

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”
za I półrocze 2019 roku

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2019 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2019 r.



[Handwritten signature]

SPIS TREŚCI

I. Sprawy organizacyjno-prawne	5
II. Sprawy kadrowe.....	13
III. Realizacja planu eksploatacji	15
IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....	24
V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....	31
VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....	35
VII. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.....	38
VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....	41
IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....	49
X. Zagadnienia z zakresu inwestycji	51
XI. Zarządzanie nieruchomością przy ul. Sterniczej 96, 98, 100.....	67
Spis załączników.....	70



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2019 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w I półroczu 2019 roku dotyczyły:

- ✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej.
- ✚ działu 3 /Wzmianka o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego za 2018 rok wraz z opinią biegłego rewidenta.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2019 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W I półroczu 2019 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2097 pism, z których 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 9 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia wniosków w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz ustania członkostwa,
- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2017 rok,
- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowego– gospodarczego na 2019 rok,
- omówienia wniosku w kwestii instalacji systemu elektronicznego do zsyków i piwnic w budynku Lazurowa 6,
- omówienia wniosku w sprawie wykonania montażu czujników gazu ziemnego w częściach wspólnych budynków,
- analizy listy rezerwacyjnej mieszkań w inwestycji „Lazurowa Przystań”,



- przyjęcia wstępnych cen sprzedaży miejsc postojowych w inwestycji „Lazurowa Przystań”,
- przyjęcia instrukcji obiegu dokumentów w związku z rozpoczęciem procedury ustanawiania odrębnej własności w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia regulaminu korzystania z garaży w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia projektu uchwały Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku Rozłogi 6.

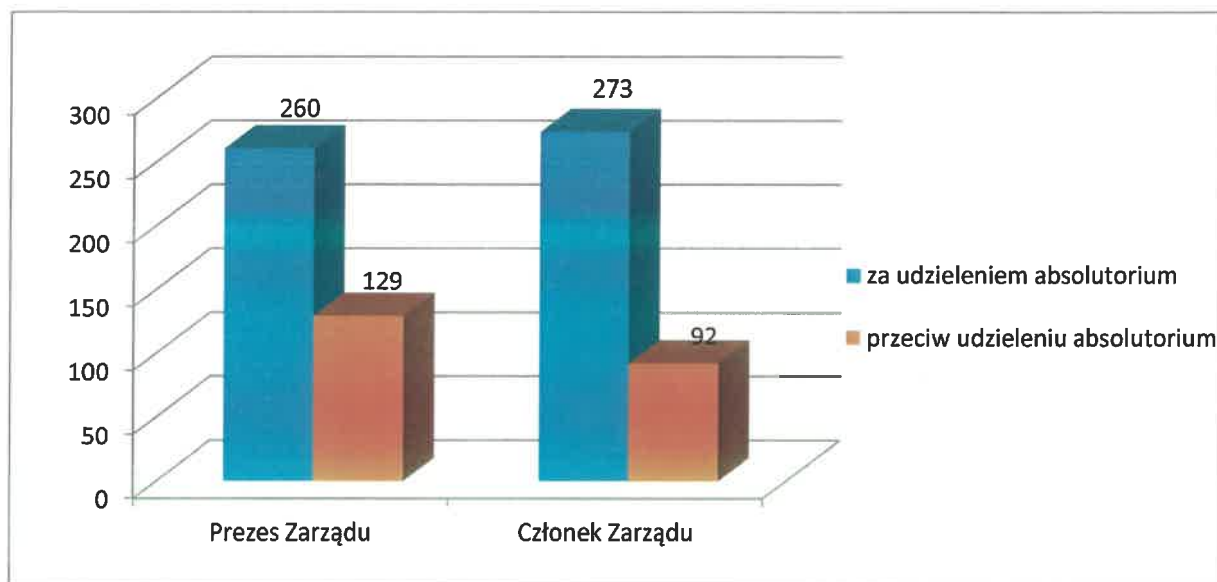
Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się zarządzaniem nieruchomością Sternicza 96, 98, 100 i realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz przygotowaniem inwestycji „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 maju 2019 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2018 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.





Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 24 maja 2019 roku

W dniu 24 maja 2019 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 248 członków, co stanowi 13 % uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 171. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach, których przyjęto 20 uchwał.

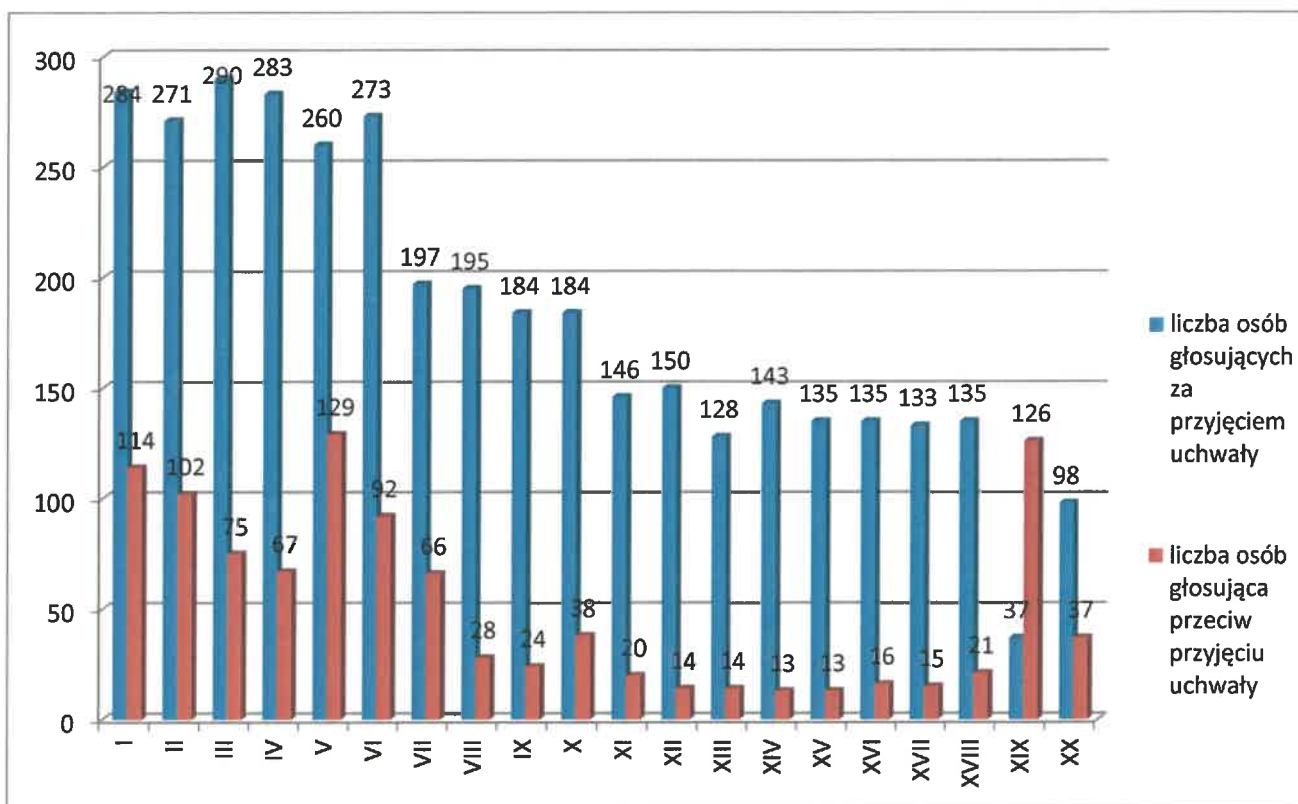
Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2018 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017-31.12.2017 r. Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo – finansowego na rok 2020 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 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 przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych w budynkach i na terenach zewnętrznych Spółdzielni oraz wyników kontroli realizacji zadania modernizacji instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni. Wnioski zostały złożone przez członków na posiedzeniu WZ w dniu 07.09.2018 r.

W wyniku przyjętego do porządku obrad wniosku złożonego przez 10 członków dotyczącego odwołania członka Rady Nadzorczej poddano pod głosowanie uchwałę w przedmiotowej sprawie. W wyniku głosowania członek Rady Nadzorczej nie został odwołany.

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



Legenda:

- I-** Uchwała nr 1/2019 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 r.
- II-** Uchwała nr 2/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
- III-** Uchwała nr 3/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 rok
- IV-** Uchwała nr 4/2019 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2017- 31.12.2017.
- V-** Uchwała nr 5/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2018 rok.
- VI-** Uchwała nr 6/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dołota za 2018 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2018 r. do dnia 07.05.2019 r.

- VIII-** Uchwała nr 8/2019 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo- Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2020 (w tym projekt planu remontów na 2020 r.).
- IX-** Uchwała nr 9/2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31. 12.2020 r.
- X-** Uchwała nr 10/2019 w sprawie zmiany stawki na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa.
- XI-** Uchwała nr 11/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XII-** Uchwała nr 12/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XIII-** Uchwała nr 13/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XIV-** Uchwała nr 14/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XV-** Uchwała nr 15/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVI-** Uchwała nr 16/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVII-** Uchwała nr 17/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVIII-** Uchwała nr 18/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu pięciokondygnacyjnego budynku garażowo- usługowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.
- XIX-** Uchwała nr 19/2019 w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
- XX-** Uchwała nr 20/2019 w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2019 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej na których przyjęto większością głosów 25 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.* W większości posiedzeń Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny.

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

Komisja Techniczna w I półroczu 2019 roku odbyła 3 posiedzenia i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie wykonania planu gospodarczo – finansowego za 2018 rok,
- omówienie planu gospodarczo –finansowego, w tym planu remontów na 2019 rok,
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,
- omówienie założeń do planu rzeczowo- finansowego dla Spółdzielni na 2020 rok,
- omówienie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni,
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem



podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie. Rekomendacja Radzie Nadzorczej,

- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenie ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Komisja Rewizyjna w I półroczu 2018 roku odbyła 4 posiedzenia i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie planu gospodarczo – finansowego na 2019 rok,
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,
- omówienie założeń do planu rzeczowo- finansowego dla Spółdzielni na 2020 rok,
- omówienie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni.
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenie ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Obsługa Prawna Spółdzielni

W I półroczu 2019 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały



w imieniu Spółdzielni w około 100 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

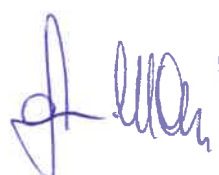
W każdej ze spraw prawnicy sporządzali pozwы zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwы w przypadku spraw wniesionych przeciwko SM „Lazurowa” oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej.

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

Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 10.12.2018 r – 06.02.2019 r poddała się lustracji działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów statutowych,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- działalność inwestycyjna (potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny, pozyskanie terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji),
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja),



- gospodarka finansowa (stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 14 lutego 2019 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 24 maja 2019 roku Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2019 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

W dniu 1 stycznia 2019 roku zaczął obowiązywać w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 30 osób na 28,5 etatu (w tym 2 osoby zatrudnione na $\frac{3}{4}$ etatu i 2 osoby na $\frac{1}{2}$ etatu).

W związku z przeniesieniem działu inwestycji oraz zarządzania nieruchomościami do lokalu pokazowego zlokalizowanego w budynku inwestycji „Lazurowe Ogrody” należało stworzyć stanowisko kierownika działu, który zapewni prawidłowe funkcjonowanie działu w związku z odbiorami lokali w inwestycji oddawanej do użytkowania. Ponadto, stworzono stanowisko ds. gruntów i odrębnej własności w wymiarze $\frac{1}{2}$ etatu w związku z przeniesieniem własności lokali w wybudowanej inwestycji oraz procedurą przekształcenia prawa własności gruntów we własność z dniem 01 stycznia 2019 r.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2019 roku była wysoka, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym Kodeksem pracy wykorzystują przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

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

- ✓ obsługa techniczna nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych;
- ✓ zmian w podatkach dochodowych od osób fizycznych;
- ✓ zmianach w rozliczeniach z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych;
- ✓ działalności organów statutowych w spółdzielniach mieszkaniowych,

- ✓ windykacja i egzekucja po zmianach przepisów;
- ✓ ochrona danych osobowych w związku ze zmianą obowiązujących przepisów w tym zakresie.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first letter and a series of connected loops for the rest of the name.

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w I półroczu 2019 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 4/2019 r. z dnia 28.02.2019 r.

Z zaplanowanej kwoty 3 118 000,00 zł na rok 2019 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 670 755,81 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 I półroczu 2019 r. wyniosły: 101 592,84 zł co stanowi 48,38 % zaplanowanej na ten rok kwoty.

Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 7 905,60 zł. tj. 46,50 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 61 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

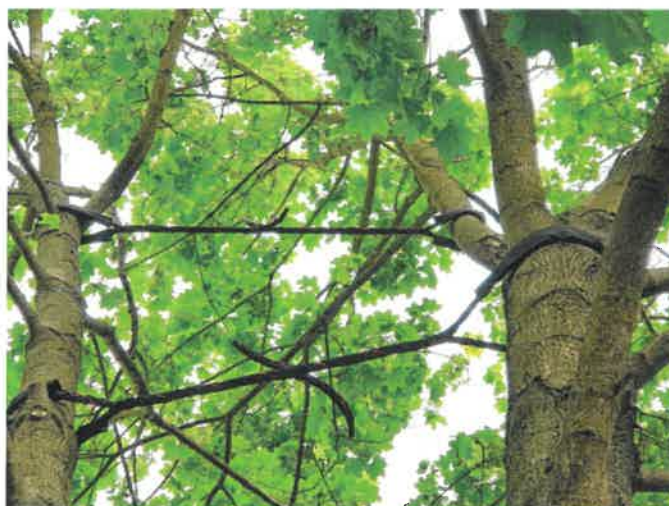
O zielen na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dbają gospodarze budynków i zewnętrzna firma ogrodnicza „Ogród Zielony” Adam Majewski.

W pierwszym półroczu 2019 r. położono nacisk na prace konserwacyjne i pielęgnacyjne zieleni. W ramach planowanych środków na konserwację zieleni, oprócz bieżącej konserwacji wykonano zalecenie dotyczące wycinki obumarłych i zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców drzew. Wniosek w sprawie wycinki złożono do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy w listopadzie 2018 r. Spółdzielnia w lutym 2019 roku otrzymała pozytywną decyzję. Na jej podstawie w marcu 2019 r. dokonano wycinki. Koszt tych prac wyniósł 24 111,00 zł.

W maju 2019 r. złożono do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy kolejny wniosek dotyczący wycinki drzew stanowiących zagrożenie dla mieszkańców. Decyzja nie została jeszcze wydana. Również w maju 2019 r. firma wykonała szczepienia 34 szt. kasztanowców szczepionką mikoryzową przeciw atakowi szrótówka kasztanowcowiaczka. Koszt tych prac wyniósł 3 745,44 zł.

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 2019 r. posadzone zostały w wyznaczonych przez spółdzielnię i firmę ogrodniczą miejscach osiedla nowe drzewa w ilości 12 szt. Kwota wykonania wyniosła 5 443,20 zł.

Wykonano także w tym okresie wiązania drzew zabezpieczające je przed rozłamaniem. Koszt tych prac wyniósł 6 480,00 zł.



Fot.: zabezpieczające wiązanie w koronie drzew

[Handwritten signature]

Począwszy od kwietnia trawniki były regularnie koszone, zarówno przez gospodarzy przy budynkach jak i na pozostałym terenie przez pracowników firmy konserwującej zieleni „Ogród Zielony”.

Place zabaw

Jak co roku place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są kontrolom wewnętrznym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w kwietniu 2019 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in. wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcanie śrub i uzupełnianie ich zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń. Wymieniony także został piasek w piaskownicach. Koszt tej wymiany wyniósł 5 104,50 zł.



Fot.: plac zabaw Sternicza 129/131 – zjazd linowy

W kwietniu 2019 r. na placu zabaw Sternicza 129/131 zamontowany został zjazd linowy dla dzieci. Koszt tego urządzenia wraz z montażem wyniósł 20 334,36 zł. Urządzenie to dopełniło plac zabaw wzbogacony w ubiegłym roku w kilka nowych, atrakcyjnych urządzeń dla dzieci.

Kosze, ławki, ogrodzenia

W I półroczu 2019 r. kontynuowane były prace wymiany drewnianych płotków ogrodzających trawniki przed budynkami na nowe, znacznie łatwiejsze w utrzymaniu i konserwacji. W maju 2019 r. wykonano prace przy budynku Rozłogi 9. Stare, drewniane płotki zastąpiono malowanymi proszkowo płotkami stalowymi. Koszty związane z tą modernizacją wyniosły łącznie 14 022,00 zł. W czerwcu 2019 r. wykonano także na wniosek Rady Budynku płotki przed budynkiem Siemiatycka 1. Koszt tych prac wyniósł 16 236,00 zł.



Fot.: nowe płotki przy budynku Rozłogi 9



Fot.: nowe płotki przy budynku Siemiatycka 1

Mycie zsyków/akcja zima

Chcąc zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom naszego osiedla jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz firma „Ogród Zielony” utrzymywała w należytym stanie drogi i chodniki na terenie osiedla. Zimowy koszt zakupu soli wyniósł 13 703,13 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 maju przez firmę ECO SERVICE i JK DECO a kwota wykonania wyniosła łącznie 40 090,30 zł.

Monitoring

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” realizując kierunki rozwoju Spółdzielni wyznaczone na Walnym Zgromadzeniu oraz chcąc zapewniać 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 w maju 2019 r. wykonano prace montażowe monitoringu przed budynkiem Rozłogi 7. Koszt tych prac wyniósł 8 643,21 zł.



Fot.: kamery monitoringu przed budynkiem Rozłogi 7

Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

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

Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA. W I półroczu 2019 r. odnotowano 5 szkód wypłaconych z polisy OC Spółdzielni na łączną kwotę 5 841,28 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członków Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Jest to wyjście naprzeciw potrzebom mieszkańców, gdyż płatność miesięczna jest mniej obciążająca finansowo, niż

opłata za ubezpieczenie mieszkania płatna jednorazowo raz do roku. Do 30.06.2019 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 22-ch członków Spółdzielni.

➤ **Poprawa bezpieczeństwa.**

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców zostały zainstalowane w częściach wspólnych: na klatkach schodowych oraz piwnicach detektory gazu z czujkami dźwiękowymi reagującymi na pojawienie się ulatniającego gazu ziemnego w powietrzu.



fot. Detektor gazu zamontowany w częściach wspólnych budynków na osiedlu

Podniesienie poziomu bezpieczeństwa zrealizowano również poprzez montaż oświetlenia ewakuacyjnego w budynku ul. Rozłogi 6. Prace te spotkały się z uznaniem mieszkańców i będą kontynuowane w przyszłości.

Na wniosek mieszkańców budynków Rozłogi 4, Rozłogi 3 i Rozłogi 7 wprowadzono na drogach wzdłuż tych budynków ruch jednokierunkowy. Spowodowane było to ruchem o dużym natężeniu pojazdów pojawiających się na terenie osiedla w godzinach porannych i popołudniowych, czyli rodziców odwożących dzieci do przedszkola i szkoły. Szczególnie niebezpieczne sytuacje powstawały przy dojeździe do przedszkola. Również mijające się pojazdy przy ruchu dwukierunkowym z powodu niewielkiej szerokości jezdni powodowały niebezpieczeństwo dla ruchu pieszych.

➤ **Konserwacja domofonów.**

W pierwszym półroczu 2019 r. koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 12 986,98 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektrozaczechu w budynku: ul. Sternicza 129 kl. I, ul. Rozłogi 9 kl. II.,
 - a. ul. Rozłogi 2 kl. I, ul. Rozłogi 3 kl. I, ul. Rozłogi 6 kl. V, ul. Lazurowa 4 kl. III.
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynku: ul. Rozłogi 3 kl. I.
3. Naprawa domofonu po dewastacji. Odtworzenie i uruchomienie
 - a. zerwanego pionu domofonowego w budynku: ul. Lazurowa 2.
4. Dorobienie i montaż nowej osłony elektrozaczechu po dewastacji w budynku: ul. Rozłogi 3 kl. II.

Usługę konserwacji domofonów, zgodnie z umową z dnia 02.06.2005 r. wykonują firma „Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych” .

➤ **Konserwacja dźwigów**

W pierwszym półroczu 2019 r. koszty konserwacji dźwigów łącznie z energią elektryczną i dozorem technicznym UDT wyniosły 99 804,18 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 144 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

W związku z zainstalowaniem nowych 8 dźwigów wydzierżawiający zlecił konserwację tych dźwigów firmie El – Dźwig s. c. W pierwszym półroczu 2019 r. zarejestrowano 18 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w pracy dźwigów.

Na dzień obecny Spółdzielnia dzierżawi 8 dźwigów.

➤ **Dzierżawa 8 dźwigów.**

Spłata czynszu dzierżawy dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 30.06.2019 r. Spółdzielnia spłaciła 30 rat czynszu dzierżawnego.

➤ **Dewastacje**

W roku 2019 zaplanowano kwotę 14 000,00 zł na usuwanie skutków dewastacji. W pierwszym półroczu wydatki na tej pozycji planu eksploatacji wyniosły 23 175,12 zł. Tak wysokie koszty spowodowane były koniecznością usunięcia graffiti wykonanych w zorganizowanej akcji na budynkach Rozłogi 6, Rozłogi 5, Rozłogi 7 oraz na altanie śmietnikowej Rozłogi 3, 5, 7. Koszt umycia ścian wyniósł 19 413,00 zł. Sprawa została

zgłoszona do odpowiednich organów, którym przekazano nagrania z monitoringu. Niestety prokuratura Rejonowa umorzyła postępowanie w tej sprawie. Spółdzielnia odwołała się od tej decyzji.



fot. Zdewastowana elewacja południowa budynku Rozłogi 6.

W ramach tej pozycji zostały wykonane również takie prace jak: szklenie drzwi ul. Lazurowa 4 kl. I., ul. Lazurowa 2 piętro III i ul. Lazurowa 2 piętro XII oraz naprawa drzwi i ryglowania wewnętrznych drzwi w windzie towarowej ul. Lazurowa 2A.

➤ **Dostawcy mediów i usług w Spółdzielni**

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

Rodzaj usługi	Dostawca mediów, usług	Umowa
Dostawa ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda)	VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie	kompleksowa Nr 2 - 3596 z dnia 1.03.2010 r.
Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa	z dnia: 30.08.2013 r, 26.08.2013 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: 31.03.2014 r., 29.11.2013 r., 31.07.2013 r., 18.02.2013 r.
Dostawca energii elektrycznej	Energia Polska	07.12.2017 r.
Sprzedży i dostawy paliwa gazowego	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie	kompleksowa z dnia 06.03.2007 r.
Konserwacja domofonów	Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa	z dnia 20.11.2000 r., 02.06.2015r.
Konserwacja dźwigów	"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa EL - DŹWIG S.C Warszawa na zlecenie FUD Bołęcin.	z dnia 19.08.2011 r. z dnia 23.09.2016 r.
Pakiet programów podstawowych TVP	VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa	z dnia 17.08.2010r.
Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	kompleksowa z dnia 30.05.2012 r., aneks 22.01.2019r.
Pogotowie Techniczne	"EI –GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa	z dnia 22.01.2009 r.
Konserwacja zieleni i odśnieżanie	„OGRÓD ZIELONY Adam Majewski" Warszawa	z dnia 02.03.2017 r.
Sprzątanie budynków: Lazurowa 4 i 6	Pro Estate Sp. z o.o.	z dnia 02.10.2017 r.

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2019 roku zaplanowano prace na kwotę 1 543 108,20 zł.

Naliczenia funduszu remontowego 2019 r. odpis podstawowy	1 230 410,52 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 857,68 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00 zł
Razem	1 543 108,20 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na 2019 r. została przeprowadzona zgodnie z przyjętym uchwał a WZ nr 16/2017 Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Podstawowe zadania wykonane przez Spółdzielnię w ramach prac remontowych:

➤ 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 zgodne z obowiązującym przepisami zostały wykonane w 2019 roku. Pozwoliło to stworzyć listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku.

W 2019 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” zrealizowano m.in. prace:



- wykonano naprawę ścian komórek lokatorskich oraz malowanie ścian i sufitów w budynku Lazurowa 2,
- wykonano naprawę ścian komórek lokatorskich oraz malowanie ścian i sufitów w budynku Lazurowa 2a,
- wykonano remont piwnic w budynku Lazurowa 6 wraz z naprawą zniszczonych ścian murowanych, malowaniem ścian i sufitów oraz malowaniem stolarki drzwiowej,
- wymieniono drzwi zewnętrzne wejściowe do budynków Rozłogi 9 kl. I i Rozłogi 6 kl. II.

Koszt powyższych prac wyniósł 96 260,27 zł

➤ **Balustrady balkonowe**

W ramach finansowania z planowanego zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody” kontynuując prace remontowe balustrad balkonowych w pierwszym półroczu 2019 zakończono rozpoczęte w 2018 r. remont balustrad w budynku Rozłogi 2. Koszt prac wyniósł **474 360,00 zł**.

Rozpoczęto również kompleksowy remonty balustrad balkonowych wraz z naprawą sufitów i wymianą uszkodzonych daszków z blachy ocynkowanej w budynku Rozłogi 5. Koszt robót w tym przypadku wyniesie ok. **80 000,00 zł** a prace zakończą się w lipcu.

W ramach posiadanych środków wykonano również remont dwóch pionów balkonowych w klatce I w budynku Rozłogi 4. Prace będą kontynuowane w najbliższym czasie.



fot. Wyremontowane balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 5

➤ **Mycie i malowanie elewacji budynków**

Również ze środków z planowanego zysku z inwestycji wykonano prace mycia elewacji z glonów i zabezpieczenia warstw dociepleniowych przed degradacją:

- wykonano mycie oraz malowanie ścian północnej i zachodniej farbami silikonowymi w budynku Sternicza 131. Zabezpieczono antykorozyjnie rury spustowe i wymieniono fragment obróbek blacharskich attyki.

Wartość robót zabezpieczających wyniosła **128 945,00 zł.**

➤ **INNE PRACE: płukanie instalacji zimnej i ciepłej wody, prace dekarские, usuwanie awarii itp.**

Płukanie instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach.

W ramach utrzymania instalacji wodociągowych wykonano prace płukania instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a. Podczas tych prac wykonano równocześnie wymianę niesprawnych zaworów podpionowych i spustowych. Koszt wykonanych prac na jednej klatce schodowej budynków kształtował się w wysokości ok. 14 000,00 zł. Zgodnie z zawartymi umowami część prac zostanie sfinansowana w II półroczu 2019 r.

Usuwanie awarii.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. na usuwanie skutków awarii wydatkowano kwotę 51 690,43 zł. W ramach wykorzystanych środków finansowych zostały wykonane prace:

- ✓ usunięcie awarii windy osobowej w budynku: Rozłogi 2 kl. I,
- ✓ usunięcie awarii kanalizacyjnej w pionie kuchennym lokalu nr 4 w budynku: ul. Rozłogi 4,
- ✓ wykonanie robót przygotowawczych pod wymianę poziomej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku: ul. Lazurowa 2A,
- ✓ wymiana kolana w stropie pionowego odcinka rury kanalizacyjnej lokalu nr 91 w budynku: Lazurowa 4,
- ✓ wymiana odcinka poziomej kanalizacji sanitarnej w budynku: ul. Lazurowa 2A,
- ✓ usunięcie awarii kanalizacyjnej w lokalu nr 111 w budynku: ul. Rozłogi 2,

- ✓ usunięcie awarii kanalizacyjnej poprzez wymianę kolana i trójnika w stropie na pionach kuchennych lokali nr 89 i 134 w budynku ul. Lazurowa 4,
- ✓ usunięcie awarii kanalizacyjnej w komorach zsypowych 3 sztuki w budynku: ul. Lazurowa 2,
- ✓ wymiana kabla oświetleniowego w budynkach: ul. Sternicza 129 i ul. Sternicza 131,
- ✓ wymiana drzwi zewnętrznych na klatkę schodową w budynkach: ul. Rozłogi 9 kl. I i ul. Rozłogi 6 kl. II,
- ✓ uzupełnienie tynków zewnętrznych na ścianach hydroforni ul. Lazurowa 2B,
- ✓ naprawa pokrycia dachowego w budynku: ul. Lazurowa 2,
- ✓ naprawa instalacji odgromowej w budynku: ul. Sternicza 129,
- ✓ odgrzybianie i malowanie ścian w sali konferencyjnej oraz aptece w pawilonie przy ul. Rozłogi 8,
- ✓ naprawa rury spustowej w budynku: ul. Rozłogi 5.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

Na podstawie decyzji Rad Budynków w pierwszym półroczu 2019 r. wykonano:

- modernizacja instalacji domofonowej z dostępem przy użyciu kluczy elektronicznych do zsypów, piwnic i na klatki schodowe w budynku Lazurowa 6.

Oszczędności w zużyciu energii cieplnej.

Na podstawie otrzymanych projektów, jeszcze przed sezonem grzewczym w roku 2019 Spółdzielnia kontynuując prace w zakresie energooszczędności wykonuje regulację instalacji c.o. w budynkach Rozłogi 6 i Siemiatycka 1. Prace polegają na chemicznym płukaniu instalacji, wymianie wszystkich zaworów podpionowych i grzejnikowych oraz odpowiednim zaprojektowanym ustawieniu działania instalacji. Przewidywane koszty to odpowiednio: 226 000,00 zł i 225 843,84 zł.





fot. Wymieniony zawór przy grzejniku podczas prac regulacji instalacji c.o. w budynku Siemiatycka 1

Następnie w tych budynkach zostaną 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.



fot. zamontowany podzielnik kosztów ogrzewania w jednym z lokali budynku Rozłogi 3.

W pierwszej połowie 2019 r. zlecono również wykonanie projektów regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Sternicza 129, Sternicza 131.

Do końca czerwca 2019 r. wykonano ostatni element termomodernizacji budynków przy ul. Rozłogi 3 i ul. Rozłogi 4, czyli ocieplenie stropów piwnic. Wartość tych prac wyniosła odpowiednio: 86 500,00 zł i 118 000,00 zł

Rozpoczęto również ocieplenie stropów w budynku Rozłogi 5 - przewidywany koszt to 49 000,00 zł. Działania te wpłyną na obniżenie zużycia energii cieplnej w tych budynkach.

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

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.

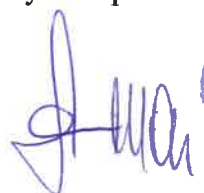
Montaż elektronicznych podzielników kosztów znacząco wpłynął na zmniejszenie zużycia energii cieplnej w budynku Rozłogi 7. Dla budynku Rozłogi 7 **zużycie energii cieplnej spadło o 31%** w odniesieniu do stanu wyjściowego z roku 2014.

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



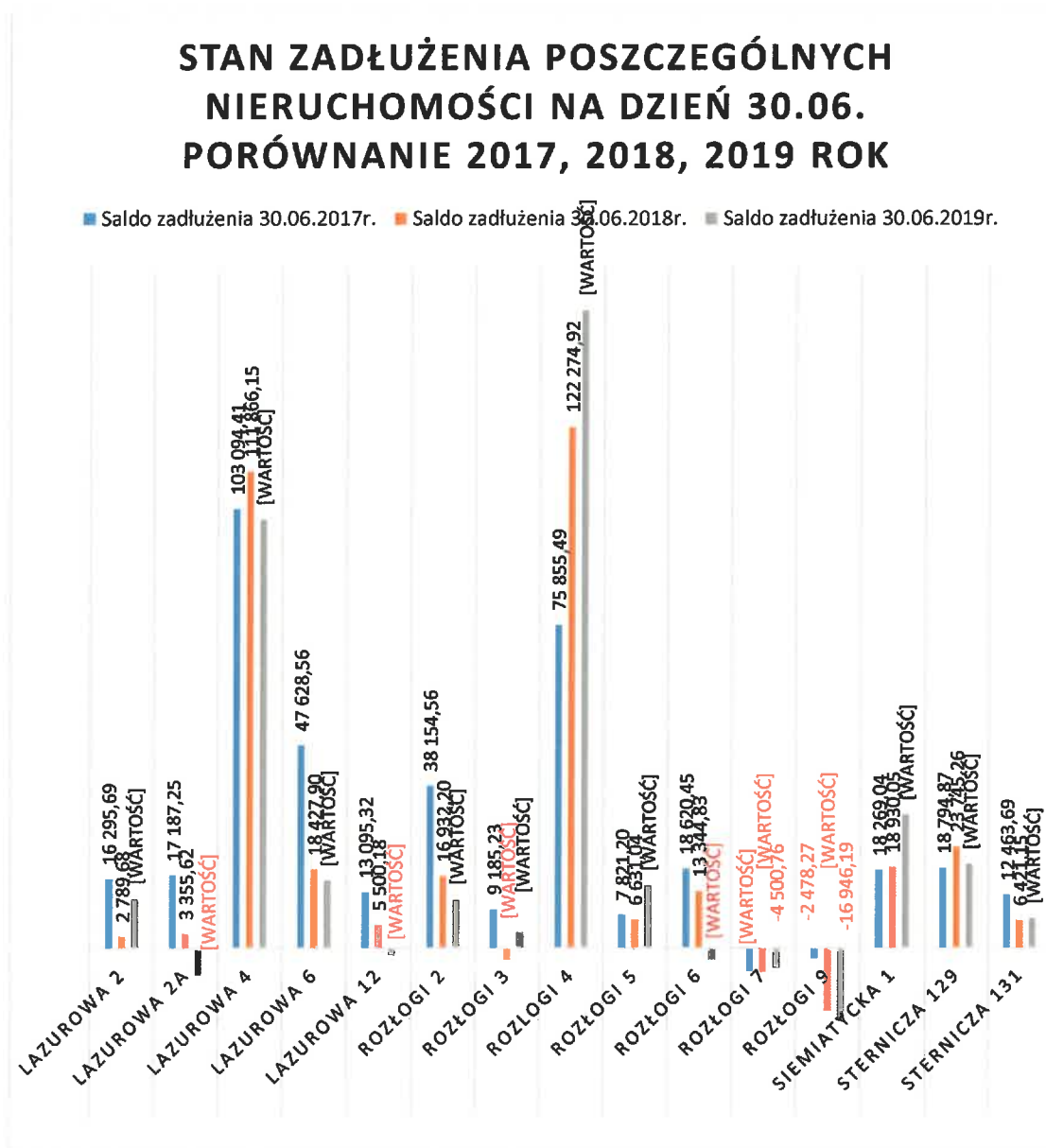
podniesienie standardu osiedla i w znacznym stopniu polepszyły stan techniczny czterdziestoletnich budynków naszego osiedla. Dzięki tym środkom finansowym udało się utrzymać stawkę na fundusz remontowy w wysokości 1,30 zł /m² p.u. lokali mieszkalnych. Kwota 3 470 000,00 zł z inwestycji „Lazurowy Zakątek” w wyniku uchwały Walnego Zgromadzenia zasiliła fundusz remontowy, a kwota 6 000 000,00 zł z inwestycji „Lazurowe Ogrody” zasili fundusz remontowy po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Bez tych kwot przy obecnych rocznych wpływach od mieszkańców przeznaczanych na fundusz remontowy, (rocznie niecałe 1 500 000,00 zł) nie wymieniono by w tak krótkim czasie tylu poziomów kanalizacyjnych w piwnicach, nie wyremontowano by balustrad balkonowych, nie zakończono by remontów ostatnich ciągów-pieszo jezdnych. Bez zysków z inwestycji nie można byłoby 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 przyjętego 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 – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 6 912,56 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

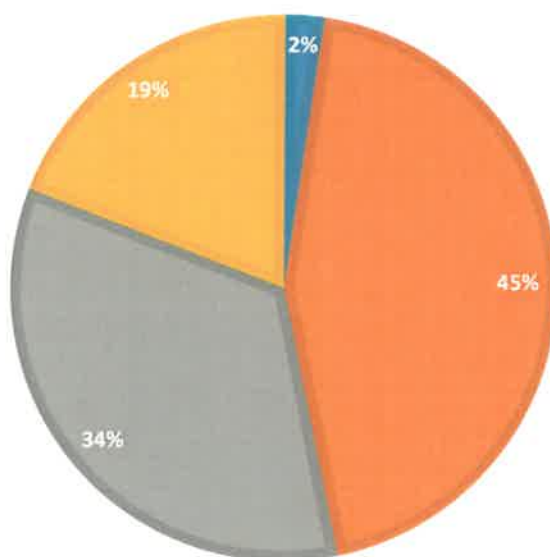


[Signature]

W całej Spółdzielni na zadłużenia z tytułu opłat czynszowych składają się: zadłużenia bieżące tj. do 1 miesiąca; zadłużenia powyżej 2-ch miesięcy, sprawy sądowe oraz roszczenia sporne, czyli takie, na które nie ma jeszcze prawomocnego wyroku sądowego. Strukturę tego zadłużenia przedstawia poniższy wykres:

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH STAN NA 30-06-2019R.

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



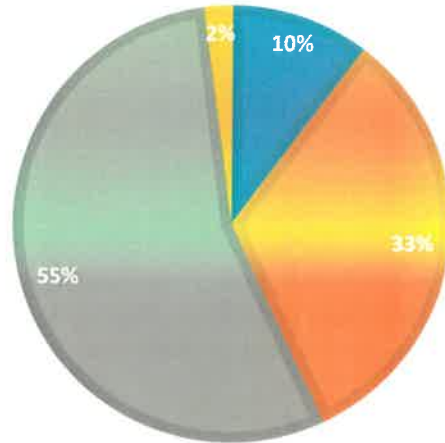
Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.06.2019 r. wynoszą 317 852,39 zł. Największa część, bo aż 88 % całkowitego zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców.

Na dzień 30.06.2019 r. w całej Spółdzielni 7 osób ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty na łączną kwotę 6 713,36 zł, co stanowi 2 % omawianego zadłużenia.

Pozostała część, czyli 10% 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:

STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

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

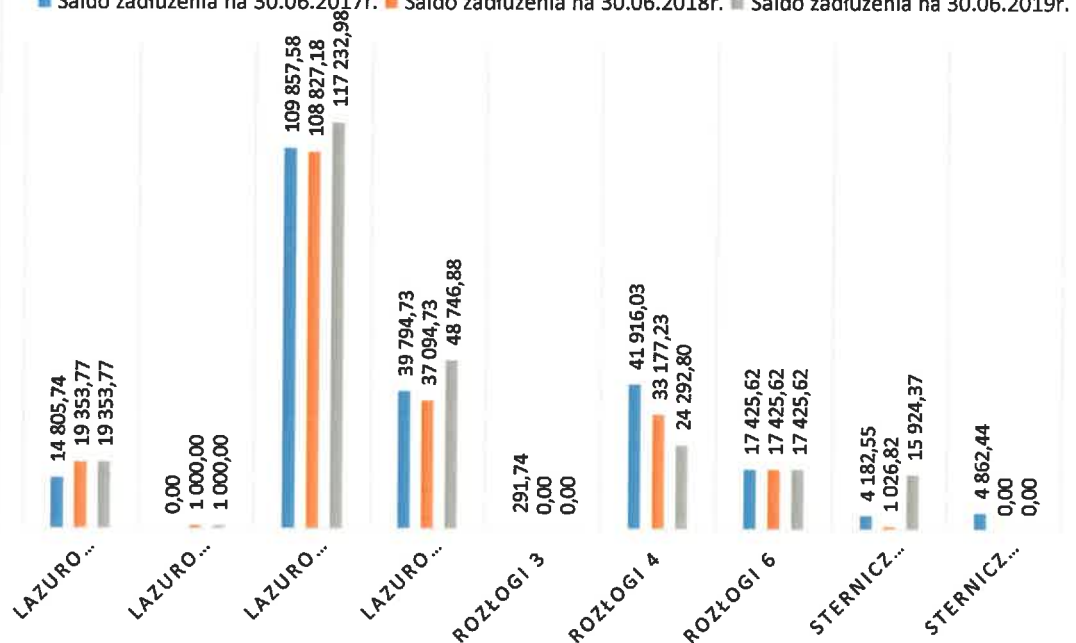


Zadłużenie zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi pozostaje na podobnym poziomie co w analogicznym okresie roku ubiegłym.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA

PORÓWNANIE 2017, 2018, 2019 ROK

■ Saldo zadłużenia na 30.06.2017r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2018r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2019r.



[Handwritten signature]

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 136 365,60 zł i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 68 099,71 zł. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

W odniesieniu do opisanych zadłużeń lokali mieszkalnych największe zadłużenia są w budynku Lazurowa 4 i Rozłogi 4. Spółdzielnia jest w posiadaniu 18 tytułów wykonawczych w odniesieniu do dłużników najbardziej zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokali prowadząc w tym zakresie postępowania egzekucyjne z nieruchomości mające za przedmiot egzekucję z przysługującego dłużnikom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i sprzedaży ich lokali w drodze licytacji publicznej. Z uwagi na konieczność przeprowadzenia licytacji nieruchomości pod nadzorem jurysdykcyjnym Sądu w 2019 roku wyznaczone zostały już 4 terminy licytacji, na których lokale dłużników zostaną zbyte, a suma kwot uzyskanych z licytacji pozwoli na pokrycie wszelkich należności czynszowych wraz z odsetkami i kosztami postępowań. Tożsamo Spółdzielnia pozostaje w toku postępowań mających na celu uzyskanie tytułów wykonawczych w odniesieniu do następców prawnych zmarłych członków Spółdzielni w związku z zadłużeniem lokalu. Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w sprawie o zapłatę których bieg jest wydłużony z uwagi na zgłoszone wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na kwestionowanie roszczenia co do wysokości.

Dodatkowo w odniesieniu do najbardziej zadłużonych lokali mieszkalnych z budynku Rozłogi 4 na mocy orzeczenia Sądu do czynności administrowania w/w majątkiem spadkowym po zmarłych Członkach Spółdzielni powołany został kurator sądowy. Kurator niezależnie od Spółdzielni zajmuje się windykacją zaległych i bieżących opłat w tym administrowaniem masą spadkową w celu zaspokojenia wierzyciela. W ramach wskazanych postępowań sądowych Spółdzielnia występuje w roli interwenienta ubocznego po stronie powoda celem zabezpieczenia interesów Członków Spółdzielni.



VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

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). Przekształcenie nastąpiło 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, wydawane przez Prezydenta Miasta. Właściwy organ, 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”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty łącznej. Wysokość tej 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 UCHWAŁA 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 2019 r. czyli w takim samym okresie w jakim ma zacząć



obowiązywać ustawa.

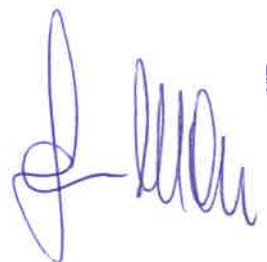
W dniu 31 grudnia 2018 r. została podpisana nowelizacja do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych w prawo własności tych gruntów (D. Ust. Z 2018r poz. 2540) mówiąca m.in. o terminach wydania zaświadczenia, sposobie wnoszenia opłat i rozłożenia ich na okres dłuższy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

W pierwszym półroczu 2019 r. (oraz do dnia sporządzenia sprawozdania), Zarząd Spółdzielni nie może realizować żadnych przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności. Warunkiem przekształcenie jest uzyskanie zaświadczenia o przekształceniu szczegółowo opisane powyżej. Dodatkowym problemem wynikającym z zapisów ustawy i jej interpretowania przez organ wydający zaświadczenia, czyli Urząd Dzielnicy Bemowo, jest specjalna pomoc publiczna „de minimis” dla osób prowadzących działalność gospodarczą w lokalach o statusie spółdzielczego prawa do lokalu. W połowie stycznia br. została przesłana przez Dzielnicę Bemowo interpretacja przepisów dotyczących pomocy publicznej, z której wynikało jednoznacznie, że organ wydający zaświadczenia interpretuje kwalifikacje do udzielenia pomocy „de minimis” jako dla osób „prowadzących” działalność, zaś dla osób mających tylko „zarejestrowaną” działalność taka pomoc nie występuje. Z przepisów prawa wynika, że po przekroczeniu limitu pomocy publicznej (wynosi ona 200 000 EUR) pozostałą kwotę z opłaty przekształceniowej należy dopłacić w ciągu wyznaczonego terminu przelewem na konto dzielnicy Bemowo. Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia nie posiada informacji kto „prowadzi” działalność gospodarczą, a kto ma ją tylko „zarejestrowaną” w zasobach SM, oraz aby nie narazić się na duże koszty przekształcenia w terminie ustawowym, złożyła oświadczenia dla budynków mieszkalnych w całej Spółdzielni z prośbą o rozłożenie opłaty przekształceniowej na 99 lat. Oświadczenie to skutkuje nie naliczeniem opłat pomocy publicznej oraz brakiem możliwości skorzystania przez Spółdzielnię z bonifikaty 98% przyznanej na podstawie Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w kompleksie „LAZUROWE OGRODY”. Z chwilą otrzymania decyzji wystąpiła z odpowiednią dokumentacją o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, a następnie dokumentację złożyła w Biurze Geodezji i Katastru uzyskując kartoteki budynkowe i lokalowe jako dokumenty niezbędne do podpisywania aktów notarialnych przenoszenia



własności lokali. W dniu 27 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła Uchwałą rozliczenie inwestycji oraz ustalona została ostateczna wysokość wkładów budowlanych. Na podstawie wszystkich powyższych dokumentów z dniem 08 lipca nastąpiło rozpoczęcie procedury przenoszenia własności lokali w nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10. W stosunku do nieruchomości gruntowej na której posadowione są powyższe budynki, przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność nastąpiło z mocy prawa, z dniem 1 kwietnia 2019 r. tj. z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Przeniesienie odrębnej własności lokali jest możliwe, gdyż Spółdzielnia uzyskała właściwe zaświadczenie o przekształceniu gruntu i wyliczeniu opłaty przekształceniowej. Dokument ten został złożony do sądu wieczystoksięgowego, jako podstawa wpisu prawa własności gruntu w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Przeniesienie własności wszystkich lokali będzie trwało ok. 6 miesięcy. Z dniem przeniesienia własności ostatniego lokalu w tej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

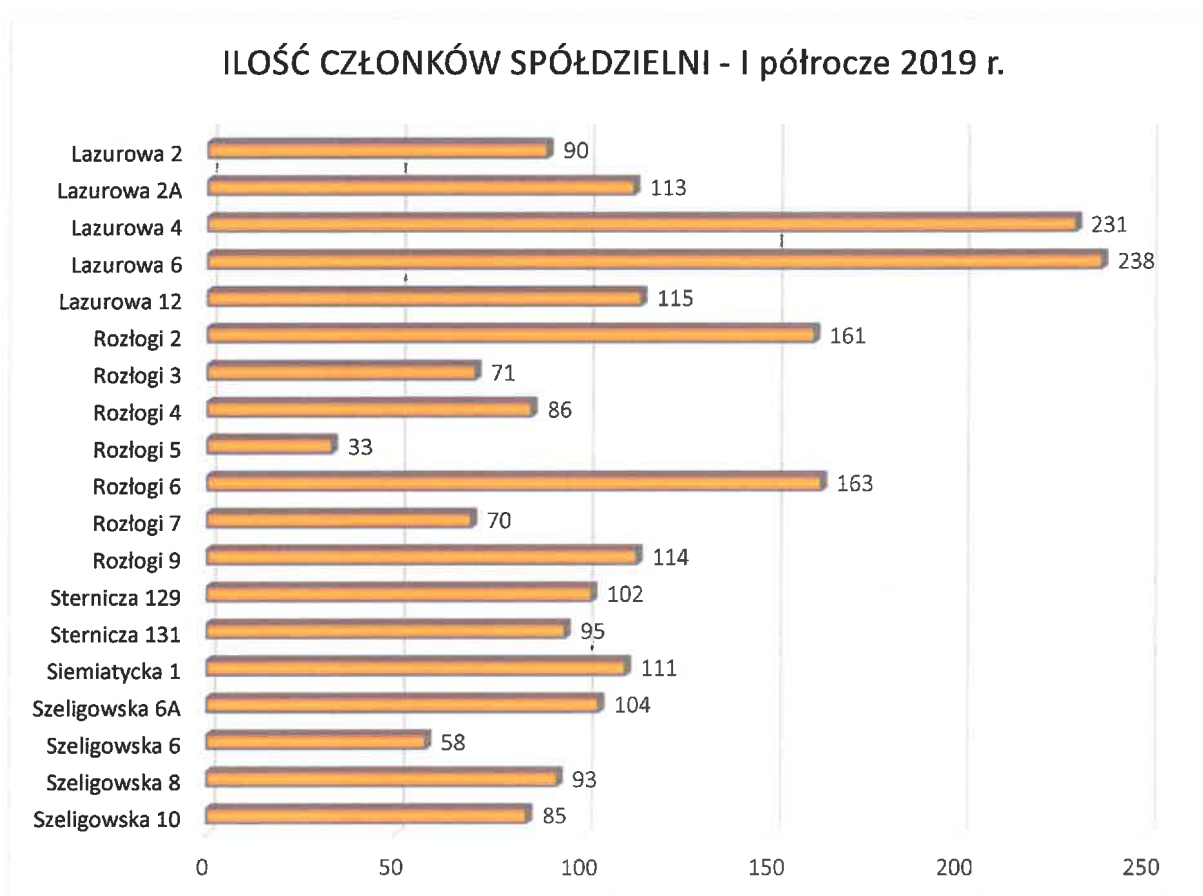


VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO –MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2019 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: 2133 członków.
W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - 1793
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – 340 członków.



W okresie pierwszego półrocza 2019 roku realizowano czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.),
- sprawach spadkowych,

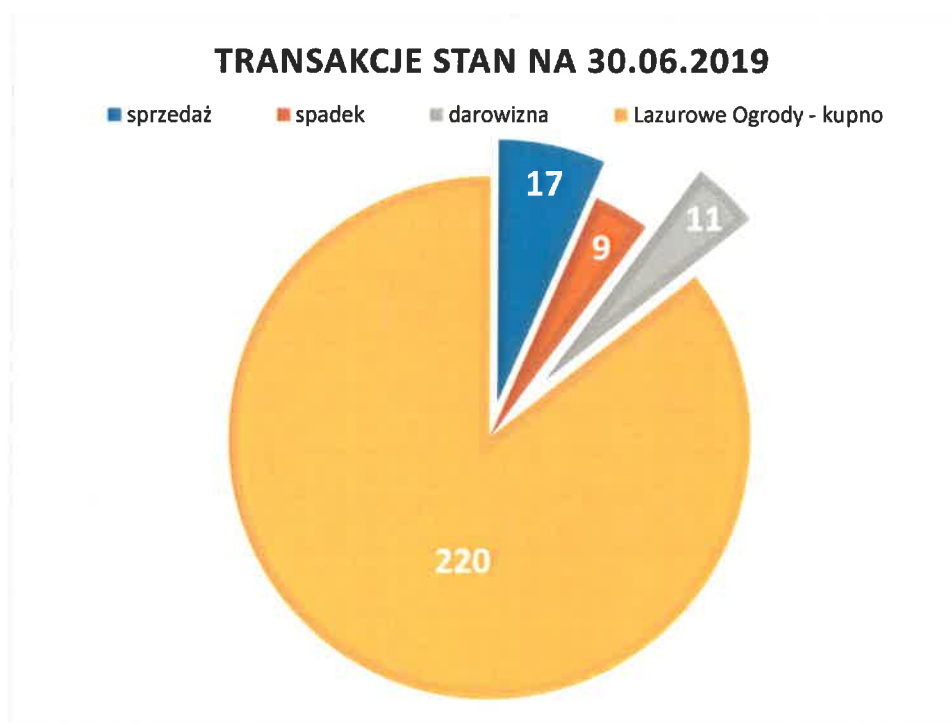
- sprawach meldunkowych,
- załatwianiu formalności kredytowych,
- rozliczenia z Urzędami skarbowymi,
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa.

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

- 25 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 14 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 48 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 17 zaświadczeń do sądów
- 16 zaświadczeń do banków
- 17 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 21 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W I półroczu 2019 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



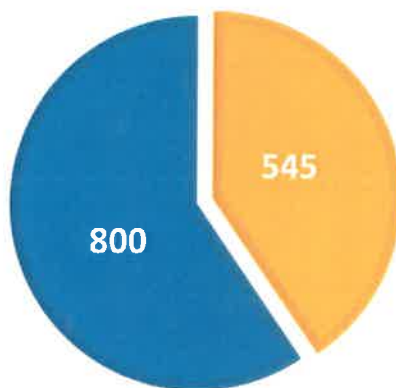
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

- członków spółdzielni,
- założonych ksiąg wieczystych
- lokali z odrębną własnością łącznie: - 144

KSIĘGI WIECZYSTE PROWADZONE DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

● lokale z założoną księgą wieczystą ■ lokale bez założonej księgi wieczystej



Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe wybudowane w 1977 roku: 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.



W związku z ponad 40 letnim użytkowaniem pawilonów ich stan wizualny znacząco odbiega od standardów aktualnie obowiązujących w tego typu obiektach. Pomimo tego, iż konstrukcja stalowa jest w dostatecznym stanie, wymaga gruntowego oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego. Powłoka zewnętrzna nie wykazuje znamion uszkodzenia natomiast ścianki działowe pękają co jest wynikiem osiadania fundamentów. Ponadto, stan żeliwnej kanalizacji deszczowej (piony) jest zły, w wyniku czego powstają zalania ścian działowych. Nieszczelności w poziomych kanalizacjach 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. Ilość uszkodzonej powierzchni ulega systematycznemu zwiększeniu.

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.

Reasumując, stan techniczny ponad 40 letnich pawilonów pogarsza się z każdym rokiem, co skutkuje obniżeniem standardów panujących wewnątrz lokali usługowych na terenie osiedla.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2019 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 01.01.2019 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2019 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2019 r.	89 355,60	746 365,93	770 943,39	73 327,20	9 733,06	63 594,14

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 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

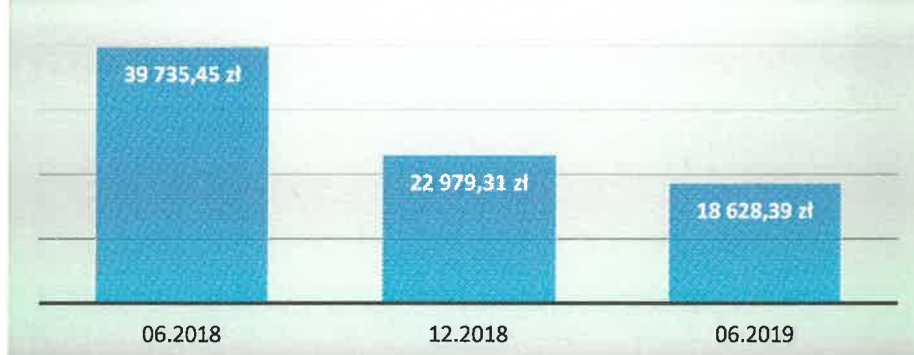
	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników na dzień 31.12.2018 r.	8	4	0	1	3	16
Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2018 r.	5 177,90 zł	4 780,85 zł	324,24 zł	702,49 zł	11 993,83 zł	22 979,31 zł

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników na dzień 30.06.2019 r.	7	2	1	2	3	15
Kwota zadłużenia na dzień 30.06.2019 r.	3 256,65 zł	1 160,26 zł	1 187,12 zł	1 030,52 zł	11 993,84 zł	18 628,39 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.



**WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA LOKALI
UŻYTKOWYCH WG. STANU NA 06.2018,
12.2018 oraz 06.2019**



Najwyższe kwoty zadłużenia wg. stanu na dzień 30.06.2019 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 jest ta do 30 dni po terminie zapłaty. 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 30.06.2019 r. wynosi 18 628,39 zł i wynosi niespełna 2,5 % rocznych naliczeń. Jest to niewątpliwym sukces, który pokazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” efektywnie zarządza lokalami użytkowymi.

Windykacja należności

Przez całe I półrocze 2019 roku 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.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125 a także od 01.07.2019 r. parkingiem przy ul. Szeligowskiej 10. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu. Parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125 są oddzielone ogrodzeniem, natomiast stanowiska na parkingu Szeligowska 10 są zabezpieczone słupkiem typu „rambo”.

Parking Lazurowa 6

W maju 2019 r. wymianie poddana została wschodnia część ogrodzenia parkingu Lazurowa 6. Na ogrodzeniu tym powstały dwie furtki, które są aktualnie wykorzystywane przez użytkowników parkingu. Koszt tych prac wyniósł 26 814,00 zł. W związku z tym konieczne było ponowne wyznaczenie stanowisk postojowych wzdłuż tego ogrodzenia.



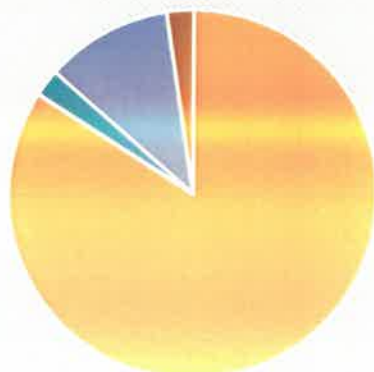
Fot.: nowe ogrodzenie parkingu Lazurowa 6

Na dzień 30.06.2019 na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 123 miejsca wynajęte
- 3 miejsca wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było 109 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 14 umów z osobami z zewnątrz.

Parking LAZUROWA 6 - 126 st.



- członkowie SM - samochody osobowe i ciężarowe - 109 st.
- członkowie SM - motocykle - 3 st.
- najemcy zewnętrzni - samochody osobowe i ciężarowe - 14 st.

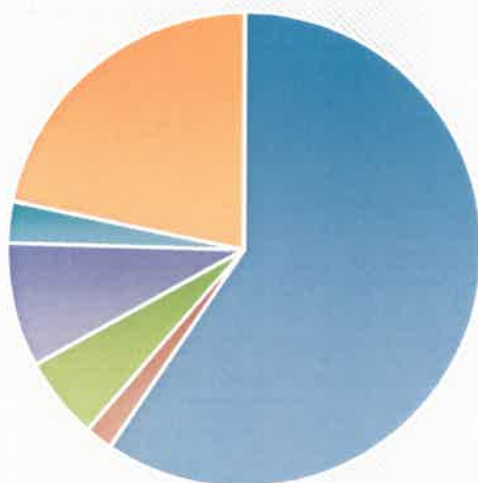
Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2019 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 83 miejsc wynajętych
- 23 miejsce wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było 71 umów z członkami spółdzielni (w tym 6 umów na garaże, 2 umowy na motocykl) oraz 12 umów z osobami z zewnątrz (w tym 3 umowy na garaż).

Parking STERNICZA 125 - 106 st.



- członkowie SM - samochody osobowe i ciężarowe - 63 st.
- członkowie SM - motocykle - 2 st.
- członkowie SM - garaże - 6
- najemcy zewnętrzni - samochody osobowe i ciężarowe - 9 st.
- najemcy zewnętrzni - garaże 3 st.
- wolne - 23 st.

Parking Szeligowska 10

Na parkingu Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 36 stanowisk. Są to stanowiska dla byłych użytkowników parkingu społecznego przy



Lazurowej 2/2A, których parking został zlikwidowany ze względu na budowę inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień 30.06.2019 r. zarezerwowanych zostało 33 stanowiska. Od 1 lipca zostaną zawarte umowy najmu oraz wydane zostaną klucze do słupków zabezpieczających typu „rambo”.



Fot.: stanowiska parkingu Szeligowska 10

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2019 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 2 938,97 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenia na kwotę – 1 168,07 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 090,90 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 680,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenie od 3 do 6-ciu miesięcy dotyczy jednego miejsca postojowego i zostało w całości uregulowane w m-cu lipcu 2019 r.

Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są skierowane do postępowania komorniczego. Łączna kwota spraw w postępowaniu komorniczym wynosi 3 895,01 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 30.06.2019 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Okrętowa na łączną ilość 45 miejsc postojowych wypowiedziano 45 umów najmu z datą 30.06.2019 r. (ze względu na udostępnienie od 01.07.2019 r. stanowisk postojowych na parkingu Szeligowska 10),
- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów.
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 115 umowy,
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umowy.

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

Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych to utrwalenie dotychczasowego stosunku prawnego pomiędzy użytkownikiem poszczególnych parkingów a Spółdzielnią. Wynikiem tego jest pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania przez użytkowników miejsc parkingowych co spowodowało pomniejszenie kosztów dotychczas płaconych przez wszystkich mieszkańców.



IX. DODATKOWA DZIAŁALNOŚĆ NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2019 z 24.05.2019 roku w sprawie zmiany wysokości stawki na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, ustalono nową zwiększoną stawkę odpisu na ten cel w wysokości 3 zł miesięcznie za lokal mieszkalny z dotychczas obowiązującej w wysokości 1 zł za lokal, będący w zasobach Spółdzielni. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2019 z 27.06.2019 r. wprowadzono obowiązek uiszczania podwyższonej powyższej opłaty od 01.10.2019 roku. W Spółdzielni obowiązuje Regulamin prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2015.

W I półroczu 2019 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczały opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł/ 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. Zajęcia z dziećmi prowadzi Ewelina Grala.

Zajęcia plastyczne cieszą się ogromnym zainteresowaniem zwłaszcza wśród dzieci członków Spółdzielni, co potwierdza zwiększająca się liczba uczestników. Zajęcia odbywają się we wtorki i czwartki po dwie grupy każdego dnia.

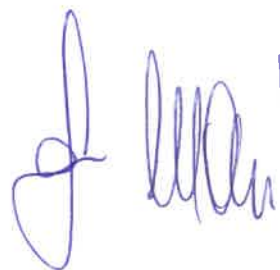
Od stycznia do czerwca br. odbyło się łącznie 90 spotkań (135 godzin zajęć). Zajęcia pozwalają dzieciom zapoznać się z różnymi technikami plastycznymi a także historią sztuki. Tematyka zajęć jest różnorodna, podobnie jak techniki wykonywania prac plastycznych. W dalszym ciągu najmłodszy mieszkańcy naszej Spółdzielni poznawali sylwetki znanych artystów, poprzez przygotowywanie prac wzorowanych na ich twórczości.

Również w tym roku odbył się wernisaż prac artystycznych, podczas którego młodzi artyści zostali docenieni przez Zarząd Spółdzielni, otrzymując nagrodę oraz dyplom, za całokształt twórczości w roku szkolnym 2018/2019. W tym roku została również wręczona Nagroda Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za najlepszą pracę. Wernisaż odbył się w dniu 08 czerwca 2019 r. na terenie przyległym do klubu osiedlowego *Kulturalna*. Dla uczestników zajęć oraz zaproszonych gości, przygotowany został drobny poczęstunek.

„Klub osiedlowy *Kulturalna*” to także miejsce spotkań Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów Lazurowa oraz pozostałych członków Spółdzielni, którzy chcą aktywnie spędzać czas m.in. dyskutując o filmach, książkach lub innych wydarzeniach. Dostęp do Internetu

oraz zorganizowanie stanowisk komputerowych, umożliwi seniorom w naszej Spółdzielni rozwijanie umiejętności i poznawanie nowych technologii.

W związku z rosnącym zainteresowaniem szeroko pojętą działalnością kulturalną w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Zarząd planuje jej poszerzenie m.in. o zajęcia dla dorosłych (w tym specjalnie dedykowane dla seniorów), a także wspieranie młodych talentów muzycznych, plastycznych czy też pisarskich wśród młodych członków Spółdzielni.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name followed by a surname.

X. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI

„Lazurowe Ogrody” – inwestycja zrealizowana

POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

W dniu 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”.

W dniu 18 i 19.12.2018 r. odbyła się na budowie kontrola Straży, w wyniku której nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Dnia 20.12.2019 r. Spółdzielnia otrzymała pozytywną opinię Miejskiego PSP w m. st. Warszawie, a dnia 02.01.2019 r. uzgodniono sposób połączenia urządzeń sygnalizacyjno-alarmowych SSP obiektu z obiektem Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy.

W dniu 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”.

W dniu 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. Dnia 21.01.2019 r. Spółdzielnia otrzymała pozytywną opinię Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m. st. Warszawie.

W dniu 28.03.2019 r. Spółdzielnia otrzymała warunkowe pozwolenie na użytkowanie decyzją nr IOT/35/U/2019. Warunek dotyczył dokończenia prac związanych infrastrukturą techniczną i drogową do dnia 30.05.2019 r. Z dniem 01.04.2019 r. powyższa decyzja stała się prawomocna.

W dniu 13.05.2019 r. Spółdzielnia wypełniła warunki określone w wyżej wymienionej decyzji i otrzymała ostateczną prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.



ODBIORY LOKATORSKIE

Odbiory z lokatorami rozpoczęły się w II kwartale 2019 r., tj. po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Do odbiorów zostały powołane 3 komisje w składzie: przedstawiciele SM „Lazurowa” oraz Generalnego Wykonawcy. Dziennie przekazywane było około 16 lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi.

Na dzień sprawozdawczy zostały do przekazania nabywcom 42 lokale mieszkalne i 3 lokale usługowe. Odbiory lokali przebiegły bez większych problemów, a usterki były usuwane przez Generalnego Wykonawcę na bieżąco.

CZEŚĆ 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 27.03.2019 r. został podpisany protokół odbioru technicznego odwodnienia jezdni w ul. Szeligowskiej (budowa 6 wpustów ulicznych podłączonych do istniejącego kanału ogólnospławnego w ul. Szeligowskiej – wymóg Zarządu Dróg Miejskich ujęty w „Umowie użyczenia”).

Dnia 02.04.2019 r. został podpisany protokół odbioru końcowego urządzenia wodociągowego po przebudowie (przebudowa przewodu wodociągowego DN200 w ul. Szeligowskiej).



- **Zarząd Dróg Miejskich**

Dnia 13.06.2019 r. został podpisany „Protokół zwolnienia terenu” pasa drogowego ul. Szeligowskiej na odcinku od ul. Połczyńskiej do ul. Lazurkowej zajętego na cele związane z realizacją inwestycji „Lazurkowe Ogrody”.

Dnia 25.06.2019 r. został złożony wniosek o dokonanie odbioru końcowego i przejęcie do eksploatacji użyczzonego przez ZDM terenu.

Obecnie Spółdzielnia jest w trakcie negocjacji z Zarządem Dróg Miejskich dotyczących dzierżawy miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej (46 sztuk).

- **Zarząd Zieleni, Biuro Ochrony Środowiska**

W 2019 r. trwały uzgodnienia z Zarządem Zieleni i Biurem Ochrony Środowiska odnośnie miejsc parkingowych i zieleni przy ul. Szeligowskiej oraz nawierzchni przy pomniku przyrody.

Dnia 30.04.2019 r. Spółdzielnia otrzymała pismo od Biura Ochrony Środowiska o wykonaniu prac bez zastrzeżeń w strefie ochronnej pomnika przyrody.

Procedura odbioru terenu przez Zarząd Zieleni jest w trakcie.

- **Innogy Stoen Operator**

W I półroczu 2019 r. zostały podpisane aneksy do umów sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej związane z likwidacją liczników zasilających plac budowy.

Dnia 25.05.2019 r. podpisano aneksy do umów o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej instalacji elektrycznej obiektu klienta dla Etapu I i Etapu II inwestycji, określające wysokość ostatecznej opłaty za przyłączenie.

- **Veolia**

Dnia 07.06.2019 r. zostały podpisane protokoły odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji obiektu sieci ciepłowniczej (przyłącze s.c. do budynku B1, B2 i B3, B4).

Protokoły odbioru terenu po wybudowaniu sieci do budynków zostały podpisane w kwietniu 2019 r.

- **Dźwigi**

W styczniu 2019 r. odbył się odbiór końcowy dźwigów pomiędzy dostawcą (firmą CHMIELEWSKI-DŹWIGI sp. z o.o. sp.k.) a Inwestorem.

W lutym 2019 r. Urząd Dozoru Technicznego odebrał dźwigi w budynku B2, B3 i B4.

- **Vectra**

Dnia 13.02.2019 r. został podpisany protokół końcowy odbioru robót z firmą Vectra, dotyczących budowy sieci telewizji kablowej Vectra w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8, 10 w Warszawie.

- **UPC**

Dnia 20.05.2019 r. został podpisany protokół końcowy odbioru robót z firmą UPC, dotyczących budowy sieci telewizji kablowej UPC w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8, 10 w Warszawie.

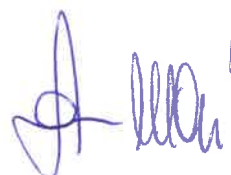
- **Netia S.A.**

Dnia 11.04.2019 r. został podpisany protokół końcowy odbioru robót z firmą Netia S.A, dotyczących budowy sieci FTTH Netia w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8, 10 w Warszawie.

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, z którymi można zapoznać się w biurze Spółdzielni.

Zaawansowanie rzeczowe na dzień 30.06.2019 r. wynosiło 100%.



III. Postęp robót budowlanych inwestycji „Lazurowe Ogrody”

Przez cały okres trwania inwestycji odbyły się w biurze budowy narady koordynacyjne. W trakcie spotkania, zakończonego sporządzeniem notatki podpisanej przez wszystkich uczestników, omawiane były bieżące sprawy budowy. Wszystkie protokoły z narad archiwizowane są wraz z dokumentacją budowy i są dostępne do wglądu w biurze Spółdzielni. Do dnia 30.06.2019 r. odbyło się 65 narad koordynacyjnych, a w okresie styczeń-czerwiec 2019 r. - 7 narad koordynacyjnych, w których udział wzięli przedstawiciele: Inwestora, Generalnego Wykonawcy, Biura Projektowego oraz Inżyniera Kontraktu, w tym Inspektorzy Nadzoru. Ostatnia narada koordynacyjna odbyła się 13.03.2019 r.

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 wszystkich budynkach wynosił 100%. Budynki oraz zagospodarowanie terenu i zieleń zostały odebrane technicznie od Generalnego Wykonawcy.

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

Dnia 30.01.2019 r. został podpisany Protokół Końcowego Odbioru Robót dla budynku B2, B3, B4.

Dnia 25.04.2019 r. został podpisany Protokół Końcowego Odbioru Robót dla zagospodarowania terenu (tereny zielone, naziemne miejsca postojowe oraz inne roboty niestanowiące bezpośrednio robót składających się na wybudowanie budynków B1, B2, B3, B4) inwestycji przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8, 10.



Dokumentacja fotograficzna inwestycji na dzień 30.06.2019 r.



Fot.1. Widok budynku B3, B4 i parkingu dla mieszkańców wewnątrz osiedla



Fot.2. Widok budynku B2 i B3 od strony ul. Szeligowskiej

J. Mań



Fot.3. Widok budynku B1 od strony Domu Kombatanta



Fot.4. Widok placu zabaw za budynkiem B1

J. Mał



Fot.5. Widok zieleni za budynkiem B1 przy Domu Kombatanta



Fot.6. Widok budynków od wewnątrz osiedla

J. Kuciński



Fot.7. Widok budynków od wewnątrz osiedla c.d.

IV. Eksploatacja i konserwacja budynku

- **Umowy konserwacyjne**

Dbając o ład i porządek nowopowstałego osiedla Spółdzielnia podpisała następujące umowy:

- umowę na utrzymanie czystości i pielęgnację zieleni z firmą Cleano Daria Suszyńska (1 marca 2019 r.)
- umowę o świadczenie usług konserwacyjnych obiektu z firmą ElGanc Krzysztof Gancarczyk (1 marca 2019 r.)
- umowę na konserwację bram garażowych z firmą P.P.H.U. „TRANSIPEX” Piotr Jaśkiewicz (3 czerwca 2019 r.)
- umowę na konserwację cyfrowego systemu domofonowego i wideofonowego i kontroli dostępu Fermax z firmą P.W. Impuls Tadeusz Piłkowski (17 czerwca 2019 r.)

V. Prace dodatkowe związane z realizacją inwestycji

- Montaż ogrodzenia terenów zielonych przed budynkami B1, B2, B3, B4 narażonych na uszkodzenia mechaniczne przez dostawców materiałów budowlanych oraz podczas wywozu kontenerów budowlanych (3 czerwca 2019 r.).
- Montaż ogrodzenia placu zabaw (17 czerwca 2019 r.).
- W planach jest wykonanie nawodnienia ogródków za budynkiem B1 od strony placu zabaw.

„Lazurowa Przystań” – inwestycja w trakcie realizacji

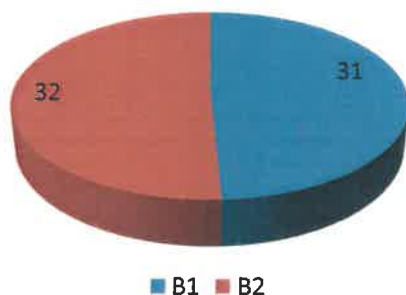
I. Inwestycja „Lazurowa Przystań” - sprzedaż

20 lutego 2019 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji 32 z 63 lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” dla członków Spółdzielni. Dnia 6 marca 2019 r. rozpoczęły się rezerwacje lokali dla osób niebędących członkami Spółdzielni (31 lokali). Na dzień sprawozdawczy pozostało niesprzedane 1 mieszkanie z puli mieszkań przeznaczonych dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

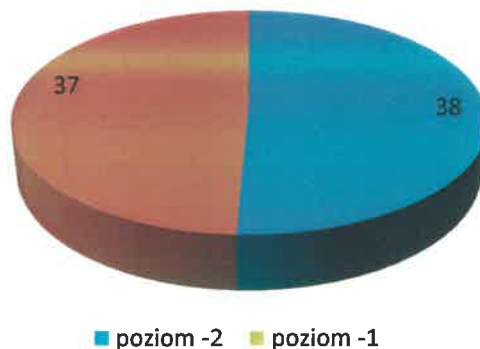
Dnia 14 marca została podpisana pierwsza umowa rezerwacyjna w siedzibie Spółdzielni. Na dzień sprawozdawczy podpisywanie umów było w trakcie.

Poniżej wykresy przedstawiające ilość lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych w inwestycji.

"Lazurowa Przystań" - lokale mieszkalne

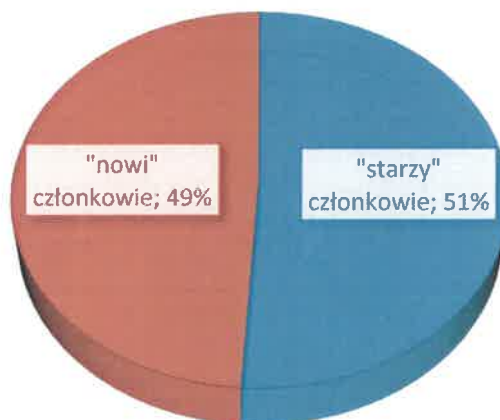


"Lazurowa Przystań" - miejsca postojowe w garażach podziemnych



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

PODZIAŁ NABYWCÓW LOKALI ZE WZGLĘDU NA POSIADANE CZŁONKOSTWO



II. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna

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 wizualizacje inwestycji „Lazurowa Przystań”.



Dnia 23.05.2019 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję nr 66/2019 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna z dniem 14.06.2019 r.

Dnia 10.06.2019 r. innogy Stoen Operator otrzymało Decyzję nr 73/2019 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę kablowych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV wraz z demontażem istniejących kablowych linii elektroenergetycznych na działkach ew. nr 33, 55, 57, 59 z obrębu 6-12-10.

Handwritten signature in blue ink.

Dnia 26.04.2019 r. została podpisana umowa z Miastem Stołecznym Warszawa-Dzielnica Bemowo dotycząca przebudowy drogi gminnej ul. Sterniczej w związku z realizacją inwestycji.

08.01.2019 r. Spółdzielnia podpisała z innogy Stoen Operator „Porozumienie wstępne do warunków usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej”.

W maju 2019 r. Spółdzielnia musiała uzyskać zgodę Domu Pomocy Społecznej „Kombatant” na przebudowę sieci elektroenergetycznej nn oświetlenia w związku z realizacją inwestycji.

Obecnie Projektant jest w trakcie przygotowywania aranżacji wnętrz lokali usługowych w inwestycji „Lazurowa Przystań” dla potrzeb biurowych SM „Lazurowa”.

Planowane inwestycje

I. 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.

W czerwcu 2019 r. Spółdzielnia przeprowadziła przetarg na wybór biura projektowego w celu przygotowania dokumentacji architektonicznej dla inwestycji. Przetarg został unieważniony z uwagi na złożone odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy przez Stowarzyszenie „Wspólnota Jelonki Południowe”. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na decyzję w związku ze złożonym odwołaniem.

Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej na podstawie koncepcji wykonanej przez Pracownię 22 Architekci Sp. z o.o.



II. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Waławek 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 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. Postępowanie zostało wznowione.

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

Handwritten signature in blue ink, likely of the author or representative of the architectural firm.



III. 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. Procedura związana z przeprowadzeniem oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest w trakcie.

W 2018 roku Spółdzielnia otrzymała informacje oraz warunki techniczne od gestorów mediów.

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 oraz jest zamieszczona na stronie internetowej www.smlazurowa.pl

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Pod koniec 2017 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.

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

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



W dniu 15 lutego 2019 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej dla nieruchomości położonej przy ulicy Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie wyodrębnionej z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W wyniku podjętej uchwały w sprawie udzielenia zarządcy absolutorium za prowadzoną działalność w 2018 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” kontynuuje zarządzanie nieruchomością gruntową oraz częściami budynków przeznaczonymi do wspólnego korzystania przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie na zasadach zarządu powierzonego określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wspólnota Mieszkaniowa posiada osobny numer NIP i REGON jak również odrębny rachunek bankowy. Przychody Wspólnoty są stałe i wynikają 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.

Wysokość pobieranych zaliczek pozwala na wykonanie bieżącej konserwacji oraz prac remontowych, jak również stworzenie zaplecze finansowania planowanych prac w nieruchomości na następne lata.

Planowany przychód Spółdzielni w roku 2019 r. z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 wynosi 102 200,00 zł, zaś z opłat za korzystanie z mienia Spółdzielni – 25 872,00 zł.

Na dzień 13.06.2019 r. Generalny Wykonawca zakończył naprawy wszystkich usterek w częściach wspólnych nieruchomości zgłoszone w okresie udzielonej gwarancji i rękojmi.

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



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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

Członek Zarządu Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2019 r.

Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2019 r.

Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.

Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2019 r.

Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2019 r.

Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2019 r - 30.06.2019 r.

Załącznik nr 7- Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu za okres 01.01.2019- 30.06.2019.

Załącznik nr 8- Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2019 r. – 30. 06.2019 r.

Załącznik nr 9- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za I półrocze 2019 r.

Załącznik nr 10- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2019 r.

Załącznik nr 11- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2019 r.



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2018r.	30.06.2019r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	182 079,88	51 234,54
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	7 545,63	
Lokata terminowa korzyść	1 027 474,72	1 419 406,99
Rachunek bieżący CA	10 667 652,08	49 240,86
Lokata Gross	83 246,58	83 746,06
Rachunek Środków ZFŚS	1 100,71	3 383,57
Środki pieniężne w kasie	45 131,87	42 885,03
Razem:	12 014 231,47	1 649 897,05

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	8 506,66	33 266,87
Opłat mieszkaniowych	564 780,44	569 213,49
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	217 905,35	243 976,42
Czynszu od najemców lok. użytkowych	84 513,38	73 372,20
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	30 763,00	30 763,00
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	4 376,86	5 290,93
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	204 465,31	136 365,60
Rozrachunki z US - podatek VAT	231 220,00	1 224 624,00
Razem :	1 346 531,00	2 316 872,51

Pozostałe należności		
Fundacja Nacia	319,80	
New Garden	6 968,54	
Barańska Katarzyna		110,70
SM Rozłogi	414,20	
Szklany Ekspres	110,70	
UPC Polska	693,42	10 533,42
Zawitkowski Michał		0,00
Elganc Krzysztof Gancarczyk		67,65
InPost Paczkomaty Sp. Z o.o.		80,89
Kowalczyk Beata		166,05
Netia S.A.		12 300,00
Ogród Zielony Adam Majewski		338,25
Z-D Rem-Bud Okrasiak		307,50
Red Net Dom Sp. Z o.o.		631,99
Wspólnota Mieszkaniowa Sternica 96,98,100		8 410,62
Fundacja Estonta		319,80
Razem :	8 506,66	33 266,87

Należności gwarancyjne		
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
YAMAN Sp. z o.o.	13 655,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	16 100,00
Urząd m.st. Warszawy	4 273,43	
Razem :	28 948,43	34 775,00

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC

Dostawców	347 983,03	288 555,02
Gwarancyjne	480 895,95	519 832,38
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	237 365,67	234 886,16
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	12 288,66	9 733,06
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	3 130,30	2 351,96
Kaucji z lokali użytkowych	192 208,65	200 916,40
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	38 522,27	57 220,02
Razem:	1 312 394,53	1 313 495,00

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2018r.	30.06.2019r.
Ameco	1 293,75	2 017,99
Ampere Polska Sp. Z o.o.	0,00	664,20
Bramet	246,00	393,60
BYŚ Wojciech Byskiewicz	162,00	631,80
CH.-ELEKTRON	1 845,00	1 845,00
Digital Solutions	2 379,59	2 892,92
DORMAKABA Polska	141,45	
EL-DAR Sp. Z o.o	863,31	1 726,01
ELEGANC Gancarczyk	37 613,30	
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 182,34	3 479,24
Energia Polska	10 940,44	
Energy Eco	430,50	19 684,00
EverChem	459,00	
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	1 296,00	2 592,00
Forlift		7 082,77
Gazrem	60 480,00	
HOBUS Sp. Z o.o	8 034,36	17 061,82
Hydroma		1 273,81
INNOGY Polska SA		2 778,13
Inter System		33 600,85
Kmicica	710,00	1 948,00
KOMET Marcinkiewicz	3 900,05	7 237,50
Komplex	1 599,00	
Mieszczanin	635,91	654,36
MPWiK	97 412,79	114 559,73
NOMA2		699,82
Ogród Zielony	11 241,00	799,50
ORANGE	225,98	667,98
Pif-Paf		307,50
PGNiG Gazownia Warszawska	2 505,84	1 542,62
PH EKO	1 282,25	1 282,25
PPH Torel		15 263,51
PPHU Transipex		686,25
PUI Insan		4 428,00
Pro Estate	12 000,00	27 200,00
Probit		1 525,20
Finansowanie Wind	1 107,65	1 146,33
PPHU M.Stępień	3 500,00	
Profprojekt	1 353,00	984,00

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2018r.	30.06.2019r.
Publicity	24 600,00	
Reboot	1 210,00	2 130,00
RC. Chimney		3 150,00
S.Bit	716,60	
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	205,00	110,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	369,18	382,10
Skynet	1 451,40	
Solid Security	118,28	170,41
Tęcza	360,00	260,00
T-MOBILE	2 426,95	1 938,40
Torel	492,00	
Urząd Dozoru Technicznego		247,88
Usługi Szklarskie		750,60
Vectra	193,11	758,94
Zamojska Dyrekcja Inwestycyjna	49 200,00	
Związek Rewizyjny Spółdzielni	800,00	
Razem:	347 983,03	288 555,02

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2018r.	30.06.2019r.
Aldro	95 497,85	108 797,85
Alfix-gwarancja	5 000,00	
ANAT Brukarstwo-gwarancja	11 690,00	11 690,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	8 500,00	8 500,00
Forlift-gwarancja	7 669,50	7 669,50
Juvenes-gwarancja	83 861,96	83 861,96
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	76 652,03	41 146,96
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja	49 876,37	63 324,37
P.U.J. Insan-gwarancja	7 000,00	7 000,00
PBUH Zeliaś-wadium	9 000,00	9 000,00
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	11 000,00	11 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
SPEKTRUM Piotr Szymański-wadium	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem-Budowlane Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Stelmach Waldemar		15 275,00
PUI INSAN Paśniaczek		7 000,00
Gazrem		28 228,50
Usługi Remontowo Budowlane LINEX		2 190,00
Razem:	480 895,95	519 832,38

Warszawa dnia 30.08.2019r.

KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2019r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2019r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Ogrody	Koszt pośredni inwestycji Lazurowa Przyszań	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 350 000,00	674 874,64	49,99%	83 010,00	124 515,00	101 231,20	366 118,44
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	310 000,00	152 672,56	49,25%	16 619,00	24 928,00	22 900,88	88 224,68
3	Z.F.S.S	33 000,00	12 600,00	38,18%			1 890,00	10 710,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	8 675,42	34,70%			1 301,31	7 374,11
5	Składka PFRON	36 000,00	19 515,00	54,21%			2 927,25	16 587,75
6	Bezosobowy f.płac	80 000,00	39 422,42	49,28%			5 913,36	33 509,06
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	39 804,16	49,76%	5 970,62	5 970,62	5 970,62	21 892,29
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	50 000,00	39 509,28	79,02%			5 926,39	33 582,89
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	2 869,69	41,00%	430,45	430,45	430,45	1 578,33
10	Koszty WZ	40 000,00	27 012,53	67,53%	4 051,88	4 051,88	4 051,88	14 856,89
11	Energia elektryczna	15 000,00	9 058,78	60,39%			1 358,82	7 699,96
12	Materiały czystościowe	16 000,00	9 210,08	57,56%			1 381,51	7 828,57
13	Materiały biurowe	12 000,00	5 112,79	42,61%	766,92	766,92	766,92	2 812,03
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	50 000,00	30 807,93	61,62%			4 621,19	26 186,74
15	Ubezpieczenia	60 000,00	59 864,00	99,77%			8 979,60	50 884,40
16	Telefony, internet	13 000,00	7 623,58	58,64%	1 143,54	1 143,54	1 143,54	4 192,97
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	3 931,29	49,14%			589,69	3 341,60
18	Prowizja bankowa	10 000,00	4 769,10	47,69%			715,37	4 053,74
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	9 160,84	39,83%			1 374,13	7 786,71
20	Obsługa prawna	55 000,00	24 303,50	44,19%	3 645,53	3 645,53	3 645,53	13 366,93
21	Szkolenia	10 000,00	5 999,68	60,00%			899,95	5 099,73
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	3 936,54	49,21%			590,48	3 346,06
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	7 905,60	46,50%			1 185,84	6 719,76
24	Usługi transportowe	2 000,00	436,07	21,80%			65,41	370,66
25	Usługi informatyczne	20 000,00	9 280,35	46,40%	1 392,05	1 392,05	1 392,05	5 104,19

26	Konser.i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	25 000,00	13 016,60	52,07%	1 952,49	1 952,49	1 952,49	7 159,13
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	19 290,91	64,30%	2 893,64	2 893,64	2 893,64	10 610,00
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	145 000,00	102 365,26	70,60%			15 354,79	87 010,47
29	Wyposażenie biura	20 000,00	9 601,77	48,01%			1 440,27	8 161,50
30	Koszty Zarządu	1 000,00	417,00	41,70%			62,55	354,45
31	Windykacja	6 000,00	2 968,00	49,47%			445,20	2 522,80
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	8 264,32	41,32%			1 239,65	7 024,67
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	23 175,12	165,54%			3 476,27	19 698,85
34	Inne - biuro	25 000,00	14 332,88	57,33%	2 149,93	2 149,93	2 149,93	7 883,08
35	Konserwacja budynków i urządzeń	210 000,00	101 592,84	48,38%			15 238,93	86 353,91
36	Akcja zima / mycie zsympów	60 000,00	53 793,43	89,66%			8 069,01	45 724,42
37	Przeeglądy techniczne	71 000,00	35 181,85	49,55%				35 181,85
38	Sprzątanie budynków	161 000,00	78 400,00	48,70%				78 400,00
	RAZEM	3 118 000,00	1 670 755,81	53,58%	124 026,05	173 840,05	233 576,09	1 139 313,62

Warszawa dnia 30.08.2019r.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2019r. DO
30.06.2019r.**

Zwiększenia do 30.06.2019r.

Odpis z lokali mieszkalnych	616 009,67
Odpis na remonty dźwigów	107 958,74
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019r.	-18 799,12
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2018r.	18 799,12
RAZEM:	772 424,41

Zmniejszenia do 30.06.2019r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	26 237,87
----------------	-----------

REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

Rozłogi 3, 5, 7	301 992,00
-----------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	27 303,02
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	3 916,80

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

Naprawy nawierzchni jezdni	27 115,09
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	4 534,52
Usuwanie awarii	51 690,43
Prace wg decyzji Rad Budynków	7 729,70
Remont balustrad balkonowych	0,00
Remont instalacji odgromowej	8 599,42
Wymiana rozdzielni elektrycznych	1 845,00
Wymiana wodomierzy	5 535,00
Remont dachu + obróbki	300 000,00

RAZEM: 766 498,85

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2019r. 5 925,56

Warszawa dnia 30.08.2019r.

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2019r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2018r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2018r.	Saldo zadłużeń 30.06.2018r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2018r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2019r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2019r.	Saldo zadłużeń 30.06.2019r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2019r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	14 635,65	11 845,97	2 789,68	19 353,77	20 397,26	8 656,90	11 740,36	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	23 247,58	19 891,96	3 355,62	1 000,00	16 358,02	22 487,86	-6 129,84	1 000,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	128 443,13	16 576,98	111 866,15	108 827,18	116 370,69	15 753,18	100 617,51	117 232,98
4.	Lazurowa 6	10 638,81	54 834,64	36 406,74	18 427,90	37 094,73	56 217,84	40 340,73	15 877,11	48 746,88
5.	Lazurowa 12	5 634,70	21 574,57	16 074,39	5 500,18	0,00	13 098,08	14 558,28	-1 460,20	0,00
6.	Rozłogi 2	6 210,99	43 903,68	26 971,48	16 932,20	0,00	32 598,38	21 064,45	11 533,93	0,00
7.	Rozłogi 3	2 952,00	8 096,05	10 566,10	-2 470,05	0,00	8 100,08	4 389,07	3 711,01	0,00
8.	Rozłogi 4	4 015,50	135 208,49	12 933,57	122 274,92	33 177,23	154 703,37	5 012,84	149 690,53	24 292,80
9.	Rozłogi 5	1 728,30	9 273,55	2 642,51	6 631,04	0,00	17 859,86	2 993,67	14 866,19	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	30 863,89	17 519,06	13 344,83	17 425,62	17 554,94	20 059,77	-2 504,83	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	5 856,50	11 493,05	-5 636,55	0,00	6 607,26	11 108,02	-4 500,76	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	16 966,88	31 664,49	-14 697,61	0,00	25 122,46	42 068,65	-16 946,19	0,00
13.	Siemiątka 1	5 614,40	26 127,29	7 197,24	18 930,05	0,00	39 584,38	8 337,24	31 247,14	0,00
14.	Stermicza 129	3 928,30	30 247,75	6 502,49	23 745,26	1 026,82	27 259,39	7 591,85	19 667,54	15 924,37
15.	Stermicza 131	3 909,99	15 500,79	9 079,64	6 421,15	0,00	17 381,48	10 463,65	6 917,83	0,00
Razem		78 179,02	564 780,44	237 365,67	327 414,77	217 905,35	569 213,49	234 886,16	334 327,33	243 976,42

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2018r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2019r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 2A	1 000,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 000,00
3.	Lazurowa 4	108 827,18	sprawa w postępowaniu komorniczym	117 232,98
4.	Lazurowa 6	37 094,73	sprawa w postępowaniu komorniczym	48 746,88
5.	Rozłogi 4	33 177,23	sprawa w postępowaniu komorniczym	24 292,80
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Sternicza 129	1 026,82	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 924,37
Razem:		217 905,35		243 976,42

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2018r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2019r.
1.	Lazurowa 2	9 070,90	postępowanie nakazowe	7 604,69
2.	Lazurowa 2a	0,00	postępowanie nakazowe	9 729,13
3.	Lazurowa 4	104 795,33	postępowanie nakazowe	96 473,55
4.	Lazurowa 6	72 652,93	postępowanie nakazowe	11 310,33
5.	Lazurowa 12	1 869,60	postępowanie nakazowe	0,00
6.	Rozłogi 2	4 584,39	postępowanie nakazowe	6 868,92
7.	Rozłogi 5	3 541,42	postępowanie nakazowe	0,00
8.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
9.	Sternicza 129	3 571,76	postępowanie nakazowe	0,00
Razem:		204 465,31		136 365,60

Warszawa dnia 30.08.2019r.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2019r.

Zadłużenia zasądzone:

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

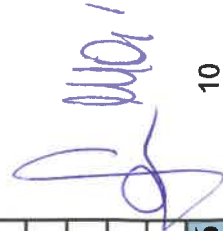
Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2019r.:

Saldo na dzień 31.12.2018r.	Saldo WN na dzień 30.06.2019r.	Saldo MA na dzień 30.06.2019r.	Saldo na dzień 30.06.2019r.
1	2	3	4 (2-3)
89 355,60	73 327,20	9 733,06	63 594,14

Warszawa dnia 30.08.2019r.

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2019r.- 30.06.2019r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione na 30.06.2019r.	Wynik	
		na 30.06.2019r.	3		Nadpłata	Niedopłata
1	2			4	5	6
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne						
1	Eksploatacja podstawowa	845 396,20		1 139 313,62		293 917,42
2	Podatek od nieruchomości	56 067,06		61 843,10		
3	Wieczyste użytkowanie	313 838,81		141 559,70		
4	Centralne ogrzewanie	764 609,27		860 205,64	fakturowanie zaliczkowe	
5	Oplata stała co, cw	306 815,97		307 948,19	fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	584 769,78		397 545,27	fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	97 876,25		72 979,87	fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	142 630,00		142 630,00		
9	Zimna woda i ścieki	547 924,80		542 353,37	fakturowanie zaliczkowe	
10	Współczynnik korygujący	58 064,40				
11	Pakiet tv	3 347,04		2 676,00	671,04	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny	91 896,57		99 804,18		7 907,61
13	Domofon	21 397,40		12 986,98	8 410,42	
14	Energia elektryczna	107 545,97		63 196,01	44 349,96	
15	Nakładki radiowe	20 884,28				
16	Parking społeczny (podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	15 265,11				
17	Odczyty i rozliczenie podzielników	1 224,00		1 271,21		
Wyszczególnienie						
		Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik
1	2	3		4	5	6
Fundusz remontowy						
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019r.	-18 799,12				
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2018r.	18 799,12				
3	Odpis z lokali mieszkalnych	616 009,67				
4	Odpis na remonty dźwigi	107 958,74				
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00				
	Koszty poniesione zał. nr 3			766 498,85		
Razem:		772 424,41		766 498,85		-5 925,56



Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione na 30.06.2019r.	Wynik	
		3	4		5	6
2						
Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki						
1	Eksploatacja podstawowa	500 503,02				
2	Centralne ogrzewanie	53 571,81	48 624,08			
3	Podgrzewanie wody	8 744,94	8 746,67			
4	Gaz	127,56	80,58			
5	Wywóz nieczystości	16 072,20	16 072,20			
6	Zimna woda i ścieki	10 151,69	10 877,89			
7	Energia elektryczna	11 400,33	13 153,20			
8	Dźwig	856,32	704,15			
9	Domofon	126,90	105,75			
10	Reklama	5 790,00				
11	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	3 876,18				
12	Przeglądy techniczne		1 483,90			
13	Konserwacja zieleni		9 000,00			
14	Podatek od nieruchomości		35 722,12			
15	Wieczyste użytkowanie		7 654,29			
16	Amortyzacja pawilonów		26 016,66			
17	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		233 576,09			
18	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		40 878,57			
	Wynik na działalności gospodarczej:	611 220,95	452 696,15			158 524,80
Pozostała działalność operacyjna i finansowa						
1	Odsetki lokale mieszkalne	9 726,46				
2	Odsetki od lokat	1 328,32				
3	Przychody z pozostałych usług	3 876,18				
4	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)		25 525,28			
5	Pozostałe przychody operacyjne	20 748,13				
6	Parkingi Lazuruwa 6 i Sternicza 125	76 931,09	64 480,38			
7	Działalność społeczno-kulturalna	17 849,03	20 600,76			
8	Zarządzanie i administrowanie WM Sternicza 96,98,100	50 463,72	40 155,09			
	Razem:	180 922,93	110 606,42			70 316,51

Warszawa dnia 30.08.2019r.

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE "LAZUROWE OGRODY" ZA OKRES OD 01.01.2019r. - 30.06.2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione	%
		na 30.06.2019r.	" Lazurowe Ogrody"	na 30.06.2019r.	
1	2	3	4	5	6
I	Wpływy ogółem	78 181 473,99			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	78 174 602,99			
3	Zwrot za materiały przetargowe	6 871,00			
II	Koszty ogółem		71 842 365,61	71 575 192,22	99,6
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 488 671,08	1 488 671,08	100,0
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wieczyste użytkowanie gruntu i inne)		820 969,18	816 872,54	99,5
3	Roboty Budowlano- Montażowe		58 307 254,50	58 306 865,54	100,0
a)	Etap I		17 450 067,24	17 450 067,24	100,0
b)	Etap II		40 857 187,26	40 856 798,30	100,0
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 642 606,34	1 641 584,34	99,9
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmi		1 458 373,39	1 450 000,00	99,4
6	Sprzedaż marketing, reklama		553 284,73	553 136,80	100,0
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonalawca		673 774,77	643 002,46	95,4
8	Nadzór nad projektem wykonawczym, nabór i obsługa nabywców indywidualnych, przewłaszczenia		1 397 254,81	1 383 592,20	99,0
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		2 951 977,49	2 951 907,00	100,0
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		1 948 199,32	1 944 800,77	99,8
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji		600 000,00	394 759,49	65,8
12	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		12 757 540,94		
	Razem :	78 181 473,99	71 842 365,61	71 575 192,22	99,6



INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "STERNICZA II"
ZA OKRES OD 01.01.2019r. - 30.06.2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 30.06.2019r.	" Sternicza II"	na 30.06.2019r.
1	2	3	4	5
I	Wpływy ogółem	1 279 224,45		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r.	200 000,00		
2	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	1 079 224,45		
II	Koszty ogółem			1 321 340,39
1	Koncepcja i projekt architektoniczny			442 800,00
2	Wyceny, oszacowania, badania, mapy			45 631,53
3	Projekt koncepcyjny budynku usługowo-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			83 678,96
7	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)			333 917,72

Warszawa dnia 30.08.2019r.

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2019 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2019	Wykonanie na 30.06.2019r.
1	Przychody w tym:	38 200,00	17 849,03
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>24 200,00</i>	<i>8 071,00</i>
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>14 000,00</i>	<i>9 778,03</i>
2	Koszty w tym :	38 200,00	20 600,76
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>15 000,00</i>	<i>2 431,71</i>
-	<i>Częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>4 200,00</i>	<i>-</i>
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	<i>2 000,00</i>	<i>628,19</i>
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>12 000,00</i>	<i>13 200,00</i>
-	<i>Druk gazetki</i>	<i>3 000,00</i>	<i>2 829,00</i>
-	<i>Materialy plastyczne</i>	<i>2 000,00</i>	<i>1 511,86</i>

Wynik finansowy na 30.06.2019r. - nadwyżka kosztów 2 751,73 zł.

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

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca Richter

Warszawa dnia 30.08.2019r.

Załącznik nr 9

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za I półrocze 2019 r.				
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m ²				
Lp.			plan 2019	Wykonanie planu 2019 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 857,00	26 237,87
Razem dział I:			215 857,00	26 237,87
II.	Remonty ciągów pieszo-jezdnych			
1.	R3,R5,L4	Rewitalizacja chodników pomiędzy budynkami R3 i L4	300 000,00	301 992,00
Razem dział II:			300 000,00	301 992,00
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.			
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów	15 000,00	3 916,80
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	53 000,00	27 303,02
Razem dział III:			68 000,00	31 219,82
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.			
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni	12 000,00	27 115,09
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć	45 000,00	4 534,52
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	40 000,00	51 690,43
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	7 000,00	7 729,70
5.	Osiedle	Wymiana rozdzielni elektrycznych	20 251,20	1 845,00
6.	Osiedle	Wymiana wodomierzy	500 000,00	5 535,00
7.	Lazurowa 4 Lazurowa 6	Remont dachów + obróbki dachowe	300 000,00	300 000,00
9.	Osiedle	Remont balustrad balkonowych w	15 000,00	0,00
Razem dział IV:			939 251,20	398 449,74
V.	Remont instalacji odgromowej			
1.	Rozłogi 5	Remont instalacji odgromowej	20 000,00	8 599,42
Razem dział V:			20 000,00	8 599,42
OGÓLEM			1 543 108,20	766 498,85

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2019 r.

Lp.		plan 2019	Wykonanie planu 2019 za I półrocze
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	215 857,00	26 237,87
II	<i>Remonty ciągów pieszo -jezdnych</i>	300 000,00	301 992,00
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	68 000,00	31 219,82
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-</i>	939 251,20	398 449,74
V	<i>Remont instalacji odgromowej</i>	20 000,00	8 599,42
Razem:		1 543 108,20	766 498,85

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2019 r.

Saldo otwarcia		-18 799,12
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2018 r.		18 799,12
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- stawka 1,30zł/m2	1 230 410,52	616 009,67
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,68	107 958,74
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- modernizacja	96 840,00	48 456,00
Razem:	1 543 108,20	772 424,41

Warszawa dnia 30.08.2019r.



ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 30.06.2019 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 głounami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa	wymiana słusarki drzwiowej	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian			
1	L 2	43 200,00				250 000,00						48 000,00	110 000,00	15 000,00			5 000,00	
2	L 2A	43 200,00	130 000,00			250 000,00						48 000,00	110 000,00	15 000,00			5 000,00	
3	L 4	112 800,00	220 000,00	236 000,00	108 000,00	250 000,00						48 000,00		15 000,00			21 000,00	
4	L 6	112 800,00		191 000,00	73 000,00	250 000,00						48 000,00		15 000,00			21 000,00	
5	L 12	49 600,00		215 000,00	104 000,00	250 000,00						48 000,00	92 000,00	15 000,00	312 000,00	400 000,00	15 000,00	
6	R 2	81 600,00		215 000,00	50 000,00	250 000,00								15 000,00		320 000,00		
7	R 3		170 000,00									48 000,00	150 000,00	15 000,00		150 000,00	16 000,00	
8	R 4		190 000,00				30 000,00					48 000,00		15 000,00	250 000,00	220 000,00	35 000,00	
9	R 5		75 000,00									48 000,00	80 000,00	15 000,00		120 000,00	14 000,00	
10	R 6			220 000,00		250 000,00						48 000,00		15 000,00	540 000,00	320 000,00	40 000,00	29 000,00
11	R 7		170 000,00									48 000,00	150 000,00	15 000,00		150 000,00	20 000,00	
12	R 9	49 600,00		215 000,00	56 000,00	250 000,00						48 000,00	92 000,00	15 000,00	300 000,00	450 000,00	20 000,00	
13	S 1	49 600,00		215 000,00	46 000,00							48 000,00	92 000,00	15 000,00	312 000,00	450 000,00	11 000,00	
14	St 129	51 200,00				180 000,00						48 000,00		15 000,00		300 000,00	15 000,00	
15	St 131	43 200,00				180 000,00						48 000,00		15 000,00		350 000,00	18 000,00	
RAZEM		636 800,00	955 000,00	1 507 000,00	437 000,00	2 360 000,00	30 000,00	672 000,00	876 000,00	210 000,00	1 714 000,00	540 000,00	4 330 000,00	256 000,00	29 000,00	1 851 722 zł	16 404 522 zł	

Dzwigi 2018-2021 Koszty dzierżawy 8szt. i wymiana 2 szt.

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

16 404 522 zł

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

Warszawa dnia 30.08.2019r.

Załącznik nr 11

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2019r.

Adres	Wpływy										remont instalacji odgromowej	
	metraż	saldo z BO z 2018r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2018r	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjn e	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem	remont pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni plan organizacji ruchu	remont ciągu pieszo-jezdnego		wg decyzji RB
L2	3 520,40	75 584,86	846,53	27 895,08	2 592,00	5 722,56	112 641,03	191,70	83,08			83,08
L2A	4 498,35	144 434,62	1 081,68	35 087,16	3 312,00	6 867,30	190 782,76	191,70	106,16			106,16
L4	10 632,97	115 517,59	2 556,83	83 940,70	6 372,00	17 484,48	225 871,60	191,70	250,93	150 996,00	3 016,68	250,93
L6	10 638,81	322 932,70	2 558,23	83 687,14	6 372,00	17 465,94	433 016,01		251,07			251,07
L12	5 634,70	2 317,38	1 354,93	44 138,31	2 772,00	9 231,30	59 813,92		132,98			132,98
R2	6 210,99	120 286,63	1 493,51	49 463,52	4 824,00	9 980,46	186 048,12		1 943,61			146,58
R3	2 952,00	-474 938,74	709,85	23 025,60	1 728,00	0,00	-449 475,29		69,67	150 996,00		1 298,93
R4	4 015,50	19 078,81	965,58	32 199,52	2 304,00	0,00	54 547,91		2 159,93			94,76
R5	1 728,30	-305 476,01	415,59	13 926,09	870,00	0,00	-290 264,33		40,79			1 885,79
R6	6 193,50	56 981,57	1 489,30	48 610,66	4 896,00	9 944,82	121 922,35		366,33		2 499,99	146,16
R7	2 944,11	-165 863,55	707,95	22 964,04	1 728,00	0,00	-140 463,56		69,48		2 213,03	3 749,64
R9	5 756,70	93 422,36	1 384,27	44 902,26	2 844,00	9 042,30	151 595,19	3 341,70	135,86			135,86
St129	3 928,30	-65 639,43	944,61	30 997,86	2 736,00	6 318,18	-24 642,78		92,71			92,71
St131	3 909,99	-45 287,45	940,21	30 627,49	2 334,00	6 433,94	-4 951,81		92,27			92,27
S1	5 614,40	-191 799,24	1 350,05	44 544,24	2 772,00	9 467,46	-133 665,49		21 320,22			132,50
Razem	78 179,02	-18 799,12	18 799,12	616 009,67	48 456,00	107 958,74	772 424,41	3 916,80	27 115,09	301 992,00	7 729,70	8 599,42

Wydatki										
naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przebudowie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	wymiana wodomierzy	wymiana rozdzielni elektrycznych	razem	różnica	Adres	
4 534,52	401,66		332,39		166,16	83,08	5 875,67	106 765,36	L2	
	4 488,64		2 984,33		212,32	106,16	8 195,47	182 587,29	L2A	
	869,79		30 251,75	150 000,00	1 108,87	250,93	337 187,58	-111 315,98	L4	
	648,00		1 004,51	150 000,00	502,14	251,07	152 259,86	280 756,15	L6	
			532,02		587,63	132,98	2 166,59	57 647,33	L12	
		26 237,87	4 215,99		293,16	146,58	32 983,79	153 064,33	R2	
			278,72		307,86	69,67	153 020,85	-602 496,14	R3	
	2 575,96		3 334,28		189,52	94,76	8 449,21	46 098,70	R4	
	486,00		163,19		180,24	40,79	2 796,80	-293 061,13	R5	
	8 423,21		584,79		292,32	146,16	12 458,96	109 463,39	R6	
	648,00		277,98		138,96	69,48	7 166,57	-147 630,13	R7	
	6 840,30		3 392,04		600,35	135,86	14 581,97	137 013,22	R9	
	1 475,34		1 908,61		185,42	92,71	3 847,50	-28 490,28	St129	
	446,12		1 899,72		184,54	92,27	2 807,19	-7 759,00	St131	
			530,11		585,51	132,50	22 700,84	-156 366,33	SI	
4 534,52	27 303,02	26 237,87	51 690,43	300 000,00	5 535,00	1 845,00	766 498,85	5 925,56		

Warszawa, 30.08.2019

19

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

Zbigniew Gacek-Rudner