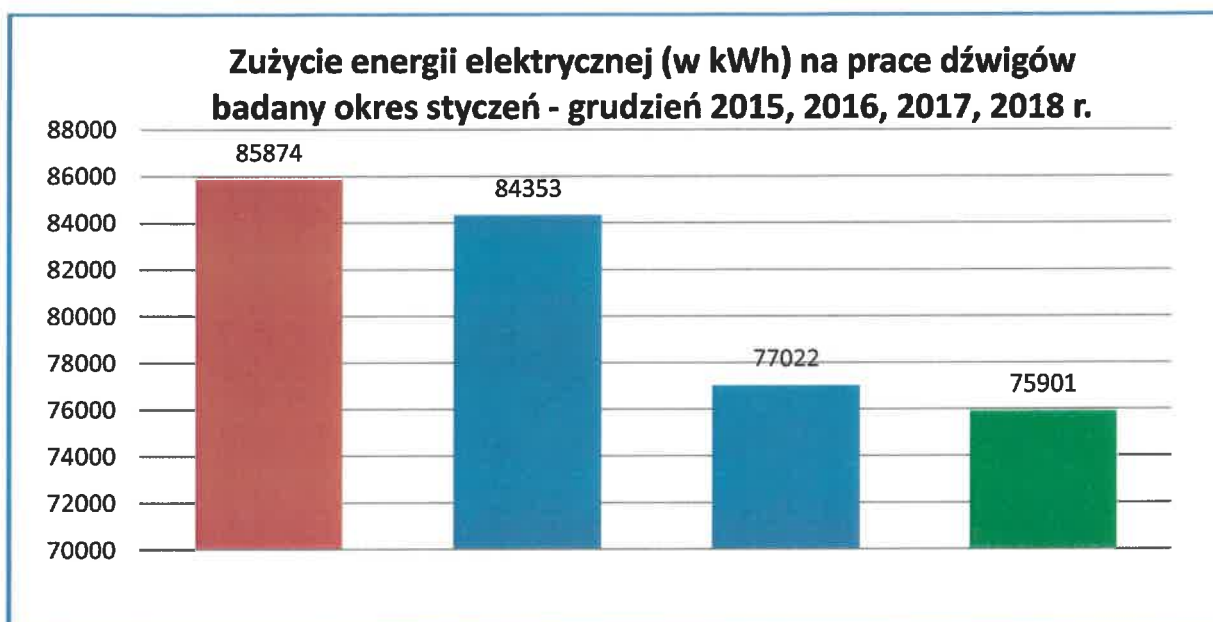


Kolejnym działaniem w zakresie oszczędności w zużyciu energii elektrycznej była wymiana instalacji elektrycznej oraz modernizacja oświetlenia w maszynowniach dźwigów. Prace te rozpoczęto już w 2016 r., w 2017 r. wymieniono instalacje elektryczną i zastąpiono zwykłe świetlówki żarówkami LED w maszynowniach 17 dźwigów. Do końca 2017 r. zmodernizowano instalacje elektryczną i oświetlenie w maszynowniach 37 dźwigów.

Efekt prac prowadzonych na przestrzeni lat 2015-2018 zmierzających do zmniejszenia zapotrzebowania na energię dla pracy dźwigów, przyniósł efekt w postaci zmniejszenia o 31% zużycia energii elektrycznej w odniesieniu do stanu początkowego z roku 2016 roku.

[Signature]

Zmniejszenia zużycia energii elektrycznej pracy dźwigów obrazuje poniższy wykres:



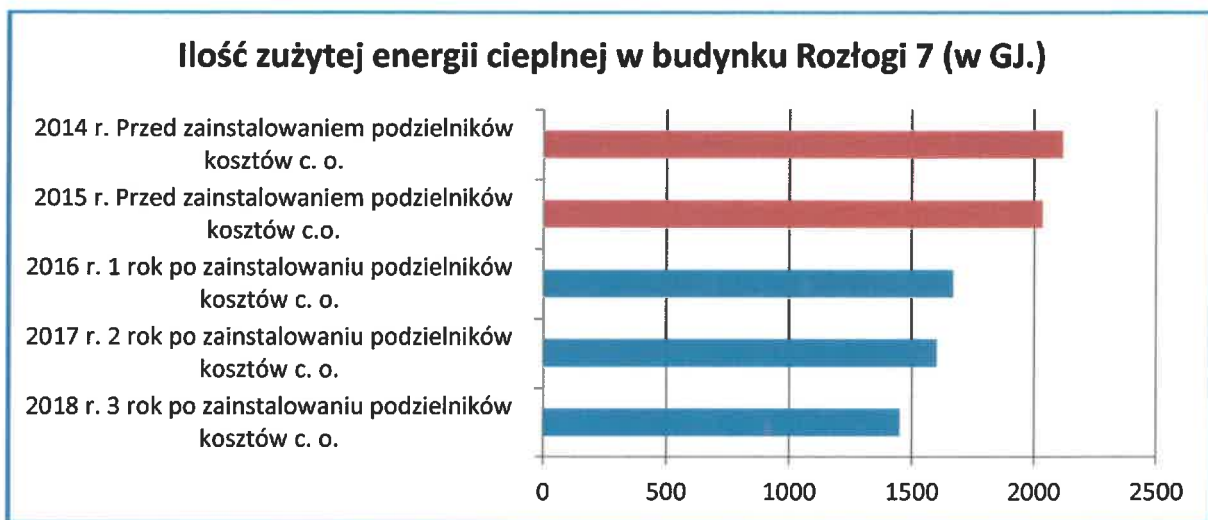
Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego pod względem zużycia energii cieplnej budynków:

- 1) W 2018 roku na podstawie wykonanych projektów Spółdzielnia przystąpiła do wykonania regulacji instalacji w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 5. W budynkach Rozłogi 4 i Rozłogi 3 zostały zamontowane 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.
- 2) 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 „CafcoTherm”. Materiał ten ma też właściwości przeciwpożarowe.
- 3) W ramach programu oszczędności energii Spółdzielnia kontynuuje 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 zasilająby oświetlenie w częściach wspólnych budynków.

Efekty działań Spółdzielni w zakresie poprawy bilansu energetycznego w zakresie zużycia energii cieplnej na przykładzie Rozłogi 7.

Kierunek rozwoju spółdzielni – strategia remontowa na lata 2017-2022 uchwalona na Walnym Zgromadzeniu zakłada realizację prac wpływających nie tylko na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej ale i zmniejszenie zużycia energii cieplnej.

Montaż elektronicznych podzielników kosztów znacząco wpłynął na zmniejszenie zużycia energii cieplnej w budynku Rozłogi 7. Dla budynku Rozłogi 7 **zużycie energii cieplnej spadło o 31%** w odniesieniu do stanu wyjściowego z roku 2014, co przedstawia poniższy wykres:



Montując podzielniki kosztów centralnego ogrzewania spółdzielnia ma na względzie oszczędność energii cieplnej, czego efektem są niższe opłaty czynszowe. Nie bez znaczenia jest dla mieszkańców stosowanie ekonomicznych zachowań np. przeciwdziałanie otwieraniu okien przy rozkręconych grzejnikach i wietrzenie lokali nie patrząc na straty ciepła. Racjonalne i ekonomiczne zachowania w znacznym stopniu przyczyniają się do życia w zgodzie z kulturą dla poszanowania energii cieplnej.

Powyższe analizy wskazują, że Spółdzielnia obrała dobry kierunek działania, zmierzający do poprawy efektywności energetycznej budynków. Dowodem tego są również otrzymane w 2017 r. Świadectwa efektywności energetycznej – „Białe certyfikaty”, które od strony ekonomicznej potwierdzają opłacalność prowadzonych przez Spółdzielnię prac.

Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkiwania, a także zwiększanie wartości użytkowej i rynkowej obsługiwanych nieruchomości na stałe wpisało się w zadania

Spółdzielni. Spółdzielnia chce nadal kontynuować realizację prac wpływających na efektywność energetyczną budynków zgodnie z przyjętym wieloletnim planem.

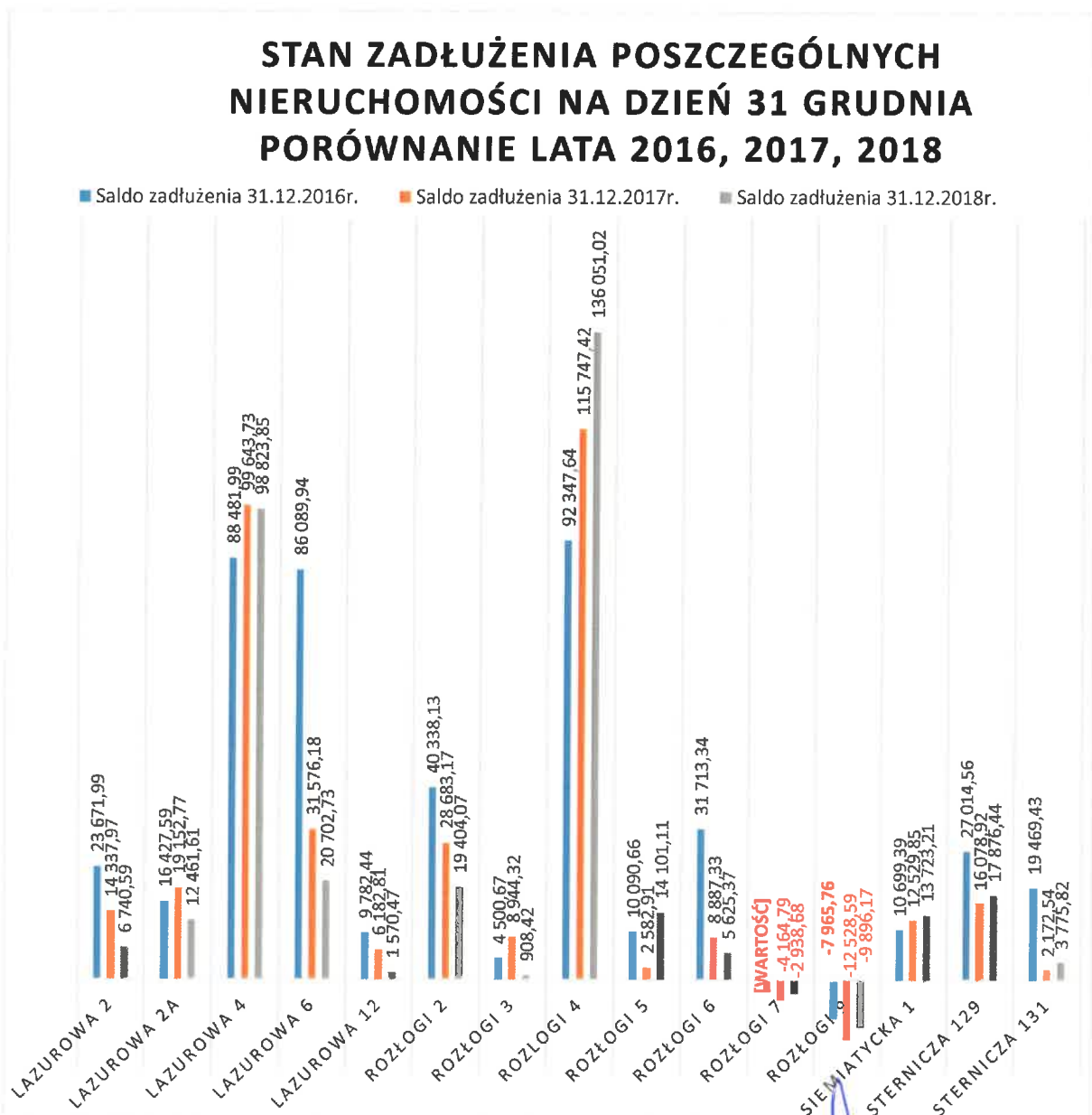
W ostatnich latach wykonano na osiedlu wiele prac, których finansowanie nastąpiło z zysku z inwestycji „Lazurowy Zakątek” i „Lazurowe Ogrody”. Wpływy te pozwoliły na podniesienie standardu osiedla i w znacznym stopniu polepszyły stan techniczny czterdziestoletnich budynków naszego osiedla. Dzięki tym środkom finansowym udało się utrzymać stawkę na fundusz remontowy w wysokości 1,30 zł /m² p.u. lokali mieszkalnych. Kwota 3 470 000,00 zł z „Lazurowego Zakątka” w wyniku uchwały Walnego Zgromadzenia zasiliła fundusz remontowy, a kwota 6 000 000 zł z „Lazurowych Ogródów” zasili fundusz remontowy po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Bez tych kwot przy obecnych rocznych wpływach od mieszkańców przeznaczanych na fundusz remontowy, (rocznie tj. ok. 1 470 000 zł) nie wymieniono by w tak krótkim czasie tylu poziomów kanalizacyjnych w piwnicach, nie wyremontowano by balustrad balkonowych, zakończono by remontów ostatnich ciągów-pieszno jezdnych. Bez zysków z inwestycji nie można by było poprzez rewitalizację terenów i placów zabaw poprawić wyglądu osiedla oraz uczynić otoczenia bezpieczniejszym i bardziej przyjaznym.



V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji oraz Uchwałą RN nr 7 z dn. 25. 04. 2013r. zadłużenia członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Główniej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

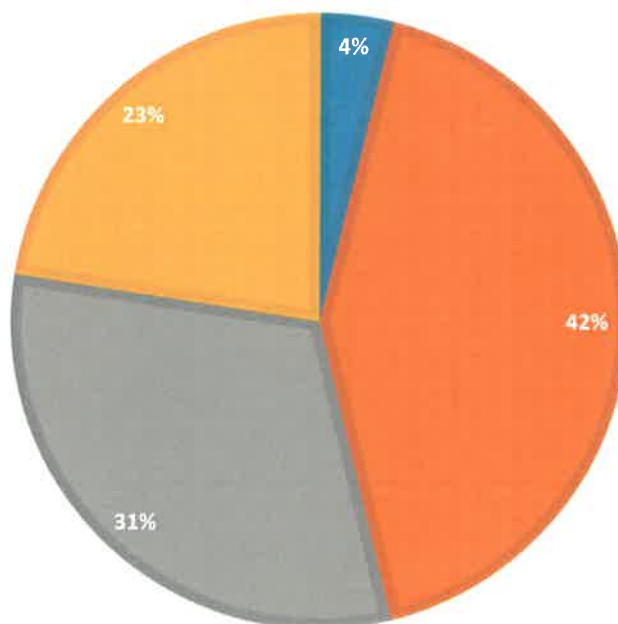
W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 10 896,68 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do obniżenia zaległości na 10 nieruchomościach. Natomiast do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują właściciele, 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 31-12-2018R.

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

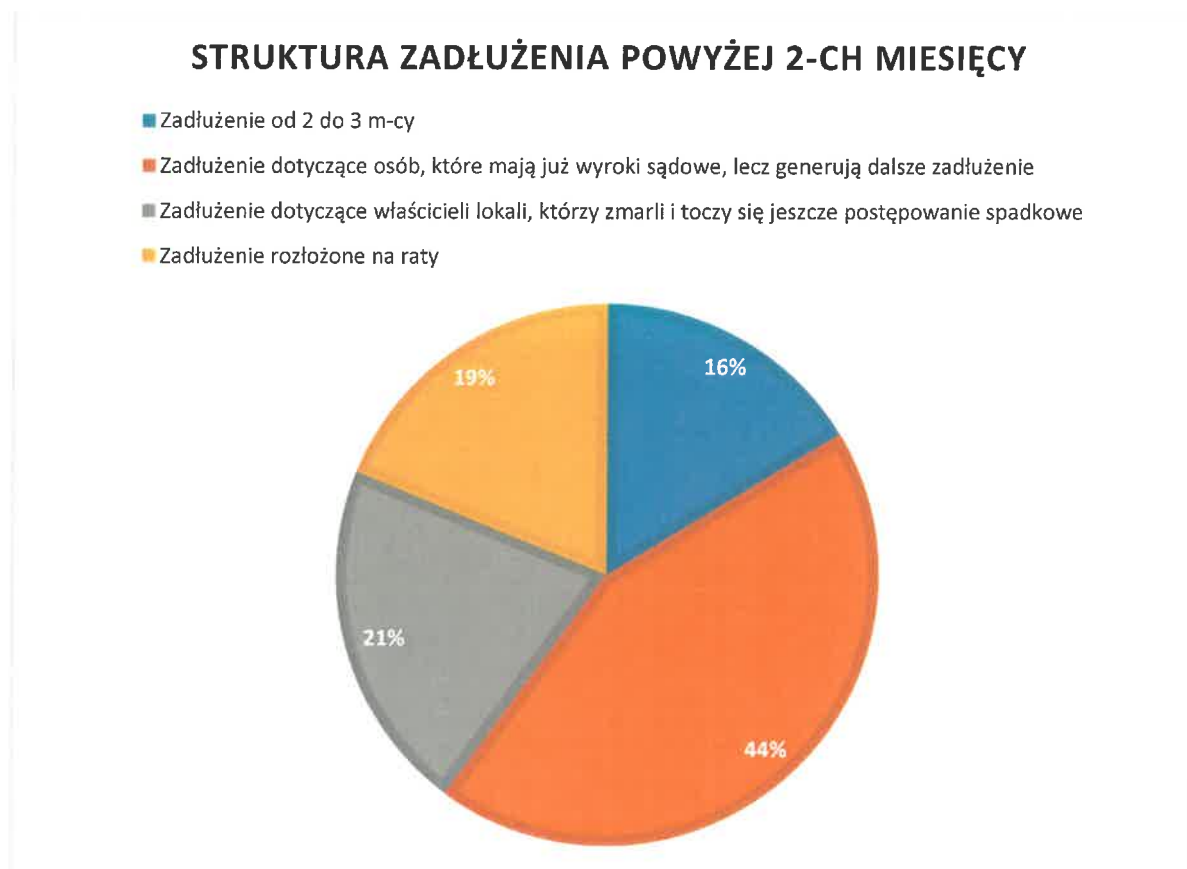


Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2018r wynoszą 310 776,97 zł. Największa część, bo aż 65 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właściciele lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców.

Na dzień 31.12.2018r. w całej Spółdzielni 10 osób ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 58.440,00 zł, co stanowi 19 % omawianego zadłużenia.

Pozostała część (16 %) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy są natychmiast kierowane do sądu lub są podpisywane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

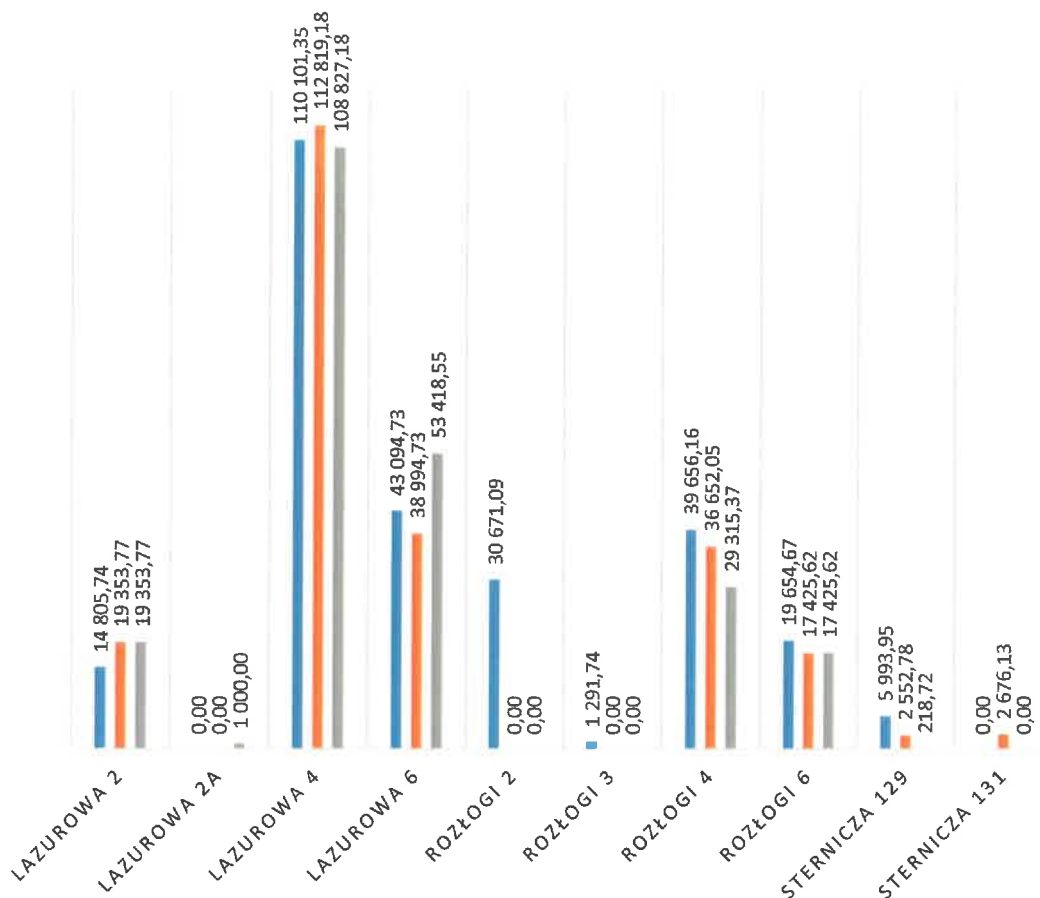


W 2018 roku wysłano łącznie 337 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi oraz skierowano do sądu 7 pozwów o zapłatę. Spółdzielnia na bieżąco renegekuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia zawiesza postępowanie egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku uchybienia terminu płatności.

Zadłużenie zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi pozostaje na podobnym poziomie co w roku ubiegłym.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA 31 GRUDNIA PORÓWNANIE 2016, 2017, 2018 ROKU

■ Saldo zadłużenia na 31.12.2016r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2017r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2018r.



Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 165 488,46 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 54 197,61 zł. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. W omawianym okresie 4 osoby złożyły takie sprzeciwy. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 5 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkania.



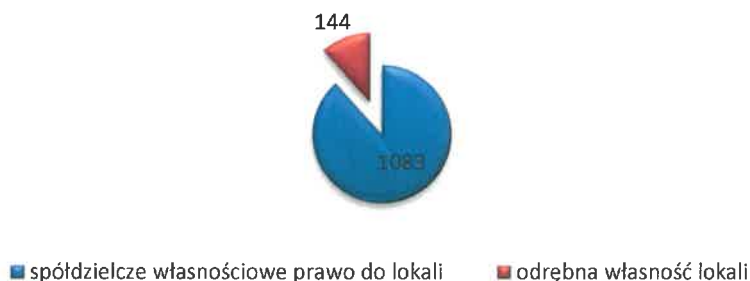
VI. USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

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 pierwszej połowie 2018 r. przekształconych zostało kolejnych 44 spółdzielczych własnościowych praw do lokali:

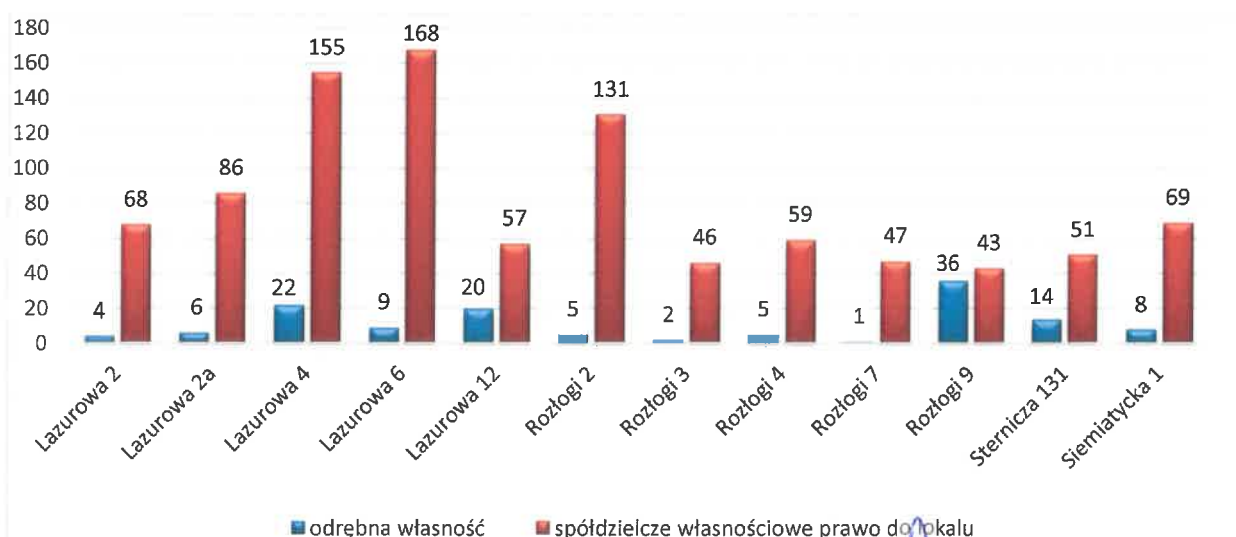
Lazurowa 12 (4 lokale); Rozłogi 2 (3 lokale); Lazurowa 4 (3 lokale); Lazurowa 2A (4 lokale); Rozłogi 9 (12 lokale); Sternicza 131 (8 lokale); Lazurowa 6 (2 lokale); Siemiatycka 1 (4 lokale); Rozłogi 4 (3 lokale), Lazurowa 2 (1 lokal).

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:

Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 31.12.2018 roku



W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” reprezentująca mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z mieszkańcami posiadającymi odrębną własność lokali w stosunku do Uchwały 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 złożyła wspólne wnioski o przekształcenie we własność gruntów pod budynkami mieszkalnymi. Do dnia dzisiejszego Dzielnica Bemowo nie rozpatrzyła wniosków mimo wszczętego postępowania w 2017 r.

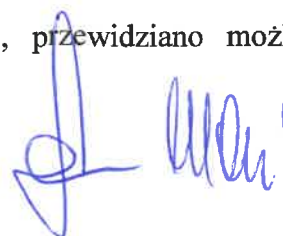
W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716). Ustawa zakłada, że przekształcenie nastąpi z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez „właściwy organ”: odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Organ, o którym mowa, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, o wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty.

Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Aby zachęcić obywateli do wnoszenia opłaty łącznej, przewidziano możliwość



udzielania bonifikat, które obejmować będą osoby fizyczne, będące właścicielami budynków jednorodzinnych albo mieszkań w budynkach wielolokalowych lub spółdzielnie mieszkaniowe. O ich wysokości i warunkach udzielenia będą decydować rady gmin, powiatów lub sejmiki województw w drodze uchwały. Jeśli natomiast grunt będzie własnością samorządu terytorialnego, w przypadku własności Skarbu Państwa – decyzja będzie podejmowana przez wojewodów.

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXV/2128/2018 z dnia 18 października 2018r. oraz UCHWAŁY NR IV/59/2018 z dnia 21 grudnia 2018r. wyraża się zgodę na udzielenie 98% bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, od opłaty jednorazowej o której mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019r. czyli w takim samym okresie jak ma zacząć obowiązywać ustawa.

W dniu 31 grudnia 2018r. została podpisana nowelizacja do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych w prawo własności tych gruntów (D. Ust. Z 2018r poz. 2540) mówiąca m.in. o terminach wydania zaświadczenia oraz o sposobie wnoszenia opłat i rozłożenia ich na okres dłuższy niż 20 lat.



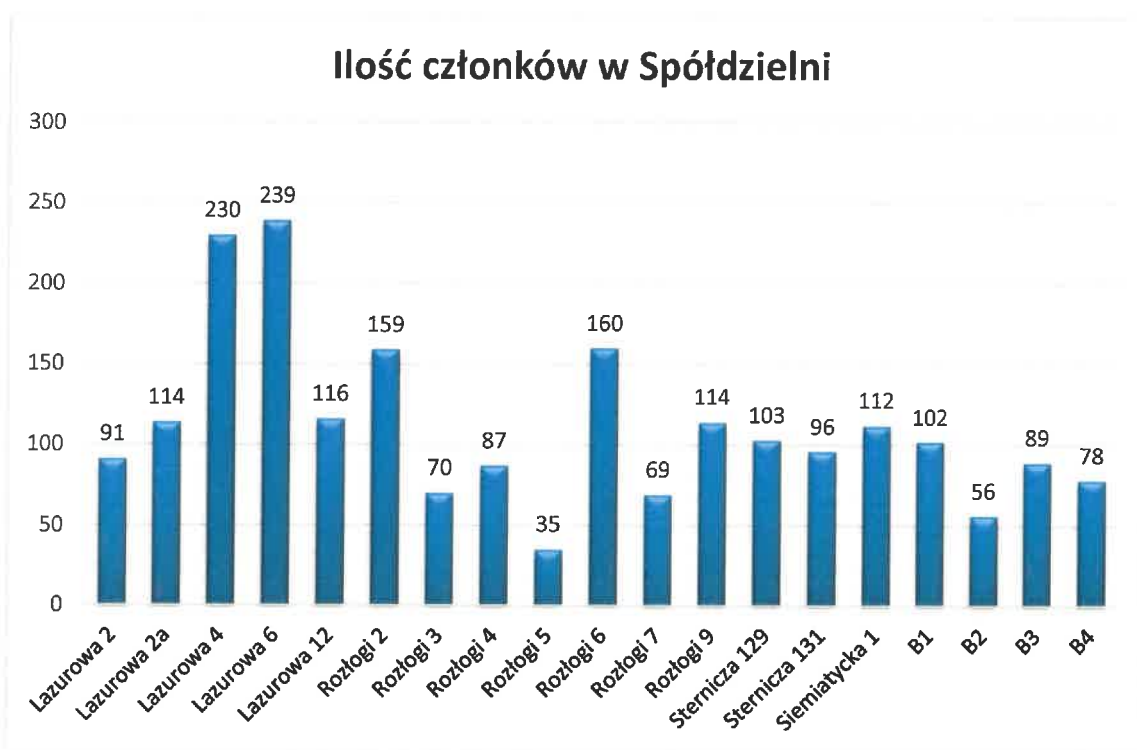
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **31.12.2018 r.** znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach tzw. zasoby stare.

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: **2120** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1795** członków
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – **325** 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

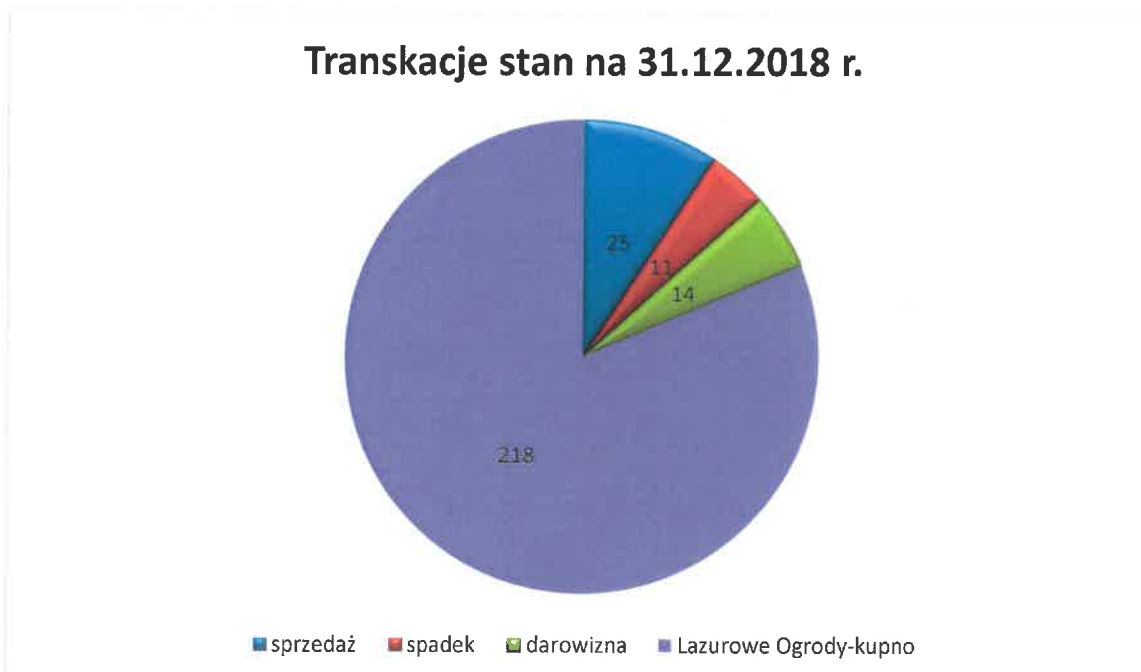
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

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

- 33 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 21 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 39 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 19 zaświadczeń do sądów
- 28 zaświadczeń do banków
- 17 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 26 odpowiedzi na zapytania komornicze.

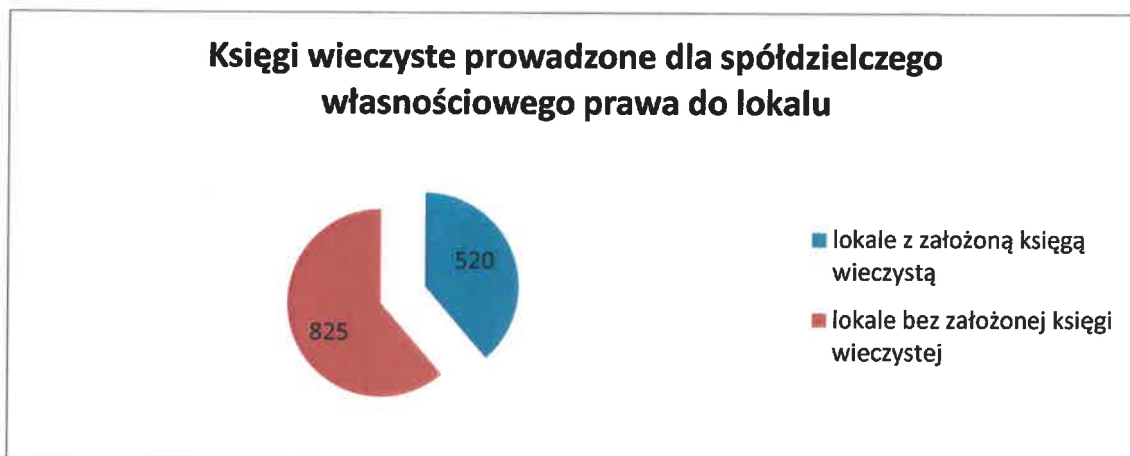
W 2018 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



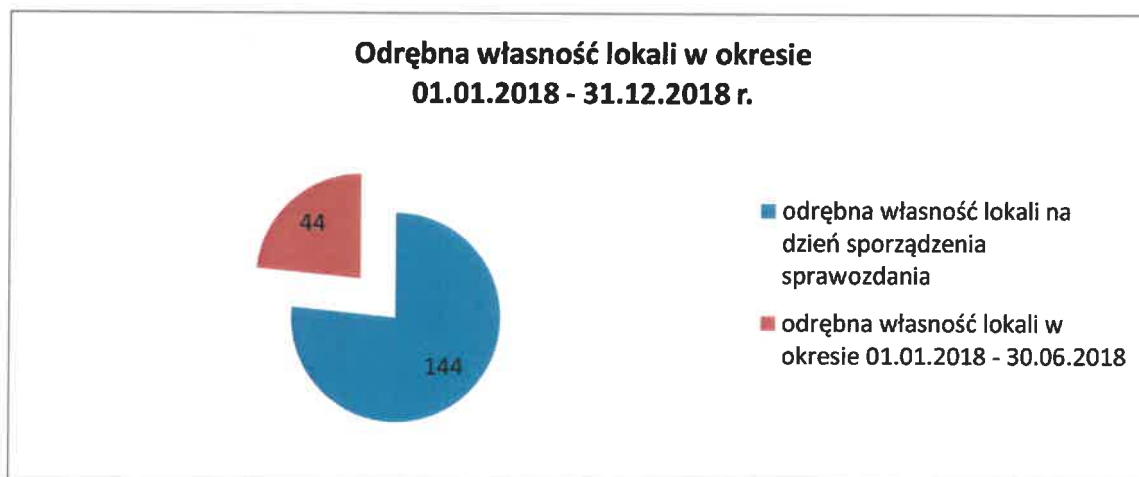
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

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



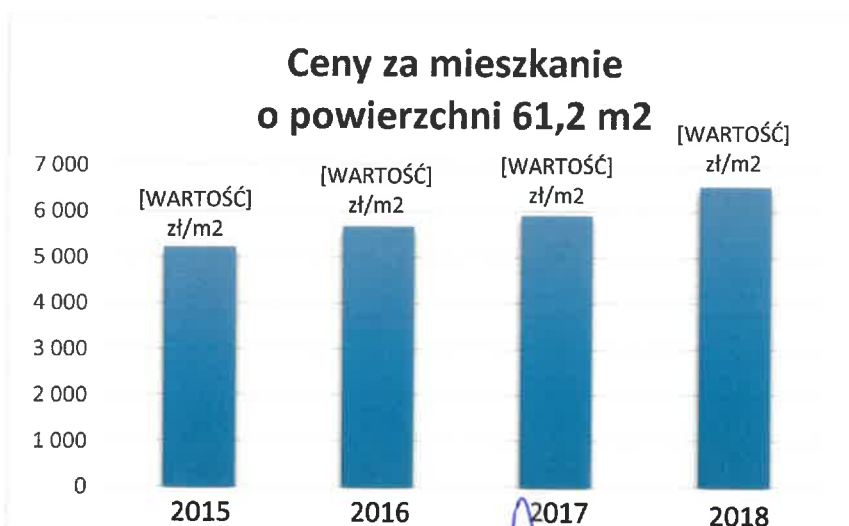
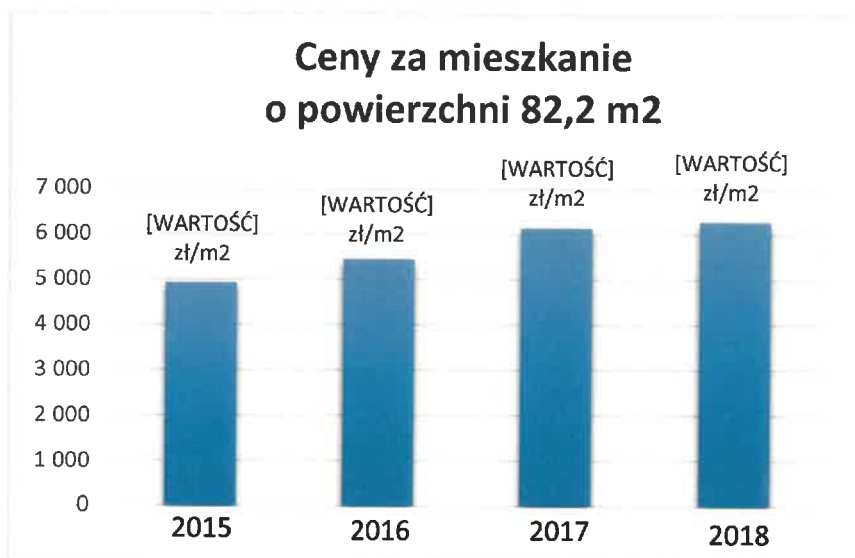
W okresie sprawozdawczym kontynuowane są prace związane z przekształcaniem praw spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawa odrębnej własności lokalu.



Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych

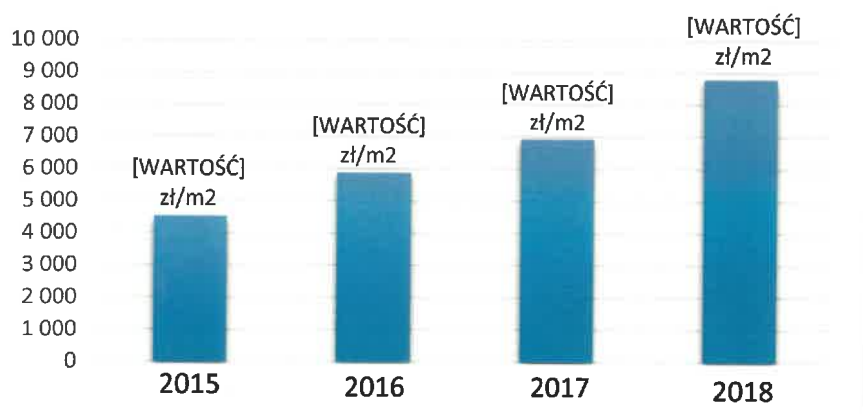
L.p.	metraż [m2]	lata/za m2				procentowy wzrost ceny		
		2015	2016	2017	2018	2017->2018	2016->2018	2015->2018
1	82,2	4 930	5 450	6 140	6 280	2,3%	15,2%	27,4%
2	61,2	5 228	5 680	5 915	6 550	10,7%	15,3%	25,3%
3	50,7	4 536	5 893	6 944	8 800	26,7%	49,3%	94,0%
4	35,6	7 865	6 950	7 436	7 713	3,7%	11,0%	-1,9%

W związku z prowadzonymi procesami inwestycyjnymi dokonano analizy transakcji zbycia praw do lokali w latach 2015-2018. Na przestrzeni lat zauważyć można znaczny wzrost cen m² lokali mieszkalnych na terenie należącym do Spółdzielni, w szczególności dotyczy to lokali o małym metrażu.

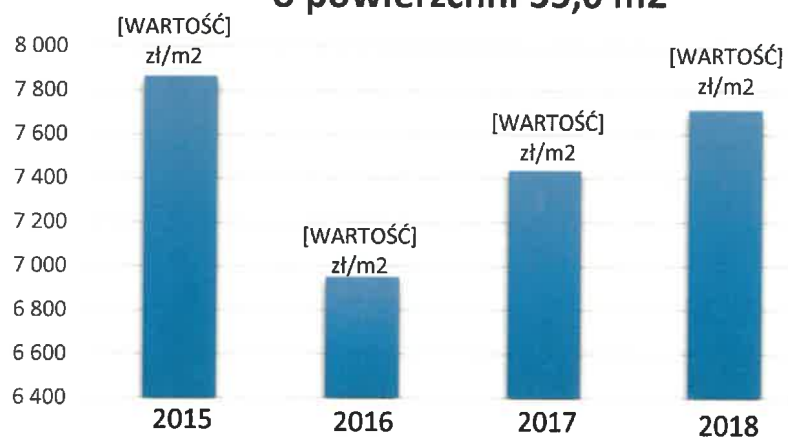


57

Ceny za mieszkanie o powierzchni 50,7 m²



Ceny za mieszkanie o powierzchni 35,6 m²



VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 ponad 40-letnie pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których łącznie mieści się 30 lokali użytkowych). Wynajmuje również 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych i 4 reklamy.



Stalowa konstrukcja pawilonów handlowych wybudowanych w 1977 roku znajduje się w stanie dostatecznym, wymaga jednak w najbliższym czasie odsłonięcia w celu gruntownego oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego. Powłoka zewnętrzna z płyt Bistyp jest w stanie dobrym niewykazującym poważnych uszkodzeń. Natomiast konstrukcja ścian działowych w wyniku miejscowego osiadania fundamentów ulega stopniowej degradacji. Uwidacznia się to pękaniem ścian, które szczególnie widoczne jest w pawilonie Lazurowa 10 i Lazurowa 8 (węzeł co). Stan żeliwnej kanalizacji deszczowej (piony) jest zły, w wyniku czego powstają zalania ścian działowych. Nieszczelności w poziomach kanalizacji deszczowych powodują wydostawanie się wody opadowej do gruntu pod pawilonami. W pawilonie Rozłogi 8 najprawdopodobniej uległa całkowitemu zniszczeniu izolacja fundamentów pod ścianami działowymi siedziby apteki i siedziby Spółdzielni. Objawia się to kapilarnym podciąganiem wody przez mury z cegły, kruszeniem się tynków i odpadaniem powłoki malarskiej.



W pomieszczeniach zaplecza apteki w wyniku tych procesów pojawił się grzyb. Pomimo wietrzenia i pracującej klimatyzacji w części pomieszczeń występuje stęchlizna, co znacznie pogarsza warunki pracy i może powodować negatywne skutki zdrowotne.

W nieremontowanych pokryciach dekarskich na pawilonach Lazurowa 8 oraz Rozłogi 8 pojawiają się częste pęknięcia i przecieki wody deszczowej do pomieszczeń użytkowych. Jedynie wyremontowany kilka lat temu dach pawilonu Lazurowa 10 w (technologii membran dachowych HYDRONYLON) jest w dobrym stanie technicznym, pomimo pracy podtrzymującej go konstrukcji stalowej.

Występują również problemy we wszystkich lokalach użytkowych związane z pracą instalacji centralnego ogrzewania. Instalacja jest kilkudziesięcioletnia i wymaga kompleksowego remontu lub regulacji. Urządzenia węzłów cieplnych także wymagają kompleksowych prac konserwacyjnych.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

Analizując salda lokali na dzień 31.12.2018 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 2018 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2018 r.	-81 790,35	1 429 865,27	1 405 081,22	98 647,07	9 291,47	89 355,60

Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenia

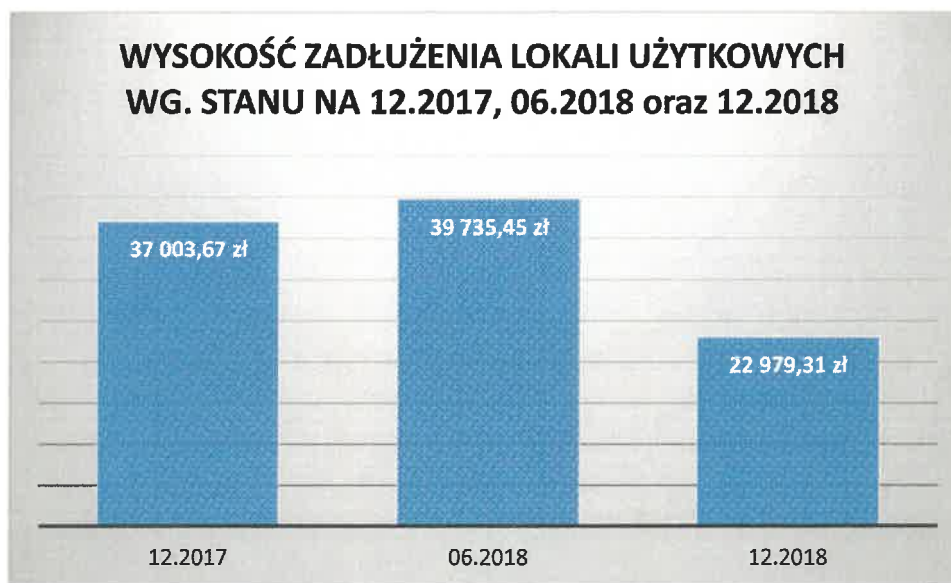
Zwyczajowo najemcy lokali użytkowych mają zgodnie z zapisami umów 14 dniowy termin (od dnia wystawienia faktury) na zapłacenie należności, jednakże od tej reguły jest kilka wyjątków, których terminy płatności wynoszą 30 dni (m.in. Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.; Green Ex-Imp). W związku z powyższym 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 na dzień 31.12.2017 r.	18	4	2	7	4	35
Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2017 r.	12 324,45 zł	4 575,06 zł	928,51 zł	6 813,03 zł	12 362,62 zł	37 003,67 zł

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników na dzień 30.06.2018 r.	11	14	3	2	3	33
Kwota zadłużenia na dzień 30.06.2018 r.	21 932,45 zł	4 085,52 zł	1 286,99 zł	436,66 zł	11 993,83 zł	39 735,45zł

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników na dzień 31.12.2018 r.	8	4	0	1	3	16
Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2018 r.	5 177,90 zł	4 780,85 zł	324,24 zł	702,49 zł	11 993,83 zł	22 979,31 zł

Analizując przedstawione powyżej tabele można zauważyć na przestrzeni ostatniego roku spadek zarówno ilości osób z zadłużeniami z tytułu płatności za najem lokali jak i spadek wysokości zadłużenia.



Najwyższe kwoty zadłużenia wg. stanu na dzień 31.12.2018 r. to te powyżej 365 dni. Sprawy sądowe z tytułu tych zadłużeń toczą się, jednakże do chwili zapadnięcia wyroku widnieją one na saldach lokali jako zadłużenia.

Drugą co do wielkości grupą są zadłużenia 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.

Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2018 r. wynosi 22 979,31 zł i wynosi 2 % rocznych naliczeń. Jest to niewątpliwy sukces, który pokazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” efektywnie zarządza lokalami użytkowymi.



Windykacja należności

Przez cały 2018 rok prowadzone były działania monitorujące oraz upominawcze najemców 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.

Efektem prowadzonej windykacji miękkiej był w pierwszej kolejności kontakt osobisty lub 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.	22 606,44	6 292,44	28 898,77
31.12.2018 r.	25 440,96	5 322,04	30 763,00

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 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. Aktualnie komornik sądowy prowadzi procedury windykacyjne.

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



IX. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA, SPOŁECZNA I OŚWIATOWA

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 13/2015 z 29.05.2015 roku w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustalono stawkę odpisu na ten cel w wysokości 1 zł miesięcznie za lokal mieszkalny, będący w zasobach Spółdzielni. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2015 z 24.09.2015 r. wprowadzono obowiązek uiszczania powyższej opłaty od 01.01.2016 roku, zaś uchwałą nr 32/2015 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.

Środki finansowe zbierane od członków Spółdzielni niestety są niewystarczające na bieżącą działalność kulturalną, oświatową i społeczną prowadzoną dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

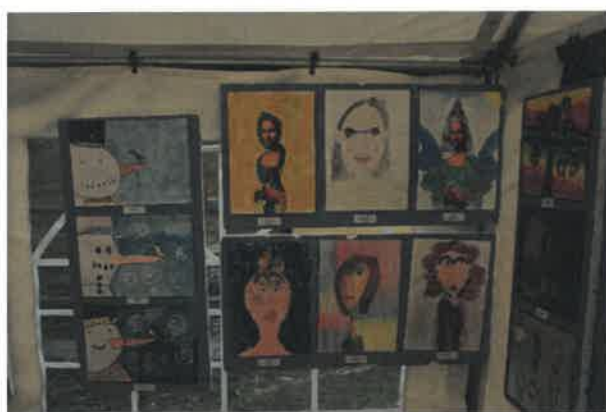
Zarząd Spółdzielni kontynuuje prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczają opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł / 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. Zajęcia plastyczne cieszą się ogromnym zainteresowaniem zwłaszcza wśród dzieci członków Spółdzielni. Zajęcia odbywają się we wtorki i czwartki (dwie grupy każdego dnia)

W roku 2018 łącznie odbyło się 142 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, kukielki, 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, T. Harrison, P. Picasso, E Degas, P. Mondrian 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 czy folię aluminiową.





Jak co roku, zwieńczeniem zajęć plastycznych w naszej Spółdzielni są wernisaże prac. W roku 2018 odbył się on w dniu 16 czerwca w namiocie, znajdującym się obok klubu osiedlowego *Kulturalna*. Dla uczestników zajęć przygotowane zostały drobne upominki oraz dyplomy. Najlepsze prace zostały uhonorowane prezentami.



„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.

W roku 2018 w klubie osiedlowym odbywały się również zajęcia z robotyki dla uczniów zerówki z pobliskiej Szkoły podstawowej i jednocześnie mieszkańców naszego osiedla. Spółdzielnia udostępniła sale klubu osiedlowego w którym firma Roboteco prowadziła warsztaty łączące naukę robotyki i programowania ze świetną zabawą wśród najmłodszych.

Dzięki nawiązaniu współpracy z Urzędem Dzielnicy Bemowo w klubie odbywają się również warsztaty gitarowe. Spółdzielnia udostępnia lokal, natomiast Urząd Dzielnicy zatrudnia instruktora który prowadzi bezpłatne zajęcia nauki gry na gitarze. Chęć uczestnictwa w warsztatach można zgłaszać do Wydziału Kultury dla Dzielnicy Bemowo przy ul. Powstańców Śląskich 70.



X. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100



Z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wyodrębniła się Wspólnota Mieszkaniowa. W dniu 2 lutego 2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy Sternicznej 96, 98, 100 w Warszawie. Właściciele lokali w tej nieruchomości podjęli uchwałę 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.). W wyniku podjęcia uchwały Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza nieruchomością gruntową oraz częściami budynków przeznaczonymi do wspólnego korzystania przy ul. Sternicznej 96, 98, 100 w Warszawie.

Zarząd z dniem 15.02.2018 r. dokonał rejestracji *Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości położonej przy ul. Sternicznej 96, 98, 100 w Warszawie*. Wspólnota otrzymała numer NIP i REGON. Dla Wspólnoty został założony również odrębny rachunek bankowy.

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. Sternicznej na rzecz *Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości położonej przy ul. Sternicznej 96, 98, 100 w Warszawie*.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Małachowski'.

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

Wspólnota Mieszkaniowa posiada stałe przychody wynikające z obowiązków właścicieli lokali w nieruchomości w formie uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet utrzymania części wspólnych budynków. Zaliczki zgodnie z ustawą o własności lokali są uiszczane do 10 dnia każdego miesiąca.


Zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali pozwalają na wykonanie bieżącej konserwacji oraz prac remontowych, jak również stanowią zaplecze finansowania planowanych prac w nieruchomości na następne lata. Stan finansowy Wspólnoty jest dobry.

Z tytułu obsługi nieruchomości przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 w roku 2018 Spółdzielnia uzyskała przychód w wysokości 128 294,58 zł.

W dniu 15 lutego 2019 r. odbyło się pierwsze zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. W wyniku głosowania Właściciele lokali we Wspólnocie podjęli uchwałę o udzieleniu absolutorium Zarządcy nieruchomości za prowadzoną działalność w 2018 r.

Z tytułu obsługi nieruchomości przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 przychód planowany w roku 2019 r. wynosi 158 072,00 zł.

Powyższe informacje mają na celu przedstawienie Członkom Spółdzielni informacji w zakresie zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową dla nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 w Warszawie.



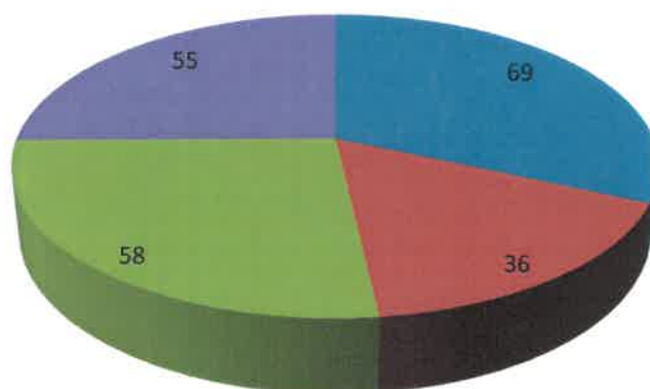
68

XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI

1. Inwestycja „Lazurowe Ogrody” - sprzedaż

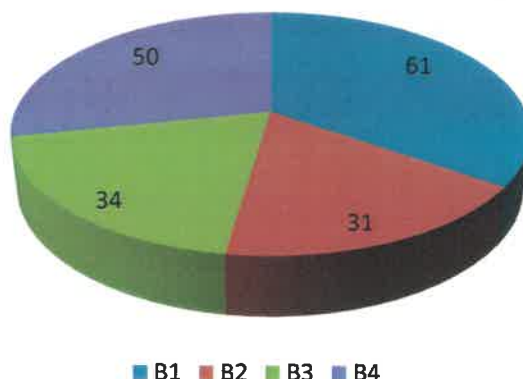
W dniu 20 lipca 2015 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w budynku B1, w następnej kolejności rezerwowano lokale w pozostałych budynkach: B2, B3, B4. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę od 5 października 2016 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych 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 m² lokalu doliczona jest cena gruntu.

"Lazurowe Ogrody" - lokale mieszkalne



■ B1 ■ B2 ■ B3 ■ B4

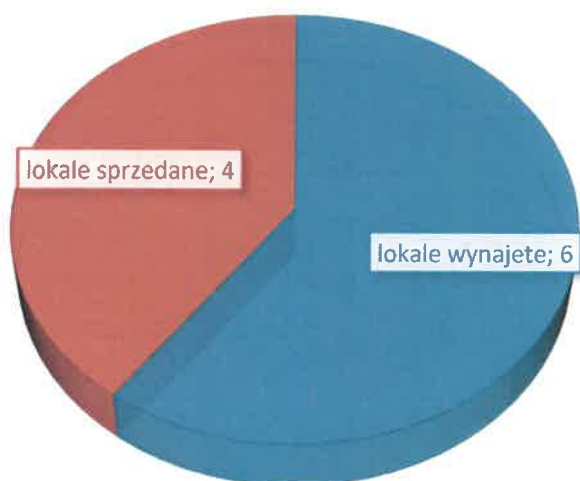
"Lazurowe Ogrody" - miejsca postojowe w garażach podziemnych



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 31.12.2018 r.

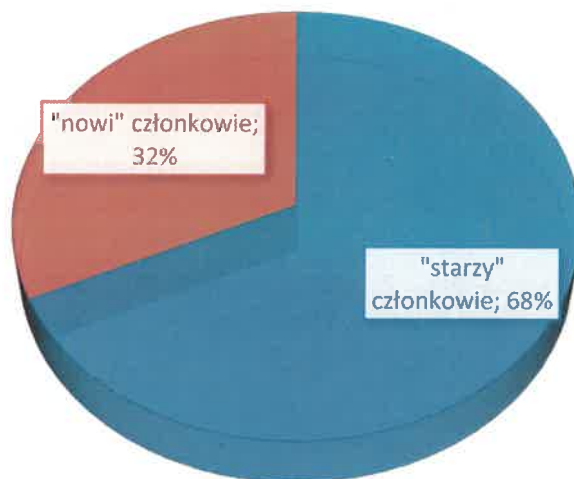
LOKALE UŻYTKOWE – SPRZEDAŻ/WYNAJEM NA DZIEŃ 31.12.2018 R.



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.

Dnia 15.06.2018 r. zostało złożone do Urzędu Dzielnicy Bemowo zgłoszenie przebudowy wodociągu DN200 w ul. Szeligowskiej.

We wrześniu 2018 r. zostały zawarte umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

Przebudowa wodociągu DN200 w ul. Szeligowskiej oraz budowa 6 wpustów zostały zakończone. Pozostało do wykonania odtworzenie nawierzchni na terenie SM „Strop” oraz ul. Szeligowskiej, które planowane jest na początek przyszłego roku.

- **Zarząd Dróg Miejskich**

W maju 2018 r. został uzgodniony z ZDM-em projekt odtworzenia nawierzchni przy przebudowie wodociągu w ul. Szeligowskiej, a w lipcu zostało uzgodnione odtworzenie nawierzchni przy budowie wpustów w ul. Szeligowskiej.

02.11. 2018 r. został zawarty z ZDM-em Aneks nr 2 do umowy użyczenia.

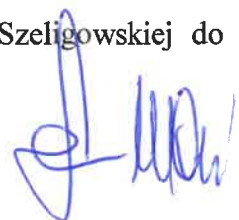
- **Zarząd Zieleni, Biuro Ochrony Środowiska**

W 2018 r. trwały uzgodnienia z Zarządem Zieleni i Biurem Ochrony Środowiska odnośnie miejsc parkingowych i zieleni w ul. Szeligowskiej oraz nawierzchni przy Pomniku Przyrody.

- **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.

Dnia 16.08.2018 r. zostały podpisane 2 akty notarialne na służebność przesyłu dotyczące kabli średniego napięcia zasilających stacje transformatorowe na rzecz Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.

W październiku i listopadzie 2018 r. Spółdzielnia podpisała z innogy Polska S.A. kompleksowe umowy sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji na części wspólne i lokale mieszkalne w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

04.12.2018 r. Spółdzielnia otrzymała od Zakładu Energetycznego Potwierdzenie Odbioru Przyłącza Elektroenergetycznego.

- **Veolia**

Dnia 24.01.2018 r. została podpisana umowa kompleksowa dostarczania ciepła na budynki 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.

Dnia 03.09.2018 r. został podpisany aneks do umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej węzłów cieplnych w budynkach B2 i B3 przy ul. Szeligowskiej.

- **Dźwigi**

Dnia 09.08.2018 r. została zawarta umowa z Panem Witoldem Reizerem na nadzór nad pracami montażu dźwigów w inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej.

W sierpniu 2018 r. Urząd Dozoru Technicznego odebrał dźwigi w budynku B1.



- **Orange Polska S.A.**

Dnia 28.11.2018 r. została ustanowiona na rzecz firmy Orange służebność przesyłu w formie aktu notarialnego. Prace polegające na wybudowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej kanalizacji teletechnicznej, światłowodowej sieci optycznej na dzień sprawozdawczy zostały zakończone.

- **UPC**

Dnia 07.11.2018 r. została zawarta umowa z firmą UPC Polska Sp. z o.o. na wybudowanie sieci telekomunikacyjnej oraz świadczenie usług telekomunikacyjnych w inwestycji.

- **Netia S.A.**

Dnia 15.11.2018 r. została zawarta umowa z firmą Netia S.A na wybudowanie sieci telekomunikacyjnej oraz świadczenie usług telekomunikacyjnych w inwestycji.

- **Uzdatniacze wody**

Dnia 11.10.2018 r. została zawarta umowa z firma ENERGY ECO CK Sp. z o.o. na zakup, dostawę i montaż bezobsługowych, elektrolitycznych uzdatniaczy wody wraz z wymianą wkładu.

- **Świadectwo charakterystyki energetycznej**

Dnia 08.10.2018 r. została zawarta umowa z Panem Bartoszem Lutomirskim polegająca na Sporządzeniu Świadectw Charakterystyki Energetycznej Budynków oraz Lokali. Dokumentacja została przekazana 29.11.2018 r.

- **NOMA 2**

Dnia 05.10.2018 r. została zawarta umowa z firmą NOMA 2 na wypożyczenie urządzenia transmisji alarmów i świadczenia usługi monitoringu pożarowego.



74

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 grudnia 2018 r. zostały sporządzone 3 Raporty Inżyniera Kontraktu (nr 06, 07 i 08), z którymi można zapoznać się w biurze Spółdzielni.

Zaawansowanie rzeczowe na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 90%.

III. Postęp robót budowlanych inwestycji „Lazurowe Ogrody”

W okresie od stycznia do końca grudnia 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 31.12.2018 r. odbyło się 58 narad koordynacyjnych, a w okresie styczeń-grudzień 2018 r. - 30 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

Budynek po odbiorach technicznych od Generalnego Wykonawcy. Wykonywane są drobne poprawki.

Na dzień sprawozdawczy wpisem do Dziennika Budowy zostały zakończone roboty budowlane w budynku B1.



Na podstawie Zarządzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” nr 1/2018 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 sprawozdawczy zostały zakończone odbiory lokali mieszkalnych i części wspólnych od Generalnego Wykonawcy w budynku B1.

Dnia 10.12.2018 r. został podpisany Protokół Końcowego Odbioru Robót dla budynku B1.

- budynek B2

Budynek w trakcie odbiorów technicznych od Generalnego Wykonawcy. Wykonywane są drobne poprawki.

Na dzień sprawozdawczy wpisem do Dziennika Budowy zostały zakończone roboty budowlane w budynku B2.

Na podstawie Zarządzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” nr 2/2018 z dnia 31 sierpnia 2018 r. powołana została Komisja do odbioru mieszkań i części wspólnych w budynku B2 w inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej na dzień 10.09.2018 r. Na dzień sprawozdawczy zostały zakończone odbiory lokali mieszkalnych od Generalnego Wykonawcy w budynku B2. W trakcie odbiorów są części wspólne.

- budynek B3

Budynek przed odbiorami technicznymi od Generalnego Wykonawcy. Na parterach budynku do wykonania pozostała zabudowa skrzynek na listy oraz montaż płyt włókno-cementowych przy windach.

Na dzień sprawozdawczy wpisem do Dziennika Budowy zostały zakończone roboty budowlane w budynku B3.

- budynek B4

Budynek w trakcie odbiorów technicznych od Generalnego Wykonawcy. Wykonywane są drobne poprawki.



Na dzień sprawozdawczy wpisem do Dziennika Budowy zostały zakończone roboty budowlane w budynku B4.

Na podstawie Zarządzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” nr 3/2018 z dnia 6 listopada 2018 r. powołana została Komisja do odbioru mieszkań i części wspólnych w budynku B4 w inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej na dzień 09.11.2018r.

Pozostało do wykonania zagospodarowanie terenu inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Stan zaawansowania budowy na dzień 31.12.2018 r.



Fot.1. Widok budynku B3 i B4 od strony dziedzińca



J. Wójcik 77



Fot.2. Widok budynku B2 od strony dziedzińca



Fot.3. Widok budynku B1 od strony Domu Kombatanta

[Handwritten signature]



Fot.4. Widok korytarza na parterze budynku B1



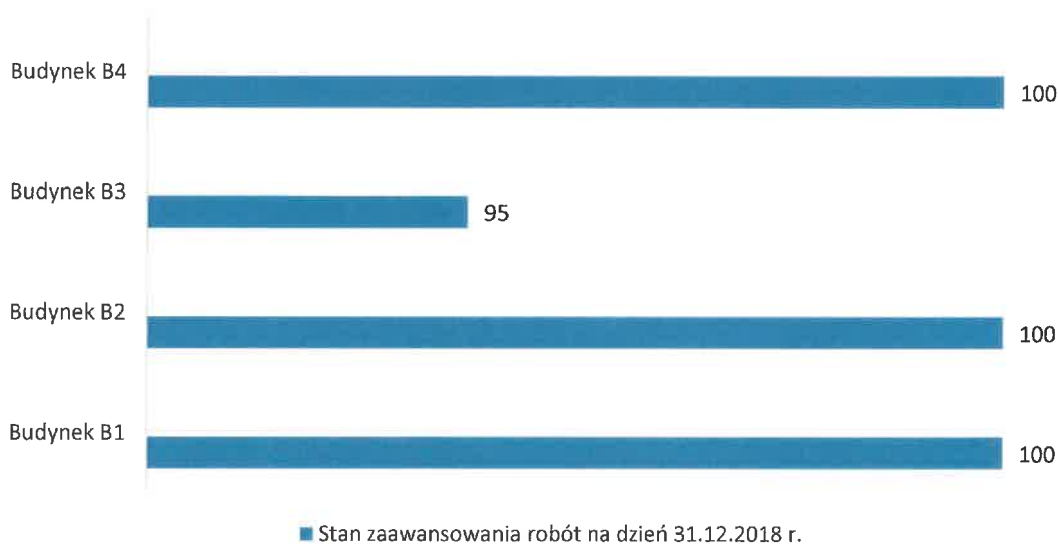
Fot.5. Widok budynku B2, B3 i B4 od strony ul. Szeligowskiej

J. Kuch



Fot.6. Widok budynku B4 od strony ul. Szeligowskiej

Stan zaawansowania robót na dzień 31.12.2018 r.



IV. Pozwolenie na użytkowanie

Dnia 07.12.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” złożyła do Komendanta Miejskiego PSP w m. st. Warszawie „Zgłoszenie o zakończeniu budowy” oraz „Wniosek o uzgodnienie sposobu połączenia urządzeń sygnalizacyjno – alarmowych ssp obiektu z obiektem straży pożarnej”.

Dnia 18 i 19.12.2018 r. odbyła się na budowie kontrola Straży, w wyniku której nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Na dzień 31.12. 2018 r. Spółdzielnia oczekuje na wydanie pozytywnej opinii Miejskiego PSP w m. st. Warszawie.

Dnia 10.12.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” złożyła do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m. st. Warszawie „Zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego”.

Dnia 19.12.2018 r. odbyła się na budowie kontrola Sanepidu, w wyniku której osoba kontrolująca wydała zalecenie odnośnie wentylacji opisane w późniejszej opinii z dnia 20.12.2018 r. Zalecenie to w przeciągu kilku dni zostało wykonane przez Generalnego Wykonawcę, a związane z tym niezbędne dokumenty zostały uzupełnione w Sanepidzie. Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia oczekuje na wydanie pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m. st. Warszawie.

V. Odbiory lokatorskie

Odbiory z lokatorami planowane są na I kwartał 2019 r. W związku z tym dla osób uczestniczących w inwestycji zostało zorganizowane spotkanie w dniu 15 listopada 2018 r., na którym omówione zostały szczegóły dotyczące odbiorów lokali mieszkalnych oraz wstępny harmonogram odbiorów.

VI. Eksploatacja i konserwacja budynku

• Sprzątanie budynków

W dniu 31 października 2018 r. została zawarta umowa o świadczenie usług wykonania czynności porządkowych budynków B1, B2, B3 i B4 z firmą Cleano. Wykonanie czynności porządkowych ma na celu oddanie budynków do użytkowania oraz przekazanie lokali mieszkalnych nabywcom w stanie pozbawionym zanieczyszczeń powstałych w trakcie procesu budowlanego.

• Ochrona osób i mienia

W dniu 10 grudnia 2018 r. została zawarta umowa o świadczenie usług ochrony osób i mienia pomiędzy Spółdzielnią a firmą Hobus Sp. z o.o.



Na potrzeby ochrony zostało przystosowane pomieszczenia mieszczące się w budynku B2, w którym pracownicy ochrony sprawują nadzór nad budynkami i terenem zewnętrznym w systemie całodobowym.

- **Konserwacja dźwigów**

W dniu 17 grudnia 2018 r. została zawarta umowa na konserwację dźwigów w budynku B1 pomiędzy Spółdzielnią a firmą Chmielewski – Dźwigi Rafał Chmielewski.

- **Konserwacja systemów przeciwpożarowych**

W dniu 20 grudnia 2018 r. została zawarta umowa o świadczenie usług w zakresie konserwacji systemu sygnalizacji pożaru, systemu oddymiania klatek schodowych oraz systemu zasysania szybu windowego pomiędzy Spółdzielnią a firmą Jutom Sp. z o.o.

3. Planowane inwestycje

I. „Lazurowa Przystań”

Po wyborze Projektanta, Konsorcjum: MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Ten Jeden Piotr Pisarczyk opracowało koncepcję na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Sterniczej. Koncepcja powstała w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu NR 199/BEM/11. Budynek w rzucie zbliżony 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 4 lokale użytkowe.

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



[Handwritten signature]
82

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

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

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”.

20.04.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia” do Biura Ochrony Środowiska.

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

We wrześniu 2018 r. projektant przekazał karty katalogowe mieszkań.

We wrześniu 2018 r. Spółdzielnia musiała uzyskać zgody Domu Pomocy Społecznej „Kombatant” na ułożenie kabla niskiego i średniego napięcia na ich terenie oraz na rozwiązanie wynikające z kolizji z istniejącym kanałem ogólnospławnym, który odprowadza ścieki z Domu Pomocy Społecznej „Kombatant”.

W listopadzie 2018 r. projektant przekazał projekt budowlany.

12.10.2018 r. została ustanowiona na rzecz Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. służebność przesyłu dotycząca wybudowania elektroenergetycznych linii kablowych SN i nn.


10.11.2018 r. została podpisana umowa z Konsorcjum: MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Ten Jeden Piotr Pisarczyk o wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej.

21.11.2018 r. Spółdzielnia otrzymała Warunki Techniczne Przyłączenia do sieci kanalizacyjnej od MPWiK w Warszawie.

W grudniu 2018 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę do Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Bemowo w Warszawie.

Rezerwacje lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” będą przebiegać dwuetapowo. Pierwszy etap procesu rezerwacji planowany jest na luty 2019 dla członków Spółdzielni SM „Lazurowa” oraz na marzec dla osób nieposiadających członkostwa w Spółdzielni.

Dla osób zainteresowanych inwestycją zostało zorganizowane spotkanie w dniu 15 listopada 2018 r., na którym omówione zostały szczegóły dotyczące wysokości wkładu



budowlanego, przebiegu rezerwacji i inwestycji. Przedstawiony został również regulamin rezerwacji lokali i wzór umowy rezerwacyjnej.

II. Budynek usługowo-garażowy

W lipcu 2015 r. Pracownia 22 Architekci Sp. z o.o. opracowała koncepcję architektoniczną na budynek usługowo-garażowy przy ul. Sterniczej w Warszawie.

W czerwcu 2017 r. Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek 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.

Dnia 02.01.2019 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy na podstawie koncepcji wykonanej pierwotnie przez Pracownię 22 Architekci Sp. z o.o. Procedura uzyskiwania decyzji trwała ponad 2 lata.

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 dnia 14.09.2018 r. został do

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'J' followed by a name that appears to be 'Wacławek'.

Urzędu dzielnicy Bemowo w Warszawie złożony „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy”. Dnia 18.10.2018 r. Urząd Dzielnicy Bemowo zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na 9 miesięcy od daty złożenia z uwagi na wyłożony projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

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



IV. Przebudowa centralnej części osiedla

W czerwcu 2017 r. Pracownia Projektowa RODAK architektki opracowała koncepcję przebudowy centralnej części osiedla. Projekt przewiduje wymianę dwóch budynków usługowych oraz budynku biura Spółdzielni. W ich miejsce zaprojektowano dwa piętrowe budynki usługowo-handlowo-biurowe oraz dwa budynki 9-cio kondygnacyjne z usługami na dwóch pierwszych kondygnacjach. Inwestycja może być realizowana w trzech etapach.

Dnia 30.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia” do Biura Ochrony Środowiska w Warszawie.

Dnia 31.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Zlecenie na opracowanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej” do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. Dnia 11.09.2018 r. Spółdzielnia otrzymała od MPWiK Informacje Techniczne Przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Ma'.

Dnia 31.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Wniosek o wydanie informacji o możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej lub informacji o zmianie sposobu zasilania istniejącego obiektu zasilanego przez Veolia Energia Warszawa S.A.”. Dnia 28.09.2018 r. Spółdzielnia otrzymała od Veolii informacje nt. technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej.

Dnia 31.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła do innogy Stoen Operator Sp. z o.o. „Wniosek o zapewnienie możliwości przyłączenia” inwestycji.

Dnia 31.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Wniosek o określenie możliwości przyłączenia do sieci gazowej” do Polskiej Spółki Gazownictwa w Warszawie.

Dnia 31.08.2018 r. został złożony „Wniosek o opinię do odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych”.

W listopadzie 2018 r. została opracowana „Wstępna opinia geotechniczna określająca warunki zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej.

Obecnie Pracownia Projektowa RODAK jest w trakcie gromadzenia pozostałych niezbędnych dokumentów do przygotowaniu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Poniżej wizualizacja inwestycji.



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to read 'J. Wójcik'.

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 swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy. Gorące podziękowania składamy również 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 Dolota

Członek Zarządu Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaeta-Richter

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2018 r - 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 7-* Opłaty za media –rozliczenie w skali roku 2018.
- Załącznik nr 8-* Pozostała działalność Spółdzielni Parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125.
- Załącznik nr 9-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 96/98/100.
- Załącznik nr 10-* Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2018 r. – 31. 12.2018 r.
- Załącznik nr 11-* Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu.
- Załącznik nr 12-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 13-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2018 r.
- Załącznik nr 14-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2018 r.



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA" na 31.12.2018r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2017	2018.12.31
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	536 997,32	377 066,39
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	125 113,02	0,00
Lokata terminowa korzyść Credit Agricole	994 907,60	1 022 852,49
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	991 821,13	50 164,49
Lokata Gross	11 558 379,49	1 000 651,55
Rachunek Środków ZFŚS	83 246,58	83 746,06
Środki pieniężne w kasie	4 991,01	259,49
Środki pieniężne w drodze	28 830,13	24 624,13
	60 000,00	65 000,00
Razem:	14 384 286,28	2 624 364,60

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	37 700,17	235 783,71
Opłat mieszkaniowych	505 103,68	516 934,15
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	230 474,26	229 559,21
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	23 960,33	28 984,96
Czynszu od najemców lok. użytkowych	97 964,84	98 647,07
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Str 96,98,100	21 717,20	2 747,77
Należności skierowane do Sądu	239 317,98	197 938,91
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	57 649,41	51 130,39
Rozrachunki z US z tyt. Pdot i VAT-7	269 554,00	960 616,00
Razem :	1 483 441,87	2 322 342,17

Pozostałe należności		
Migdał S.C	14,76	14,76
Fundacja NACIA	319,80	319,80
UPC Polska Sp. z o.o.	693,42	693,42
New Garden	6 968,54	0,00
Szklany ekspres Sp. Z o.o.	110,70	110,70
Polskie Szkoły Językowe Sp. Z o.o.	319,80	
PHU Novd Kaczorowski	324,72	
Igor Wardak		123,96
Blandyna Szewczyk		68,05
Stanisław Siatkowski		126,10
JACK		102,52
Energia Polska		626,12
IKEA		92,75
Olimp		1 033,20
OMEGA		460,00
PGNiG		503,95
Solid		1 800,00
T-mobile		93,47
ŁUCZ-BUD		172 907,37
Wspólnota Mieszkiwniowa Sternicza 96,98,100		32 032,54
Razem :	8 751,74	211 108,71

Należności gwarancyjne		
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	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	
Razem :	28 948,43	24 675,00

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2017	2018.12.31
Dostawców	3 616 851,94	995 402,96
Gwarancyjne	425 270,17	510 141,29
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	19 297,00	105 892,54
Kaucji z lokali użytkowych	190 058,65	195 408,65
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	146 970,25	174 969,01
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	17 544,08	9 500,59
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 368,85	2 919,78
Pozostałe rozrachunki	46 348,26	37 408,26
Rozrachunki z cz.-parking	34 696,35	57 220,02
Razem:	4 502 405,55	2 088 863,10

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2017	2018.12.31
Ameco	2 263,13	1 510,87
Bramet	246,00	2 943,60
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	162,00	631,80
CHElektron	1 845,00	1 845,00
Digital Solutions	2 222,25	
Dlawas. Net	3 075,00	
EL-DAR Sp.z o.o	1 854,63	159,47
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 231,54	4 600,88
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	21 938,60	20 979,40
Eservice	148,39	26,98
Energy Eco		430,50
Europa Press Media		6 150,00
Forlift	1 843,03	
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	14 256,00	14 256,00
HOBUS Sp. z o.o.		10 392,42
Hydroma	691,72	456,58
Impuls	250,00	
Indopol	20 738,91	
Jutom	7 182,00	
Jolinex		390,01
Kmicica	888,00	710,00
Komplex B		1 845,00
Łucz-Bud	2 815 537,90	483,89
MIXT	0,00	
MPWiK	54 396,43	86 710,31
M.Informatyka Mieszczanin		635,91
Noma 2	341,30	344,40
OTIS	2 689,20	
Ogród Zielony		86 336,10
PAP Sp. Z o.o.	20,00	
PGNiG Gazownia Warszawska	18 557,22	1 542,62
PH Eko	1 282,25	1 282,25
Piaskan		4 765,74

PKP Energetyka	37 925,41	
PPHU Małgorzata Stępień	249,08	
PRO ESTATE	21 200,00	12 000,00
Profprojekt		369,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	3 500,00	7 237,48
Radca Prawny I. Bąkowski		2 460,00
Reboot	2 160,00	2 400,00
INNOGY Polska S.A.	63 033,77	13 211,00
S.Bit	706,64	
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	369,18	382,10
Solid Security	108,36	169,93
SZPZLO Warszawa Bemowo	365,00	740,00
T-Mobile	2 474,21	7 373,26
Usługi poligraficzne	6 088,50	
Vectra	193,11	536,00
VEOLIA	501 910,53	688 398,83
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka		482,01
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak		8 156,95
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych	800,00	910,25
Finansowanie Wind	1 107,65	1 146,42
Razem:	3 616 851,94	995 402,96

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2017	2018.12.31
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
ALDRO	51 747,85	95 497,85
ANAT	11 690,00	11 690,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Forlift-gwarancja, wadium	7 669,50	7 669,50
Firma INSTSAN Siemala	8 500,00	8 500,00
Juvenes-gwarancja	83 861,96	83 861,96
Linex		2 190,00
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	72 776,25	72 734,37
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	41 876,37	63 324,37
P.U.I. Insan-gwarancja	7 000,00	7 000,00
PBUH Zeljaś	9 000,00	9 000,00
Pias-Kan	11 000,00	11 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
Stelmach Waldemar		15 275,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Spektrum	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak		2 250,00
Razem:	425 270,17	510 141,29

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Sarna-Richter

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2018 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2018r.	Wykonanie w zł na 31.12.2018r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurów Zakątek	Koszt pośredni inwestycji Lazurów Ogrody	Koszt pośredni inwestycji Lazurów Przystań	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 250 000,00	1 249 871,88	99,99%		432 040,00	97 500,00	187 480,78	532 851,10
2	Składki ZUS - narzuty na płace	280 000,00	279 907,30	99,97%		106 474,00	19 500,00	41 986,10	111 947,21
3	Z.F.Ś.S.	31 000,00	31 182,86	100,59%				4 677,43	26 505,43
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	25 000,00	24 814,20	99,26%				3 722,13	21 092,07
5	Składka PFRON	33 000,00	36 070,00	109,30%	298,27				35 771,73
6	Bezosobowy fundusz płac	75 000,00	74 710,50	99,61%				11 206,58	63 503,93
7	Wynagrodzenia R N	70 000,00	70 010,00	100,01%		10 501,50	10 501,50	10 501,50	38 505,50
8	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	50 000,00	50 900,04	101,80%	439,41			7 635,01	42 825,62
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 995,90	99,94%	43,47	1 049,39	1 049,39	1 049,39	3 804,28
10	Koszty WZ	40 000,00	40 186,47	100,47%	258,80	6 027,97	6 027,97	6 027,97	21 843,76
11	Energia elektryczna	15 000,00	15 196,91	101,31%	100,64			2 279,54	12 816,73
12	Materiały czystościowe	15 000,00	15 046,72	100,31%				2 257,01	12 789,71
13	Materiały biurowe	12 000,00	11 968,64	99,74%		1 795,30	1 795,30	1 795,30	6 582,75
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	48 000,00	51 266,47	106,81%				7 689,97	43 576,50
15	Ubezpieczenia	58 000,00	57 954,00	99,92%				8 693,10	49 260,90
16	Telefony, internet	13 000,00	12 986,56	99,90%		1 947,98	1 947,98	1 947,98	7 142,61
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	7 915,85	98,95%				1 187,38	6 728,47
18	Prowizja bankowa	10 000,00	9 980,65	99,81%				1 497,10	8 483,55
19	Znaczkki, prasa, ogłoszenia: przetargi...	23 000,00	22 900,34	99,57%				3 435,05	19 465,29
20	Obsługa prawna	55 000,00	63 793,00	115,99%		9 568,95	9 568,95	9 568,95	35 086,15
21	Szkolenia	10 000,00	10 012,94	100,13%				1 501,94	8 511,00
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	8 067,53	100,84%				1 210,13	6 857,40
23	Usługi pogotowia technicznego	17 000,00	11 664,00	68,61%				1 749,60	9 914,40
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 875,07	93,75%				281,26	1 593,81
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 962,43	99,81%		2 994,36	2 994,36	2 994,36	10 979,34
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	18 000,00	17 788,15	98,82%	147,16	2 668,22	2 668,22	2 668,22	9 636,32
27	Lustracja/Badanie bilansu	20 000,00	20 049,00	100,25%	334,15	3 007,35	3 007,35	3 007,35	10 692,80
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	145 000,00	145 324,57	100,22%	1 885,07			21 798,69	121 640,81
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 897,25	99,49%				2 984,59	16 912,66
30	Koszty zarządu	1 000,00	962,50	96,25%				144,38	818,13
31	Windykacja	6 000,00	5 988,86	99,81%				898,33	5 090,53
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	19 960,00	99,80%	57,02			2 994,00	16 908,98
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	13 441,57	96,01%				2 016,24	11 425,33
34	Inne - biuro	25 000,00	23 444,29	93,78%		3 516,64	3 516,64	3 516,64	12 894,36
35	Konserwacja budynków i urządzeń	205 000,00	199 560,00	97,35%				0,00	199 560,00
36	Akcja zima / mycie zsyków	60 000,00	58 749,13	97,92%				8 812,37	49 936,76
37	Przeeglady techniczne	71 000,00	70 961,79	99,95%					70 961,79
38	Sprzątanie budynków	144 000,00	144 000,00	100,00%					144 000,00
	RAZEM:	2 924 000,00	2 925 367,37	100,05%	3 564,00	581 591,67	160 077,67	371 216,34	1 808 917,69
39	Amortyzacja śr.trwałych		107 329,18					20 392,54	86 936,64
40	Amortyzacja WNiP		46 391,74					8 814,43	37 577,31
41	Amortyzacja wyposażenia biura		34 219,74					6 501,75	27 717,99
42	Biuro media		9 895,12						9 895,12
	RAZEM							406 925,06	1 971 044,75

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSEGOUY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Bichter

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2018r. DO
31.12.2018r.**

Zwiększenia do 31.12.2018r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 230 560,68
Odpis na remonty dźwigów	215 929,44
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Lazurowy Zakątek	68 746,29
Odszkodowania	5 009,67
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	-68 147,15
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2017r.	68 147,15
RAZEM:	1 617 158,08

Zmniejszenia do 31.12.2018r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	215 857,00
----------------	------------

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	96 260,27
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	25 897,96

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

Naprawy nawierzchni jezdni	33 416,99
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	33 657,72
Usuwanie awarii	113 121,15
Prace wg decyzji Rad Budynków	45 788,38
Remont balustrad balkonowych	19 913,80
Remont instalacji odgromowej R3	24 826,88
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	235 450,00
Mycie elewacji z malowaniem ścian R3 i 4	13 491,53

**PRACE WPLYWAJĄCE NA POPRAWĘ BILANSU
ENERGETYCZNEGO BUDYNKÓW**

Regulacja centralnego ogrzewania R3	211 572,36
Docieplenie stropów piwnic R6	82 261,25
Remonty Lazurowy Zakątek	68 746,29

RAZEM: **1 635 957,20**

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2018r. **-18 799,12**

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2017r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2017r.	Saldo zadłużeń 31.12.2017r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2017r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2018r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2018r.	Saldo zadłużeń 31.12.2018r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2018r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	18 909,76	4 571,79	14 337,97	19 353,77	14 596,42	7 855,83	6 740,59	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	28 847,56	9 694,79	19 152,77		26 476,06	14 014,45	12 461,61	1 000,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	110 852,76	11 209,03	99 643,73	112 819,18	112 746,95	13 923,10	98 823,85	108 827,18
4.	Lazurowa 6	10 638,81	49 219,42	17 643,24	31 576,18	38 994,73	50 241,50	29 538,77	20 702,73	53 418,55
5.	Lazurowa 12	5 634,70	12 823,66	6 640,85	6 182,81		12 180,72	10 610,25	1 570,47	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	40 630,45	11 947,28	28 683,17		36 359,98	16 955,91	19 404,07	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	11 931,35	2 987,03	8 944,32		5 816,47	4 908,05	908,42	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	121 059,28	5 311,86	115 747,42	36 652,05	139 121,45	3 070,43	136 051,02	29 315,37
9.	Rozłogi 5	1 728,30	4 818,03	2 235,12	2 582,91		15 439,44	1 338,33	14 101,11	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	18 927,92	10 040,59	8 887,33	17 425,62	17 751,52	12 126,15	5 625,37	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	4 928,76	9 093,55	-4 164,79		7 395,02	10 333,70	-2 938,68	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	8 825,35	21 353,94	-12 528,59		18 212,47	28 108,64	-9 896,17	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	16 174,78	3 644,93	12 529,85		20 427,09	6 703,88	13 723,21	
14.	Sternicza 129	3 928,30	21 219,13	5 140,21	16 078,92	2 552,78	25 330,55	7 454,11	17 876,44	218,72
15.	Sternicza 131	3 909,99	8 041,48	5 868,94	2 172,54	2 676,13	11 803,23	8 027,41	3 775,82	
	Razem	78 179,02	477 209,69	127 383,15	349 826,54	230 474,26	513 898,87	174 969,01	338 929,86	229 559,21

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2017r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2018r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 000,00
3.	Lazurowa 4	112 819,18	sprawa w postępowaniu komorniczym	108 827,18
4.	Lazurowa 6	38 994,73	sprawa w postępowaniu komorniczym	53 418,55
5.	Rozłogi 4	36 652,05	sprawa w postępowaniu komorniczym	29 315,37
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Sternicza 129	2 552,78	sprawa w postępowaniu komorniczym	218,72
8.	Sternicza 131	2 676,13	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
Razem:		230 474,26		229 559,21

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2017r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2018r.
1.	Lazurowa 2	9 070,90	postępowanie nakazowe	8 350,90
2.	Lazurowa 2a	2 717,65	postępowanie nakazowe	0,00
3.	Lazurowa 4	104 795,33	postępowanie nakazowe	104 795,33
4.	Lazurowa 6	72 652,93	postępowanie nakazowe	39 807,10
5.	Lazurowa 12	2 469,60	postępowanie nakazowe	0,00
6.	Rozłogi 2	9 188,88	postępowanie nakazowe	4 584,39
7.	Rozłogi 3	650,28	postępowanie nakazowe	0,00
8.	Rozłogi 5	3 541,42	postępowanie nakazowe	0,00
9.	Rozłogi 6	5 728,60	postępowanie nakazowe	4 378,98
10.	Rozłogi 9	3 895,80	postępowanie nakazowe	0,00
11.	Sternicza 129	3 571,76	postępowanie nakazowe	3 571,76
13.	Siemiatycka 1	1 402,92	postępowanie nakazowe	0,00
Razem:		219 686,07		165 488,46

Warszawa dnia 29.03.2019r.

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gwał-Richter 7

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2018 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1280,00	6 304,68	XII 2014 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	25 440,96	5 322,04	30 763,00		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2018 r.:

Saldo na dzień 31.12.2017 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2018 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2018 r.	Saldo na dzień 31.12.2018 r.
1	2	3	4 (2-3)
81 790,35	98 647,07	9 291,47	89 355,60

Warszawa dnia 29.03.2019r.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Głuch

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2018r.- 31.12.2018r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	1 691 720,96			
2	Przychody Lazurowy Zakątek	171 815,72			
3	Koszty eksploatacji		1 971 303,15		
4	Koszty Lazurowy Zakątek		171 815,72		
5	Pakiet TV	6 735,12	6 735,12		
6	Energia elektryczna budynków	212 940,92	212 940,92		
7	Nakładki radiowe	41 763,36	41 763,36		
8	Wywóz nieczystości	287 213,00	287 213,00		
9	Podatek od nieruchomości część wspólna	33 608,96	33 608,96		
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	262 237,96	262 237,96		
11	System otwierania zsyków	16 742,43	16 742,43		
Wynik na GZM z 2018 roku		2 724 778,43	3 004 360,62		279 582,19

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	191 766,86			
2	Centralne ogrzewanie	13 859,15	14 931,52		
3	Podgrzanie wody	5 330,42	4 346,93		
4	Gaz	230,24	191,62		
5	Zimna woda i ścieki	8 396,17	7 851,59		
6	Wywóz nieczystości	4 340,40			
7	Energia elektryczna	9 918,33	8 238,51		
8	Dźwig	1 628,14	1 739,25		
9	Domofon	253,80	230,65		
10	Podatek od nieruchomości		8 601,46		
11	Wieczyste użytkowanie		4 774,63		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		72 432,05		
13	Obciążenie pdp - należny				
Wynik na działalności gospodarczej:		235 723,51	123 338,21		112 385,30

W tym wyniki na poszczególne nieruchomości - pożyczki zgodnie z art. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	11 067,00	7 671,61	3 395,39		645,00	2 750,39
2	Lazurowa 2A	686,88	669,94	16,94		3,00	13,94
3	Lazurowa 4	16 236,41	10 434,94	5 801,47		1 102,00	4 699,47
4	Lazurowa 6	26 463,91	15 226,51	11 237,40		2 135,00	9 102,40
5	Lazurowa 12	22 910,93	8 200,18	14 710,75		2 795,00	11 915,75
6	Rozłogi 2	36 528,92	18 449,73	18 079,19		3 435,00	14 644,19
7	Rozłogi 3	1 461,00	948,36	512,64		97,00	415,64
8	Rozłogi 4	4 203,00	2 095,33	2 107,67		400,00	1 707,67
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 165,35	497,73		95,00	402,73
10	Rozłogi 6	40 574,57	20 739,27	19 835,30		3 769,00	16 066,30
11	Rozłogi 7	10 415,24	6 606,70	3 808,54		724,00	3 084,54
12	Rozłogi 9	485,76	405,06	80,70		15,00	65,70
13	Sternicza 129	20 135,37	11 330,91	8 804,46		1 673,00	7 131,46
14	Sternicza 131	15 487,09	7 453,96	8 033,13		1 526,00	6 507,13
15	Siemiatycka 1	27 404,35	11 940,36	15 463,99		2 780,00	12 683,99
	Razem wynik pożyczek:	235 723,51	123 338,21	112 385,30		21 194,00	91 191,30

W tym wyniki na poszczególne nieruchomości zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożyczek	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	76 458,69	83 929,47		7 470,78	2 750,39		4 720,39
2	Lazurowa 2A	96 536,22	106 715,15		10 178,93	13,94		10 164,99
3	Lazurowa 4	229 545,24	252 413,19		22 867,95	4 699,47		18 168,48
4	Lazurowa 6	229 300,34	248 795,96		19 495,62	9 102,40		10 393,22
5	Lazurowa 12	120 853,60	138 602,39		17 748,79	11 915,75		5 833,04
6	Rozłogi 2	136 620,57	154 722,22		18 101,65	14 644,19		3 457,46
7	Rozłogi 3	63 624,78	75 808,72		12 183,94	415,64		11 768,30
8	Rozłogi 4	87 353,10	100 984,54		13 631,44	1 707,67		11 923,77
9	Rozłogi 5	39 864,63	43 761,13		3 896,50	402,73		3 493,77
10	Rozłogi 6	132 980,04	194 535,57		61 555,53	16 066,30		45 489,23
11	Rozłogi 7	63 255,48	52 935,45	10 320,03	0,00	3 084,54	13 404,57	0,00
12	Rozłogi 9	123 077,37	145 396,67		22 319,30	65,70		22 253,60
13	Sternicza 129	85 145,82	108 321,50		23 175,68	7 131,46		16 044,22
14	Sternicza 131	84 026,82	117 905,62		33 878,80	6 507,13		27 371,67
15	Siemiatycka 1	121 197,84	146 475,57		25 277,73	12 683,99		12 593,74
16	Sternicza 96, 98, 100	171 815,72	171 815,72		0,00	0,00		0,00
17	Lazurowe Ogrody	1 880,42		1 880,42	0,00	0,00	1 880,42	0,00
	Razem:	1 863 536,68	2 143 118,87	12 200,45	291 782,64	91 191,30	15 284,99	203 675,88
	Razem wynik na GZM:	1 863 536,68	2 143 118,87	12 200,45	279 582,19	91 191,30	15 284,99	188 390,89

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	791 238,12			
2	Centralne ogrzewanie	58 598,20	58 901,01		
3	Podgrzanie wody	11 760,50	10 573,17		
4	Wywóz nieczystości	27 958,20	25 274,95		
5	Zimna woda i ścieki	12 694,20	12 946,68		
6	Energia elektryczna	9 914,40	18 359,54		
7	Reklama	11 280,00			
8	Lokale użytkowe Lazuruwy Zakątek	11 183,26	11 183,26		
9	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	9 471,37			
10	Podatek od nieruchomości		61 735,63		
11	Wieczyste użytkowanie		10 586,51		
12	Amortyzacja pawilonów		52 033,32		
13	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		335 360,54		
14	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		166 122,08		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		4 212,10		
16	Konserwacja zieleni		35 982,92		
17	Parkingi	187 303,92	133 071,76		
18	Obciążenie pdp - należny		58 764,00		
Wynik na działalności gospodarzej:		1 131 402,17	995 107,47		136 294,70

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	7 252,29			
2	Odsetki od lokat	102 933,24			
3	Pozostałe koszty finansowe		494,53		
4	Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	17 886,18			
5	Pozostałe przychody operacyjne	3 390,31			
6	Pozostałe koszty operacyjne		32 794,15		
7	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		12 300,00		
8	Zarządzanie i administracja WM Sternicza 96,98,100	84 968,95	70 984,62		
9	Działalność społeczna	29 529,43	36 211,58		
Razem:		245 960,40	152 784,88		93 175,52

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	-68 147,15			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2017r.	68147,15			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	1 230 560,68			
4	Odpis na remonty dźwigi	96 912,00			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	215 929,44			
6	Odpis na Lazurowy Zakątek	68 746,29			
7	Odszkodowania ubezpieczeniowe	5 009,67			
8	Remonty Lazurowy Zakątek		68 746,29		
9	Koszty remontów		1 567 210,91		
Razem:		1 617 158,08	1 635 957,20		18 799,12

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gwał-Richter

OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2018

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Rozliczenie z uwzględnieniem stanów licznika	Saldo	Koszty	Saldo		Wynik razem
						Nadpłata	Niedopłata	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3 - 4)				
1.	Centralne ogrzewanie							
	lokale mieszkalne	1 600 502,39			1 604 883,48	27 904,46	-32 285,55	-4 381,09
2.	Opłata stała							
	lokale mieszkalne	584 089,80			583 326,33	6 423,01	-5 659,54	763,47
3.	Ciepła woda							
	lokale mieszkalne wg/liczników	987 413,43	754 264,93	233 148,50	752 487,86	234 925,57		234 925,57
4.	Gaz							
	lokale mieszkalne	197 831,46			135 506,72	62 324,74	0,00	62 324,74
5.	Zimna woda i ścieki							
	lokale mieszkalne wg/liczników	1 179 849,93	1 079 388,74	100 461,19	1 195 185,98			
6.	Współczynnik korekcyjny							
	lokale mieszkalne	119 990,80	119 990,80					
7.	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 299 840,73	1 199 379,54		1 195 185,98	105 721,16	-1 066,41	104 654,75
	Razem	4 669 677,81	333 609,69	333 609,69	4 271 390,37	437 298,94	-39 011,50	398 287,44

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2018

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	185 595,14			176 591,62	11 106,27	-2 102,75	9 003,52
2.	Domofon	24 355,80			26 682,55	1 058,79	-3 385,54	-2 326,75
3.	Podatek od nieruchomości budynku	79 800,47			82 795,99	594,73	-3 590,25	-2 995,52
	Razem	4 959 429,22			4 557 460,53	450 058,73	-48 090,04	401 968,69

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gacw-Richter

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI L 6 i STR 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 31.12.2018	3	na 31.12.2018	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2		3		4	5	6
	Parking - Lazuruwa 6						
	Parking GZM i opodatkowany		82 575,59				
	Razem:		82 575,59		48 505,73	34 069,86	
	Parking - Sternicza 125a						
	Parking GZM i opodatkowany		79 241,91				
	Razem:		79 241,91		59 079,61	20 162,30	
	Razem parkingi		161 817,50		107 585,34	54 232,16	

Warszawa dnia 29.03.2019r.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca-Richter

**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI 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
I	Koszty nieruchomości wspólnej	108 127,92	108 127,92
1.	Utrzymanie czystości	20 874,54	20 874,54
2.	Konserwacja nieruchomości	36 715,29	36 715,29
3.	Konserwacja dźwigów	11 514,08	11 514,08
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	1 042,14	1 042,14
5.	Domofon	1 807,57	1 807,57
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	10 425,01	10 425,01
7.	Obsługa Nieruchomości	25 749,29	25 749,29
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	20 151,94	20 151,94
b.	Pozostałe koszty obsługi	5 597,35	5 597,35
II	Koszty utrzymania lokalu	96 827,36	96 827,36
1.	Energia ciepła -Centralne ogrzewanie i ciepła woda	61 673,29	61 673,29
2.	Oplata stała co i cw	5 332,62	5 332,62
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 gruntu i podatek od nieruchomości część wspólna	4 224,46	4 224,46
III	Przychody z tytułu opłat na Fundusz Remontowy	3 530,12	3 530,12
	Razem przychody, koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III)	208 485,40	208 485,40

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 28.02.2018r.		
	BO Funduszu Remontowego na 01.01.2018r.	65 215,42
1.	Naliczenie Funduszu remontowego styczeń - luty 2018 r.	3 530,12
2.	Wydatki Funduszu Remontowego 2018 r. w tym:	68 745,54
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	3 903,12
	Stan Funduszu Remontowego na 28.02.2018r.	0,00

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

**PRZYCHODY I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ,
KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ ZA 2018 ROK**

I Działalność finansowana ze środków wpłacanych przez członków spółdzielni.

LP	Wyszczególnienie	Plan 2018	Wykonanie na 31.12.2018
1	Przychody w tym:	16 382,00	16 362,00
-	Wpływy lokali mieszkalnych	16 382,00	16 362,00
2	Koszty w tym :	16 362,00	18 722,40
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	10 000,00	14 309,32
-	częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora	3 300,00	0,00
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	562,00	1 584,08
-	Druk gazetki spółdzielni	2 500,00	2 829,00
			-2 360,40

II Odpłatna działalność :

Zajęcia plastyczne dla dzieci grupy wiekowej 4-8 lat, przy założeniu udziału 50/50 dzieci członków i nie-członków spółdzielni. Zajęcia 2 razy w tygodniu.

Odpłatność:

40 zł karnet miesięczny dla członków

60 zł karnet miesięczny dla nie członków

LP	Wyszczególnienie	Plan 2018	Wykonanie na 31.12.2018
1	Przychody w tym:	12 000,00	13 167,43
-	odpłatne karnety	12 000,00	13 167,43
2	Koszty w tym :	12 000,00	17 489,18
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	10 000,00	15 772,12
-	Materiały plastyczne	1 000,00	1 717,06
-	częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora	1 000,00	0,00
	Wynik finansowy		-4 321,75

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSEGOŹY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE " LAZUROWE OGRODY"
ZA OKRES OD 01.01.2018r - 31.12.2018r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Koszty poniesione	%
1	2	3	4	5
I	Wpływy ogółem	71 893 373,67		
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00		
2	Zaliczki na wkłady budowlane	71 886 502,67		
3	Zwrot za materiały przetargowe	6 871,00		
II	Koszty ogółem		64 246 583,63	75,9
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 438 305,50	96,6
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wiecz uz.gruntu i inne)		812 388,79	99,0
3	Roboty Budowlano- Montażowe		52 465 411,76	90,0
a)	Etap I budynek B1		16 675 409,71	95,6
b)	Etap II budynki B2,B3,B4		35 790 002,05	87,6
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 631 984,34	99,4
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmi		1 450 000,00	99,4
6	Sprzedaz marketing, reklama		552 187,80	99,8
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		472 525,33	70,1
8	Nadzór nad projektem wykonawczym,nabór i obsługa nabywców indywidualnych,przewłaszczenia		1 246 824,14	89,2
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		2 738 946,10	92,8
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu,zagospodarowanie terenu		1 438 009,87	73,8
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji			
12	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu			
	Razem :	71 893 373,67	64 246 583,63	75,9

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "Sternicza II"
ZA OKRES OD 01.01.2018r - 31.12.2018r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Koszty poniesione
I	2	3	5
	Wpływy ogółem	200 000,00	
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r.	200 000,00	
II	Koszty ogółem		931 594,98
1	Koncepcja architektoniczna		271 800,00
2	Wyceny, oszacowania, badania, mapy		45 631,53
3	Projekt koncepcyjny budynku usług-garażowego		59 719,54
4	koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami		50 000,00
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		305 592,64
6	Marketing i reklama		38 773,60
7	Koszt pośredni kosztów eksploatacji		160 077,67

Warszawa dnia 29.03.2019r.


 CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”


 PRZEZESZ ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”
 Zbigniew Richter

Wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów za 2018r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2/

Lp.	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan-2018	WYKONANIE Planu za 2018
I.					
Remonty dźwigów osobowych					
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont lub wymiana dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciągarki, aparatury sterowe, itd.)	215 857,00	215 857,00
Razem dział I:				215 857,00	215 857,00
II.					
Remonty ciągów pieszo -jezdnych					
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zły stan techniczny	146 838,73	125 994,49
2.	S1	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zły stan techniczny	290 487,13	289 701,13
Razem dział II:				437 325,86	415 695,62
III.					
Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.					
1.	L2,L4,L6,L12, R2,R3,R4,R6,R7, R9, St129, S131,S1	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r.	30 000,00	25 897,96
2.	L2,L2a,L4,L6,L12, R2,R3,R4,R5,R6,R7, R9, St 129,St131,S1	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	Realizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.	70 000,00	96 260,27
Razem dział III:				100 000,00	122 158,23

IV. Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan., itp.		Plan-2018	WYKONANIE Planu za 2018
1.	L2,L2a,L4,L6,L12, R2,R3,R4,R5,R6,R7, R9, St129, S131,S1 Naprawy nawierzchni jezdni Na podstawie przeglądów technicznych	12 000,00	33 416,99
2.	L2,L4,L6,L12,R3,R4, R5,R6,R7, R9, S131 Naprawa obróbek i pokryć dachowych W przypadkach koniecznych-według zgłoszeń	45 000,00	33 657,72
3.	L2,L2a,L4,L6,L12, R2,R3,R4,R5,R6,R7, R9, St129, S131, Usuwanie awarii W przypadku ich wystąpienia	40 000,00	113 121,15
4.	L2,L4,L6,L12,R2,R4, R5,R6,R7,R9, S1, St129 Według decyzji RAD BUDYNKÓW Realizacja uchwał Rad budynków	21 675,33	45 788,38
5.	L2,L4,L6,L12,R2,R4, R6,R9, S1 Remont balustrad balkonowych Awaryjne naprawy	35 139,92	19 913,80
6.	R3,R4 Mycie elewacji z malowaniem ścian południowych i fragmentów ścian wschodnich Występujące ogniska glonów	13 491,53	13 491,53
Razem dział IV:		167 306,78	259 389,57
V. Wymiana poziomów kanalizacyjnych		Plan-2018	WYKONANIE Planu za 2018
1.	St 131 kl. III, St 129 kl. I, II, III Wymiana poziomów kanalizacyjnych Zły stan techniczny	307 000,00	235 450,00
Razem dział V:		307 000,00	235 450,00

VI.		Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego		Plan-2018	WYKONANIE Planu za 2018
1.	R3	Regulacja centralnego ogrzewania	poprawa bilansu energetycznego	131 033,81	211 572,36
2.	R6	Docieplenie stropów piwnic	poprawa bilansu energetycznego	86 400,00	82 261,25
Razem dział VI:				217 433,81	293 833,61
VII.		Remont instalacji odgromowej		Plan-2018	WYKONANIE Planu za 2018
1.	R3	Regulacja centralnego ogrzewania	poprawa bilansu energetycznego	20 000,00	24 826,88
Razem dział VII:				20 000,00	24 826,88

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:			
Dział I-Remonty dźwigów osobowych		215 857,00	215 857,00
Dział II- Remonty ciągów pieszo-jezdnych		437 325,86	415 695,62
Dział III –Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym		100 000,00	122 158,23
Dział IV- Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.		167 306,78	259 389,57
Dział V – Wymiana poziomów kanalizacyjnych		307 000,00	235 450,00
Dział VI-Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków		217 433,81	293 833,61
Dział VII-Remont instalacji odgromowej		20 000,00	24 826,88
Razem:		1 464 923,45	1 567 210,91

[Signature]
21

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:		
Saldo otwarcia	-68 147,15	-68 147,15
Dofinansowanie z zysku za 2017r.	68 147,15	68 147,15
Naliczenia funduszu remontowego 2018r.- stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 230 560,68	1 230 560,68
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 929,44	215 929,44
Naliczenia funduszu remontowego 2018r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	96 912,00
Odszkodowanie za spaloną altaną śmietnikową Rozłogi 4	5 009,67	5 009,67
Razem:	1 548 411,79	1 548 411,79

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIEGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Natalia Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gacki-Rychter

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne										Roboty budowlane				
		docieplenie stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Odgromówki	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami i	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed głonami	Remont ocieplenia naprawa	wymiana ślusarki dźwigniowej	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian	
1	L 2	43 200				250 000			48 000	110 000	15 000				5 000	45 000
2	L 2A	43 200	130 000			250 000			48 000	110 000	15 000				5 000	45 000
3	L 4	112 800	220 000	236 000	108 000	250 000			48 000							
4	L 6	112 800		191 000	73 000	250 000			48 000							
5	L 12	49 600		215 000	104 000	250 000			48 000	92 000						
6	R 2	81 600		215 000	50 000	250 000			48 000							
7	R 3	64 000	170 000						48 000	150 000						
8	R 4	104 000	190 000				30 000		48 000							
9	R 5	44 000	75 000						48 000	80 000						
10	R 6			220 000		250 000			48 000							
11	R 7		170 000						48 000	150 000						
12	R 9	49 600		215 000	56 000	250 000			48 000	92 000						
13	S 1	49 600		215 000	46 000	250 000			48 000	92 000						
14	St 129	51 200				180 000			48 000							
15	St 131	43 200				180 000			48 000							
RAZEM		848 800	955 000	1 507 000	437 000	2 610 000	30 000	672 000	876 000	2 904 000	210 000	4 330 000	256 000	194 000		

Dźwigi 2018-2021 Koszty dzierżawy 8szt. I wymiana 2 szt.

1 851 722 zł

SUMA

17 971 522 zł

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

17 971 522 zł

Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”mgr *Barbara Dąbka*PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

Załącznik nr 14

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2018r.

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 i jezdni plan organizacji ruchu
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	Odszkodowania	remontowy	fundusz remontowy- ciągi komunikacyjne	funduszu remontowego dźwignów					
L2	3 520,40	10 590,44	3 068,67	55 790,16	5 184,00	11 445,12	0,00	86 078,39	129,60	774,16		693,15			
L2A	4 498,35	58 744,32	3 921,13	70 337,58	6 624,00	13 734,60	0,00	153 361,63				885,70			
L4	10 632,97	-31 924,22	9 268,56	167 635,73	12 744,00	34 968,96	0,00	192 693,03	1 734,70	1 250,00		4 649,34			
L6	10 638,81	165 898,95	9 273,65	167 639,61	12 744,00	34 931,88	0,00	390 488,09	3 013,60	820,80		565,75			
L12	5 634,70	-47 801,86	4 911,66	88 047,24	5 544,00	18 462,60	0,00	69 163,64	1 680,70	1 458,00		2 243,22			
R2	6 210,99	53 266,89	5 414,00	99 080,88	9 648,00	19 960,92	0,00	187 370,69	6 688,60	2 041,20		1 222,91			
R3	2 952,00	-230 093,09	2 573,20	46 051,20	3 456,00	0,00	0,00	-178 012,69	3 962,96			3 097,77			
R4	4 015,50	6 113,30	3 500,23	63 906,72	4 608,00	0,00	5 009,67	83 137,92	201,10	142,00		1 293,67			
R5	1 728,30	-273 107,90	1 506,53	27 322,20	1 728,00	0,00	0,00	-242 551,17				1 383,02			
R6	6 193,50	73 659,27	5 398,75	96 946,92	9 792,00	19 889,64	0,00	205 686,58	6 264,00	6 077,00		2 954,75			
R7	2 944,11	-154 115,68	2 566,32	45 928,08	3 456,00	0,00	0,00	-102 165,28	280,80			6 714,42			
R9	5 756,70	13 801,05	5 018,00	89 804,52	5 688,00	18 084,60	0,00	132 396,17	280,80	284,00		2 282,50			
St129	3 928,30	43 536,92	3 424,22	61 924,44	5 472,00	12 636,36	0,00	126 993,94	300,00		166 175,00	1 717,70			
St131	3 909,99	-37 943,66	3 408,26	61 306,80	4 680,00	12 879,84	0,00	44 331,24	551,10		69 275,00	772,71			
S1	5 614,40	-2 071,06	4 893,97	88 838,60	5 544,00	18 934,92	0,00	116 140,43	810,00	7 066,64		2 940,38			
Razem	78 179,02	-68 147,15	68 147,15	1 230 560,68	96 912,00	215 929,44	5 009,67	1 548 411,79	25 897,96	19 913,80	235 450,00	33 416,99			

St 96,98,100	65 216,17	0,00	0,00	3 530,12	0,00	0,00	0,00	68 746,29				
Ogółem FR	1 234 090,80	68 147,15	68 147,15	1 234 090,80	96 912,00	215 929,44	5 009,67	1 617 158,08				

Wydatki													
remont ciągu pieszo- jezdnego	remont wg decyzji RB	remont instalacji odgromowej	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przebudowie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	regulacja instalacji co	ocieplenie stropów piwnic	mycie elewacji	wydatki Lazurowy Zakątek	razem	różnica	Adres
	4 436,32	83,08	345,63	21,15	737,85	3 011,34		261,25			10 493,53	75 584,86	L2
		106,16		21,15	3 174,94	4 739,06					8 927,01	144 434,62	L2A
3 848,94	1 296,00	250,93	2 740,05	5 894,25	43 282,19	12 229,04					77 175,44	115 517,59	L4
3 851,06	7 586,91	251,07	4 274,41	2 206,68	41 193,67	3 791,44					67 555,39	322 932,70	L6
	4 400,00	132,98	15 888,81	14 877,10	21 760,31	4 405,14					66 846,26	2 317,38	L12
	2 726,96	146,58		105,75	30 835,82	23 316,24					67 084,06	120 286,63	R2
46 584,64		8 164,02	1 528,75	84,64		12 089,78	211 572,36		9 841,13		296 926,05	-474 938,74	R3
	4 590,74	94,76	3 767,27	21 651,12		32 318,45			3 650,40		64 059,11	19 078,81	R4
27 273,78	3 198,00	14 215,89	2 026,87	11 489,85		3 337,43					62 924,84	-305 476,01	R5
	1 570,00	146,16	608,09	35 444,66	11 018,94	2 621,41		82 000,00			148 705,01	56 981,57	R6
44 436,07	3 959,37	781,91	1 528,75	556,84		5 440,11					63 698,27	-165 863,55	R7
	10 229,94	135,86	565,20	63,45	24 025,06	1 107,00					38 973,81	93 422,36	R9
	1 544,14	92,71		2 281,01	17 591,60	2 931,21					192 633,37	-65 639,43	St129
		92,27	383,89	1 499,17	15 261,05	1 783,50					89 618,69	-45 287,45	St131
289 701,13	250,00	132,50		63,45	6 975,57						307 939,67	-191 799,24	S1
415 695,62	45 788,38	24 826,88	33 657,72	96 260,27	215 857,00	113 121,15	211 572,36	82 261,25	13 491,53	0,00	1 567 210,91	-18 799,12	
										68 746,29	0,00	0,00	St 96,98,100
										68 746,29	1 567 210,91	-18 799,12	

Warszawa dnia 29.03.2019r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIEGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dobrotka Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Guca-Richter