

Warszawa, 11 sierpnia 2020 r.

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”
za I półrocze 2020 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” | ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa | tel. 22 532 29 60KRS: 0000006022 |
REGON: 006232786 | NIP: 525-000-71-06 | PKO BP: 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057
biuro@smlazurowa.pl | www.smlazurowa.pl



Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2020 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2020 r.



SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>10</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>12</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>17</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>25</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>31</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>33</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>36</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>42</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>46</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>49</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>81</i>



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2020 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 2020 roku dotyczyły:

✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2020 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 2020 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2501 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

Na wszystkie zebrania organów statutowych Spółdzielni pracownik sekretariatu zapewniał przygotowanie, kompletowanie potrzebnych materiałów, a także dbał o terminowość ich dostarczania.

W związku ze ścisłą współpracą pomiędzy pracownikiem sekretariatu oraz kancelarią prawną wszystkie dokumenty potrzebne do prowadzonych postępowań sądowych były kompletowane i przygotowywane.

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

1. *Prezes Zarządu – Zbigniew Gaca-Richter,*
2. *Członek Zarządu Główna Księgowa – Dorota Dolota.*

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegiąlnie. Odbyło się 7 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Sterniczej 129,
- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowo– gospodarczego na 2020 rok,
- przyjęcia regulaminu zajęć z języka angielskiego prowadzonych dla dzieci,
- podpisania umowy z Veolią celem ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej,
- podjęcia działań zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców osiedla w związku z ogłoszoną pandemią (Covid-19),



- przyjęcia procedury posiedzenia członków RN w formie elektronicznej oraz podejmowania uchwał w formie korespondencyjnej,
- omówienia i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2019 rok,
- przyznania obniżki opłaty eksploatacyjnej najemcom lokali usługowych, którzy nie prowadzili działalności w związku z pandemią Koronawirusa,
- przyjęcia zasad korzystania z pomieszczeń zsypowych w budynkach wysokich.

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, nieruchomością Szeligowską 6, 6a, 8, 10 oraz realizacją 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

Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie

W związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju nie było możliwości przeprowadzenia posiedzenia WZ w terminie do 15 czerwca 2020 r.

Wobec zaistniałej sytuacji rząd przyjął ustawę z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji

kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, gdzie zgodnie z art. 90 - jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ten ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Z kolei w § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji, termin na zatwierdzenie sprawozdania finansowego i zwołanie walnego zgromadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe został wydłużony do końca września 2020 r.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni określił wstępny termin posiedzenia Walnego Zgromadzenia na 11 września 2020 r.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2020 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej (w tym 4 posiedzenia w trybie korespondencyjnym - w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju), na których podjęto 25 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W I półroczu 2020 roku odbyło się 1 posiedzenie Komisji Rewizyjnej oraz 1 posiedzenie połączonej Komisji Technicznej i Rewizyjnej.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej dokonano kontroli Raportów Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Przystań” za okres październik 2019 - styczeń 2020. Z kolei na posiedzeniu połączonej Komisji Rewizyjnej i Technicznej omówiono projekt planu rzeczowo – finansowego na 2021 rok oraz kwestię zamknięcia lei zsympowych.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2020 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z



Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz 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 16.12.2019 r – 25.02.2020 r poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Podmiotem przeprowadzającym lustrację był Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów statutowych,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- działalność inwestycyjna (potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny, pozyskanie terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji),
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja,

- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja),
- gospodarka finansowa (stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 17 marca 2020 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 30.04.2020 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/2020 przyjęła do wiadomości wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz przekazała walnemu zgromadzeniu celem rozpatrzenia.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 21 listopada 2019 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie 1 stycznia 2020 r. i obowiązywał do 31 maja 2020 r. Zgodnie z wymienionym wyżej schematem zatrudnienie wynosiło 28,5 etatów w tym 9 etatów - pracownicy fizyczni, 17,5 etatu - pracownicy administracyjni oraz 2 osoby – zarząd.

Zmiany w przedmiotowym schemacie podyktowane były potrzebą dostosowania struktury organizacyjnej do realizacji celów strategicznych firmy. Nie uległa zwiększeniu ilość etatów, natomiast stworzono nowe stanowisko: Specjalisty ds. Działalności Społecznej, Kulturalnej i Oświatowej w wymiarze ½ etatu, w związku ze zwiększeniem działalności w przedmiotowym zakresie. Spółdzielnia zwiększyła wysokość odpisu na działalność z 1 zł na 3 zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego, aby móc rozszerzyć działania aktywizujące mieszkańców osiedla. Rozpoczęły się bezpłatne zajęcia z nauki języka angielskiego dla najmłodszych członków Spółdzielni oraz cykliczne spotkania seniorów, w tym m.in. potańcówka. Nadal kontynuowane były zajęcia plastyczne dla dzieci. Niestety, w związku z ogłoszoną w marcu pandemią zakaźnej choroby COVID-19, wszystkie działania kulturalne musiały zostać zawieszane ze względu na bezpieczeństwo uczestników.

Jednocześnie, w ramach wspomnianych zmian schematu organizacyjnego, zmniejszono wymiar etatu na stanowisku Specjalisty ds. Windykacji oraz Administratora Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Sternicza 96,98,100.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2020 z dnia 14 maja 2020 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie z dniem 01 czerwca 2020 r. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem zatrudnienie wynosiło 28,75 etatu. Zwiększeniu uległ wymiar etatu z ½ na ¾ na stanowisku Administratora Zarządcy Nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Sternicza 96,98,100. Zwiększenie wymiaru etatu na tym stanowisku nie generuje kosztów dla mieszkańców tzw. „starych zasobów”.

Średnie zatrudnienie w pierwszym półroczu 2020 r. wyniosło 27,42 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w pierwszym półroczu 2020 roku była na wysokim poziomie, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Kodeksem pracy, wykorzystywali przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.

W związku z wprowadzonymi przez rząd obostrzeniami związanymi z przeciwdziałaniem zarażeniu chorobą COVID-19, pracownicy zachowywali wszelkie możliwe środki ochrony (m.in. maseczki ochronne, płyny odkażające), aby zadbać zarówno o zdrowie swoje, jak i mieszkańców, jednocześnie wykonując swoje obowiązki służbowe. Obsługa interesantów odbywała się w dużej mierze poprzez środki komunikacji pośredniej (telefon, poczta e-mail), aby zminimalizować ryzyko zakażenia.

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 szkoleniach. Jednakże, w związku z pandemią choroby COVID-19, szkolenia były nieliczne oraz odbywały się online.



III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w pierwszym półroczu 2020 roku odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nrb1/2020 z dnia 27.02.2020r

Z zaplanowanej kwoty 3 384 250,00 zł na rok 2020 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 688 867,06 zł.

Poniżej przedstawiamy krótkie opisy realizacji powyższych zadań .

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w pierwszym półroczu 2020 r. wyniosły: 102 498,06 zł co stanowi 48,81 % zaplanowanej na ten rok kwoty. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 6868,80 zł. tj. 40,40 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 57 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno-kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych oraz utrzymanie ciągów pieszo-jezdnych w ciągu roku

W pierwszej połowie 2020 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni wykonano wycinkę uschłych drzew wraz z frezowaniem karp na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicy Bemowo Wydział Ochrony Środowiska nr 113/2019 z dn. 18.11.2019 r. i 8/2020 z dn. 31.01.2020 r. (luty 2020 r.); koszt prac: 4 500,00 zł.

Ze względu na panującą wiosną suszę pierwsze koszenie trawy na osiedlu odbyło się w drugiej połowie maja 2020 roku.

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w kwietniu 2020 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (czerwiec 2020 r.); koszt wymiany: 5 104,50 zł



Fot.: plac zabaw Rozłogi 5 – nowe urządzenia zabawowe

W kwietniu 2020 r. na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 5 zamontowane zostało nowe duże urządzenie zabawowe dla dzieci oraz dwa bujaki. Łączny koszt tych urządzeń wraz z montażem wyniósł 28 483,11 zł.

Mycie zsyków/akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleni utrzymywali w należytym stanie ciągi pieszo-jezdne i chodniki na terenie osiedla. W związku z lekką zimą w sezonie 2019/2020 nie było konieczności zakupu soli.

W związku z wejściem w życie nowych zasad segregacji odpadów, podjęto decyzję o zamykaniu kanałów zsykowych w wysokich budynkach naszego osiedla. W maju i czerwcu 2020 roku akcja ta przeprowadzona została na budynku Lazurowa 4. Leje zostały umyte przez firmę Zsyp-Serwis a koszt prac wyniósł 2548,40 zł. Po zamknięciu lei udostępniono mieszkańcom do najmu pomieszczenia pozostałe po zsykach na piętrach.

W tym okresie umyte także zostały leje zsykowe w budynkach wysokich (Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 12, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1, Rozłogi 9) oraz

altany śmietnikowe i kontenerowe na odpady. Prace te wykonane były przez firmę JK DECO a łączna kwota wykonania wyniosła 22 746,99 zł.

W drugiej połowie czerwca 2020 roku akcja zamykania lei zsykowych rozpoczęła się na budynku Lazurowa 6. Planowane zakończenie prac to pierwsza połowa lipca.

Jesienią 2020 r. akcja zamykania lei zsykowych będzie kontynuowana w budynkach przy Rozłogi 2 i Rozłogi 6.

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 2020 r. odnotowano 6 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 3 636,16 zł. dla mieszkańców Spółdzielni oraz 3 odszkodowania wypłacone z polisy OC na łączną kwotę 38 569,65 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członków Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 30.06.2020 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 30-tu członków Spółdzielni.

Epidemia koronawirusa Covid-19

W związku z ogłoszonym stanem epidemii przez Ministra Zdrowia Łukasza Szumowskiego w dniu 20 marca 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podjęła natychmiastowe kroki celem zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom osiedla . Gospodarze poszczególnych budynków zostali zaopatrzeni w płyny do dezynfekcji, m.in. Dr Manusteril firmy Draco czy Dezosept Plus firmy Nanochem, którymi to poddawali dezynfekcji klamki drzwi wejściowych na klatkę, pochwyt schodów, klamki okienne, klawiatury domofonów, przyciski wind itp. (przecierając je nawilżoną specjalistycznym preparatem tkaniną) Wszystkie czynności dotyczące dezynfekcji części wspólnych budynków były odnotowywane na grafikach zawieszanych na klatkach schodowych lub w windach.

Ponadto w kwietniu 2020 roku Spółdzielnia przeprowadziła na całym osiedlu ozonowanie części wspólnych budynków mające na celu dezynfekcję, tzn. zabicie bakterii, wirusów i grzybów oraz dezodoryzację, czyli usunięcie niepożądanych zapachów. Ozonowanie pomieszczeń polega na dostarczeniu gazowego ozonu i wymieszaniu go z powietrzem

zawartym w pomieszczeniu, które chcemy ozonować. Ozon posiada silne właściwości zarówno bakterio jak i wirusobójcze.

Od momentu ogłoszenia stanu epidemii wszyscy pracownicy Spółdzielni są wyposażeni w środki ochrony osobistej – rękawiczki ochronne, płyny do dezynfekcji rąk oraz maseczki ochronne i przyłbice.

Poprawa bezpieczeństwa.

Podniesienie poziomu bezpieczeństwa realizowano poprzez montaż oświetlenia ewakuacyjnego w budynkach SM „Lazurowa”. Wykonano oświetlenie w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Rozłogi 9, Sternicza 129 i Sternicza 131. Było to jednocześnie zakończeniem prac dotyczących montażu oświetlenia ewakuacyjnego w budynkach Spółdzielni. Wykonano również modernizację oświetlenia w altanach śmietnikowych przy ul. Rozłogi 4 i Rozłogi 3,5,7 poprzez montaż opraw LED 5W każda, zapalanych z wyłączników krańcowych po otworzeniu drzwi. Przy altanach wymieniono również po jednym starym słupie na nowe słupy aluminiowe z oprawą LED 30W. Dodatkowo w altanie R 3,5,7 na zachodnim szycie zamontowano wysięgnik z oprawą LED 30 W.

W ramach poprawy bezpieczeństwa na osiedlu rozpoczęto również prace konserwacyjne polegające na odnowieniu oznakowania poziomego ciągów pieszo- jezdnych. Wykonano m.in. kopertę przed budynkiem Rozłogi 9, wyznaczono miejsce dla niepełnosprawnych przed budynkiem Siemiatycka 1, częściowo odnowiono pasy na przejściach dla pieszych oraz oznaczenia progów spowalniających.

Konserwacja domofonów.

W pierwszym półroczu 2020 koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 16881,48 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektro zaczeplu i elektromagnesów, w budynkach:
ul. Siemiatycka 1 kl. III, ul. Lazurowa 6 kl. III, ul. Lazurowa 6 kl. II.
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach: ul. Rozłogi 3 kl. II,
ul. Rozłogi 6 kl. V.



3. Naprawa szyfratorów tablic domofonowych uszkodzonych pozalewaniu odkażającym alkoholem przez mieszkańców: ul. Rozłogi 6 kl. I, II, IV; ul. Rozłogi 9 kl. II, Rozłogi 4 kl. IV; ul. Siemiatycka 1 kl. I, ul. Rozłogi 6 kl. III

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

Konserwacja dźwigów

Koszty konserwacji dźwigów w pierwszym półroczu 2020 r. za energię elektryczną, dozór techniczny UDT i resursy dźwigów wyniosły 136 886,81 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 106 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

Na dzień obecny Spółdzielnia dzierżawi 8 dźwigów, konserwacją tych urządzeń zajmują się firma El-Dźwig s.c.

Dzierżawa 8 dźwigów.

Splata czynszu dzierżawy dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 30.06.2020 r. Spółdzielnia spłaciła 38 rat czynszu dzierżawnego.

Dewastacje

W roku I półroczu 2020 w ramach usuwania skutków dewastacji

- pomalowano wejścia do IV klatek schodowych w budynku Rozłogi 7

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2020 roku zaplanowano prace na kwotę 1 543 108,20 zł.

Naliczenia funduszu remontowego 2020 r. odpis podstawowy	1 230 410,52 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 857,68 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2020 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00 zł
Razem	1 543 108,20 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2020 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą WZ nr 1/2020 i Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

PODSTAWOWE ZADANIA WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH PRAC REMONTOWYCH

Prace wynikające z ustawy Prawo Budowlane

Najważniejszym dokumentem określającym obowiązki zarządcy lub właściciela nieruchomości jest ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r wraz z późniejszymi zmianami. 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, przestrzeganie wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego i estetyki. Ustawodawca nakłada również na zarządców i właścicieli obiektów budowlanych



obowiązek zapobiegania pogarszaniu się „właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynków”.

Okresowe przeglądy techniczne pozwoliły stworzyć listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku.

W pierwszym półroczu 2020 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy zrealizowano następujące prace i roboty budowlane pozwalające utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Prace związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym

- Wykonanie remontu piwnic w budynku Rozłogi 6 z przemurowaniem ścian komórek lokatorskich z wykonaniem nadproży jako żelbetowe, malowaniem ścian piwnic farbą emulsyjną, cokołów farbą olejną, remontem stolarki drzwiowej w tym ażurowej do komórek lokatorskich i pomalowaniu jej farbą olejną
- Wykonanie naprawy krat zabezpieczających wejście do hydroforni Siemiatycka 1, Rozłogi 2 i Lazurowa 2
- Wymieniono drzwi do pomieszczenia magazynowego na szczycie wschodnim budynku Lazurowa 12 oraz do komórki lokatorskiej Sternicza 129 m 71
- Dokonano napraw ścian komórek lokatorskich w budynku Rozłogi 9 m 71, Lazurowa 4 m 46
- Naprawiono szufladę zsypową w budynku Lazurowa 4
- Wykonano remont suszarni wraz z dezynfekcją na zwyżce budynku Lazurowa 4 po zniszczeniach dokonanych przez gniazdujące w pomieszczeniu gołębie.
- Wymieniono zdewastowane drzwi do pomieszczenia przejętego przez gospodarza domu na zwyżce w budynku Lazurowa 4
- W ramach prac po obowiązkowych przeglądach kanałów wentylacyjnych wykonano montaż nasad kominowych typu TURBOWENT w lokalu Rozłogi 7 lok.18 i wymiany uszkodzonej nasady na dachu budynku Rozłogi 3 oraz w lokalu nr 2 w budynku Rozłogi 4.

Prace Drogowe

W ramach prac utrzymania dobrego stanu ciągów komunikacyjnych w kwietniu maju 2020 r. dokonano napraw nawierzchni asfaltowej chodników pomiędzy zespołem pawilonów Lazurowa 8, Lazurowa 10 i Rozłogi 8 oraz w jezdni ul. Siemiatyckiej pomiędzy pawilonami handlowymi a ul. Lazurową.

Wykonano również wymianę nawierzchni asfaltowej przy wjazdach na parking społeczny przy budynku Siemiatycka 1.

Dźwigi

- Wykonano wymianę dźwigu meblowego ul. Lazurowa 2 na dźwig osobowy o zwiększonym udźwigu wg następującej specyfikacji:
 - napęd reduktorowy ITG 160; udźwig 1000 kg; drzwi kabinowe i przystankowe automatyczne teleskopowe 800x2000 prod. Fermator z falownikiem najnowszej generacji VF7; Bateria fotoelektryczna (kurtyna), mechanizm zabezpieczający przed ściśnięciem. Rama kabinowa, chwytacze prod. Dynatech, ogranicznik prędkości LK250; Aparatura sterowa prod. Sterlift, kompatybilna z aparaturą na sąsiednim dźwigu. kabina stalowa 1100x2000x2100, ściany stal nierdzewna + laminat drewnopochodny, lustro na tylnej ścianie, poręcz ze stali nierdzewnej pod lustrem, panel dyspozycji na całej wysokości ściany wykony ze stali nierdzewnej, przyciski stalowe podświetlane na niebiesko z grafiką Braille'a, wyświetlacz kabinie typu LCD niebieski, podłoga antypoślizgowa, trudnościeralna, trudnopalna w kolorze, sufit płaski ze stali nierdzewnej, oświetlenie bezpośrednie 6 punktów typu LED; System głośnomówiący w kabinie; Wentylacja w kabinie uruchomiona automatycznie; Kasety wezwań do wykorzystania istniejące, montaż piętro-wskazywacza w istniejącej kasecie; Zachowanie dźwigu po zaniku napięcia zasilającego – dojazd do najbliższego przystanku i otwarcie drzwi. System łączności awaryjnej dla służb ratunkowych.

- **Balustrady balkonowe**

Pod koniec 2019 roku rozpoczęto remont balkonów w budynku Rozłogi 4. Prace te przerwano ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne. Wiosną 2020 r. prace wznowiono i zakończono w czerwcu. Zarząd SM „Lazurowa” podjął decyzję o kontynuacji remontów skorodowanych balustrad na następnych budynkach. W pierwszej kolejności nastąpi remont w budynku Rozłogi 6.





fot. Wyremontowane balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 4- elewacja zachodnia



fot. Wyremontowane balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 4- elewacja wschodnia przy kl. I

Inne prace: płukanie instalacji zimnej i ciepłej wody, prace dekarские, usuwanie awarii itp.

Prace dekarские.

W ramach prac konserwacyjnych pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wymieniono obróbkę blacharską ogniomuru w budynku Rozłogi 4 długości 4 mb przy kl. IV. Wykonano również uszczelnienie otworów okiennych na zwyżce w budynku Lazurowa 6 oraz zarysowań elewacji przy lokalu nr 88.

W kwietniu 2020 r. rozpoczęto kompleksowy remont dachu w budynku Lazurowa 2 z wymianą pokrycia dachowego, remontem kominów i obróbek blacharskich. Wymienione prace zakończyły się w czerwcu.

Wymiana instalacji wodociągowej w budynkach.

Podczas rocznego przeglądu stanu technicznego budynku oraz na podstawie informacji od służb konserwacyjnych stwierdzono bardzo zły stan instalacji ciepłej wody, zimnej wody i cyrkulacji w kl. III budynku Lazurowa 4. Duża awaryjność istniejącej instalacji wymusiła konieczność wymiany rur. Prace przeprowadzono na przełomie kwietnia i maja. W II połowie roku konieczna będzie wymiana instalacji wody w kl. IV budynku Lazurowa 4.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych



W I półroczu 2020 roku kontynuowano prace związane z wymianą ponad czterdziestoletnich poziomów kanalizacyjnych w piwnicach budynków. Wymieniono rurociągi w budynku Rozłogi 4. Planowana jest kontynuacja prac jesienią 2020 w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 5

W poniższej tabeli zestawiono dotychczas wykonane remonty związane z wymianą poziomów kanalizacyjnych na terenie Naszego osiedla.

**Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach SM "Lazurowa"
stan na dzień 30.06.2020 r.**

L. p.	Adres budynku	Klatka I	Klatka II	Klatka III	Klatka IV	Klatka V	Klatka VI
1.	Lazurowa 2		X	X	X	X	X
2.	Lazurowa 2A		X	X	X	X	X
3.	Lazurowa 4					X	X
4.	Lazurowa 6					X	X

5.	Lazurowa 12				X	X	X
6.	Rozłogi 2						X
7.	Rozłogi 3					X	X
8.	Rozłogi 4						
9.	Rozłogi 5				X	X	X
10.	Rozłogi 6						X
11.	Rozłogi 7					X	X
11.	Rozłogi 9				X	X	X
12.	Siemiatycka 1				X	X	X
13.	Sternicza 129				X	X	X
14.	Sternicza 131				X	X	X

	Wymieniony poziom kanalizacyjny
	Niewymieniony poziom kanalizacyjny
X	nieistniejące klatki schodowe

Usuwanie awarii.

W ramach przeznaczonych środków finansowych na rok 2020 na usuwanie awarii w pierwszym półroczu zostały wykonane następujące prace:

- W trybie awaryjnym wymieniono 80,0 mb kabla zasilającego oświetlenie uliczne pomiędzy budynkami Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2.
- Usunięcie awarii kanalizacyjnych na pionach kuchennych z wymianą żeliwnych kolan w stropie pomiędzy lokalem a piwnicą w lokalach Lazurowa 6 m 2, Rozłogi 6 m 84, Rozłogi 5 m 2
- Wymianą kolana żeliwnego w stropie w budynku Rozłogi 5 lok. 10
- Udrożnienie kanalizacji ogólnospławnej w budynku Siemiatycka 1 kl. II

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

Na podstawie decyzji Rad Budynków w I i II kwartale 2020 roku wykonano:

- W ramach wprowadzonych przepisów dotyczących segregacji odpadów w porozumieniu z Radami Budynków Rozłogi 3,5,7 wykonano modernizację altany śmietnikowej przynależnej do tych budynków. Wykonano kraty w oknach i wyrzutni, pomalowano podłogę farbą do betonu oraz zamknięto altanę dorabiając wkładkę do, której pasowały klucze od przyległego pomieszczenia na gabaryty. Prace te miały na celu uniemożliwienie podrzucania odpadów przez osoby spoza osiedla. Zamontowana

na elewacji budynku Rozłogi 7 kamera monitoringu i zmodernizowane oświetlenie pozwolą zidentyfikować ewentualnych sprawców nielegalnego podrzucania śmieci.

- Na wniosek Rady budynku Lazurowa 6 w kl. III i IV wykonano remont pomieszczeń na rowery z montażem stojaków ze stali nierdzewnej.

Prace związane z wprowadzeniem nowych przepisów dotyczących segregacji odpadów

- W budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 nowe przepisy regulujące segregację śmieci czyli zwiększenie ilości frakcji i zwiększenie ilości pojemników wymusiło przekazanie mieszkańcom komór zsykowych zajmowanych dotychczas przez gospodarzy domów. W tym celu wydzielono w dwóch komorach w każdym z budynków niewielkie pomieszczenia na sprzęt i środki czystości dozorców. Po wykonaniu tych prac i niewielkich przeróbkach instalacji c.o. i zimnej wody przekazano komory do użytkowania mieszkańcom.
- Zapowiadana groźba zwiększenia opłat z 65,00 zł na 130,00 zł za wywóz odpadów dla budynków, które nie segregują śmieci spowodowała, że Zarząd podjął przykładem innych spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie decyzję o zamknięciu lejów zsykowych w budynkach osiedla. Leje zsykowe zostały umyte, szuflady zsykowe zostały wycięte a otwory zasklepione przyspawaną blachą. W zamkach pomieszczeń zsykowych na piętrach wymieniono wkładki a same pomieszczenia wynajęto mieszkańcom jako pomieszczenia magazynowe. Prace wykonano w pierwszym półroczu w budynku Lazurowa 4 a obecnie trwają w budynku Lazurowa 6 i będą kontynuowane w pozostałych budynkach osiedla.

Oszczędności w zużyciu energii cieplnej.

W celu oszczędności energii elektrycznej i zapobieżeniu masowym kradzieżom żarówek w piwnicach budynków Zarząd podjął decyzję o wymianie oświetlenia w piwnicach na oprawy kanałowe LED 5 WAT z zabezpieczeniem antykradzieżowym z płaskownika perforowanego ocynkowanego. Prace te wykonano w budynkach Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Sternicza 129 i 131. Razem wymieniono 258 szt. opraw.

W ramach regulacji instalacji c.o. Spółdzielnia zleciła wykonanie projektu dla budynku Rozłogi 2. Projekt ten posłuży przy pracach regulacyjnych instalacji we wspomnianym budynku w latach następnych.



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.

W ramach podniesienia efektywności energetycznej budynków Spółdzielnia podpisała umowę ze spółką Veolia czego skutkiem będzie obniżenie kosztów ponoszonych na nabywanie ciepła.

W planach Spółdzielni jest również montaż paneli fotowoltaicznych na większości budynków Naszej Spółdzielni co znacznie poprawiłoby efekt finansowy zużywanej energii elektrycznej a dodatkowo przysłużyło się ochronie klimatu. Energia elektryczna produkowana ze słońca posłużyłaby w pierwszej kolejności do oświetlenia terenów zewnętrznych spółdzielni, klatek schodowych, piwnic i napędzania wind.

Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości, ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkania, 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.

V. WINDYKACJA ZALEGLYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I PÓŁROCZE 2002 ROKU

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji oraz Uchwałą RN nr 7 z dn. 25.04.2013 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

- utrata pracy
- okresy urlopowe
- roczne rozliczenie dotyczące mediów
- proces ustanowienia spadkobierców
- okres pandemii

Do dłużników, zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego powyżej dwóch miesięcy, wysyłane są pisma wzywające do uregulowania należności względem Spółdzielni, a następnie wezwania do zapłaty, co bardzo często skutkuje spłatą całości lub częściową spłatą zaległości. Wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi było w I półroczu 2020 r. roku - 197 (wrzucane do skrzynek, wysyłane pocztą za potwierdzeniem odbioru lub e-mailem).

Na wniosek osoby zadłużonej, Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w formie rat. Sposób i termin spłaty zadłużenia określa harmonogram spłat. Jest to korzystne dla obu stron, zarówno dla dłużnika jak i wierzyciela tj. Spółdzielni, gdyż pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a tym samym chroni dłużnika – członka Spółdzielni przed wysokimi kosztami sądowymi.

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



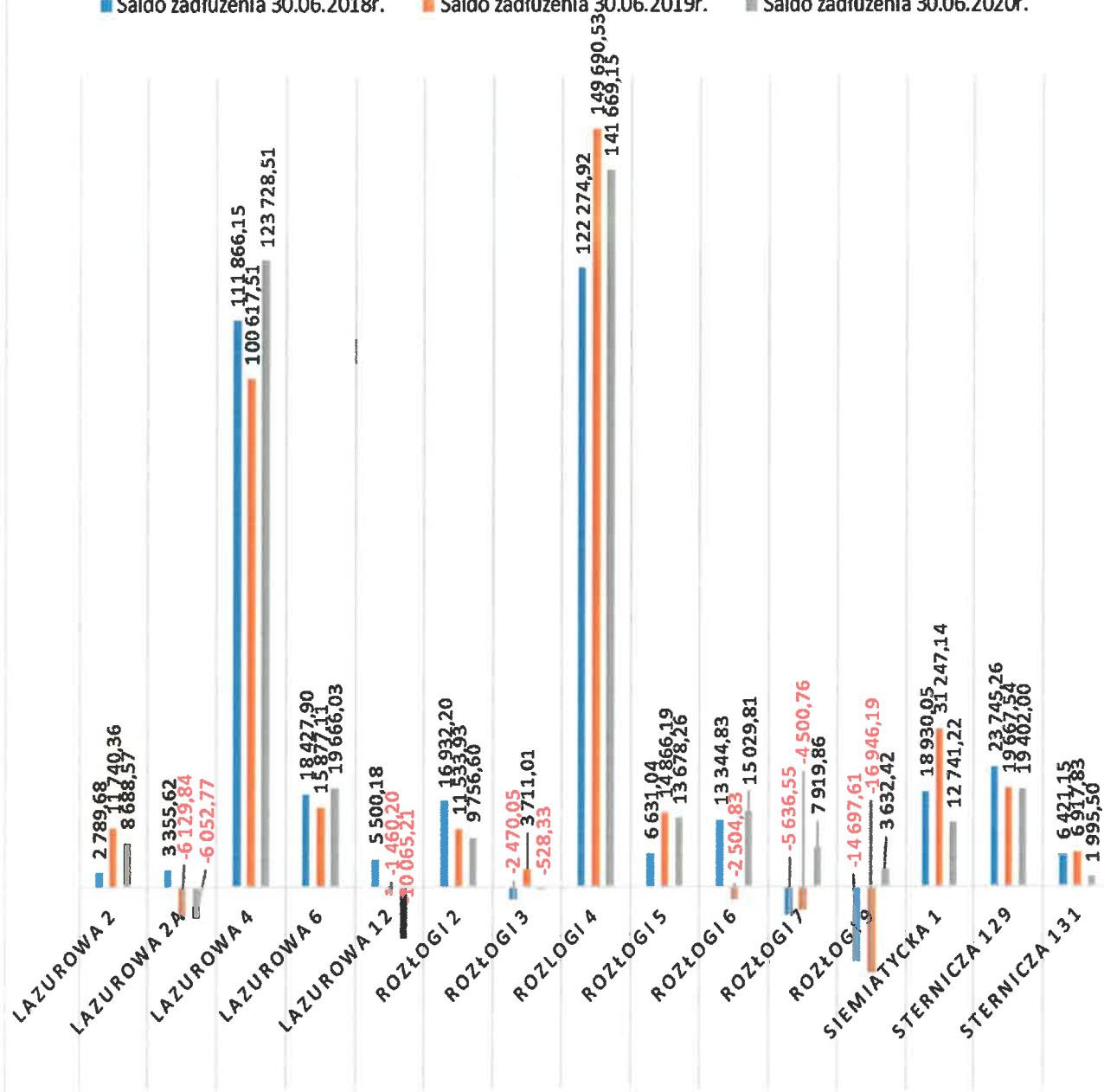
Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty są kierowani do sądu. Specjalista ds. windykacji przygotowuje niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej dokumentację i przekazuje do Radcy Prawnego. W 2020 r. wnieśliśmy 4 pozwy o zapłatę.

Spółdzielnia na bieżąco re negocjuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia zawiesza postępowanie egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku uchybienia terminu płatności.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 26 934,29 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 30.06. PORÓWNANIE 2018, 2019, 2020 ROK

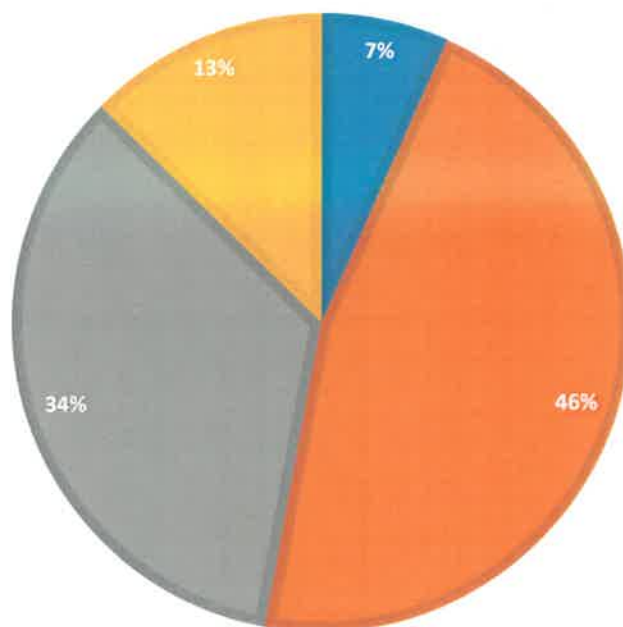
■ Saldo zadłużenia 30.06.2018r. ■ Saldo zadłużenia 30.06.2019r. ■ Saldo zadłużenia 30.06.2020r.



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

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2020R.

- 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 30.06.2020 r. wynoszą 315 517,64 zł. Największa część, bo aż 86 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właściciele lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców (9 osób).

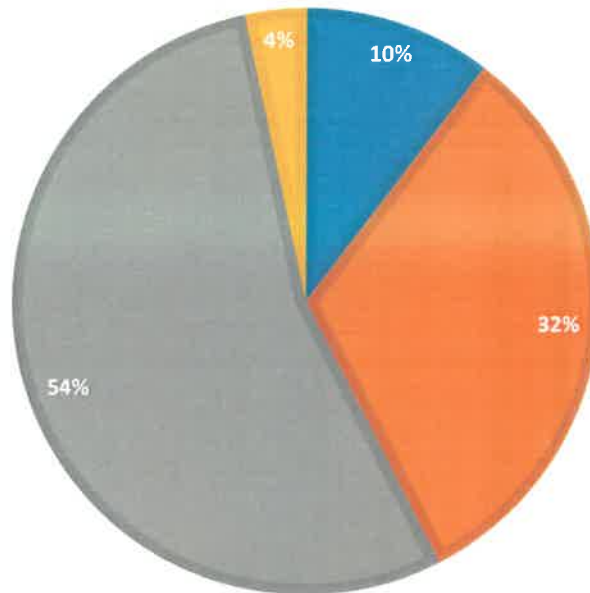
Na dzień 30.06.2020 r. w całej Spółdzielni 5 osób ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 10 652,07 zł, co stanowi 4 % omawianego zadłużenia.

Pozostała część (10 %) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy będą natychmiast skierowane do sądu lub zostaną podpisane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

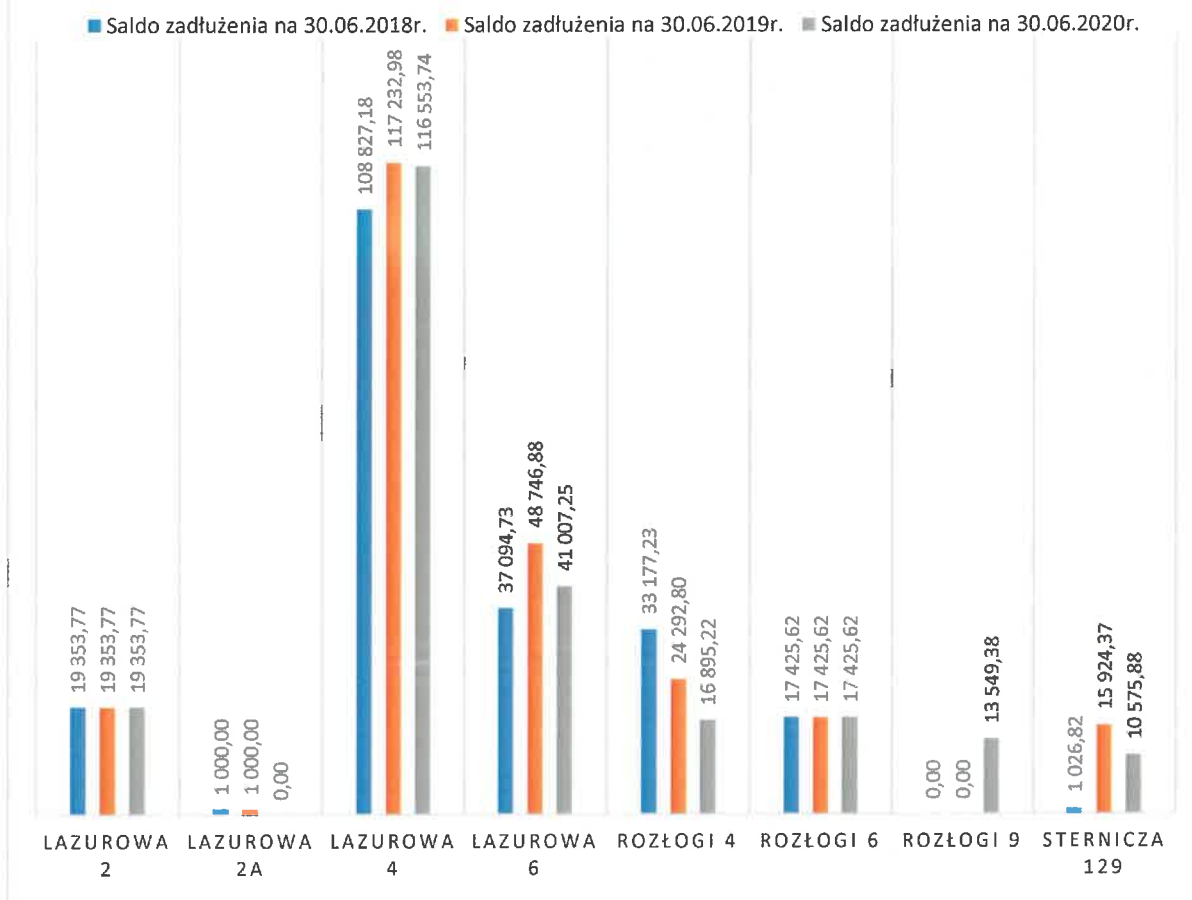
- Zadłużenie od 2 do 3 m-cy
- Zadłużenie dotyczące osób, które mają już wyroki sądowe, lecz generują dalsze zadłużenie
- Zadłużenie dotyczące właścicieli lokali, którzy zmarli i toczy się jeszcze postępowanie spadkowe
- Zadłużenie rozłożone na raty



Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 8 615,56 zł

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 86 219,51 zł i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 50 146,09 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA PORÓWNANIE 2018, 2019, 2020 ROK



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 5 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, z czego 3 lokale zostały zbyte w drodze licytacji publicznej.

Spółdzielnia oczekuje na wypłatę sumy z środków pieniężnych pochodzących z egzekucji po zatwierdzeniu przez sąd planu podziału kwot uzyskanych z egzekucji komorniczej.

VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 ROKU

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 właściwy organ - Urząd Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Termin ustawowy na wydanie powyższych zaświadczeń upłynął 31.12.2019 r. od 12 lutego do 21 maja 2020 r. do Spółdzielni wpłynęły zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego dla 6 nieruchomości: Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Sternicza 129 i Sternicza 131. Spółdzielnia uzyskała 98% bonifikatę w związku z wniesieniem opłaty przekształceniowej jednorazowo.

W wymienionych powyżej sześciu nieruchomościach rozpoczęliśmy realizację wniosków ws. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (ok. 15 wniosków). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez ostatnie półtora roku zostały obecnie zrealizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

Ponadto posiadamy jeszcze 9 wniosków nie zrealizowanych z innych budynków, które do dnia dzisiejszego nie otrzymały zaświadczenia o przekształceniu gruntu.

W pierwszym półroczu, Zarząd Spółdzielni określił przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Sternicznej 129, podejmując uchwałę nr 4/2020 z 18 marca 2020 r. Uchwała ta nie została zaskarżona, tym samym możliwe było ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu w tym budynku w dniu 25 czerwca 2020 r.

W dalszym ciągu trwało przenoszenie własności lokali w inwestycji Lazurowe Ogrody. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia 41 z 218 lokali mieszkalnych. W pierwszej połowie 2020 roku, podpisano ponadto akty notarialne na 45 miejsc postojowych.



Z uwagi na obowiązujący w Polsce od 20 marca 2020 r. stan epidemii, do 15 czerwca, wstrzymane było podpisywanie aktów notarialnych (z wyłączeniem spraw niecierpiących zwłoki). Na chwilę obecną, ilość dostępnych terminów jest również ograniczona, ze względu na dbałość o zdrowie właścicieli lokali i pracowników Spółdzielni.

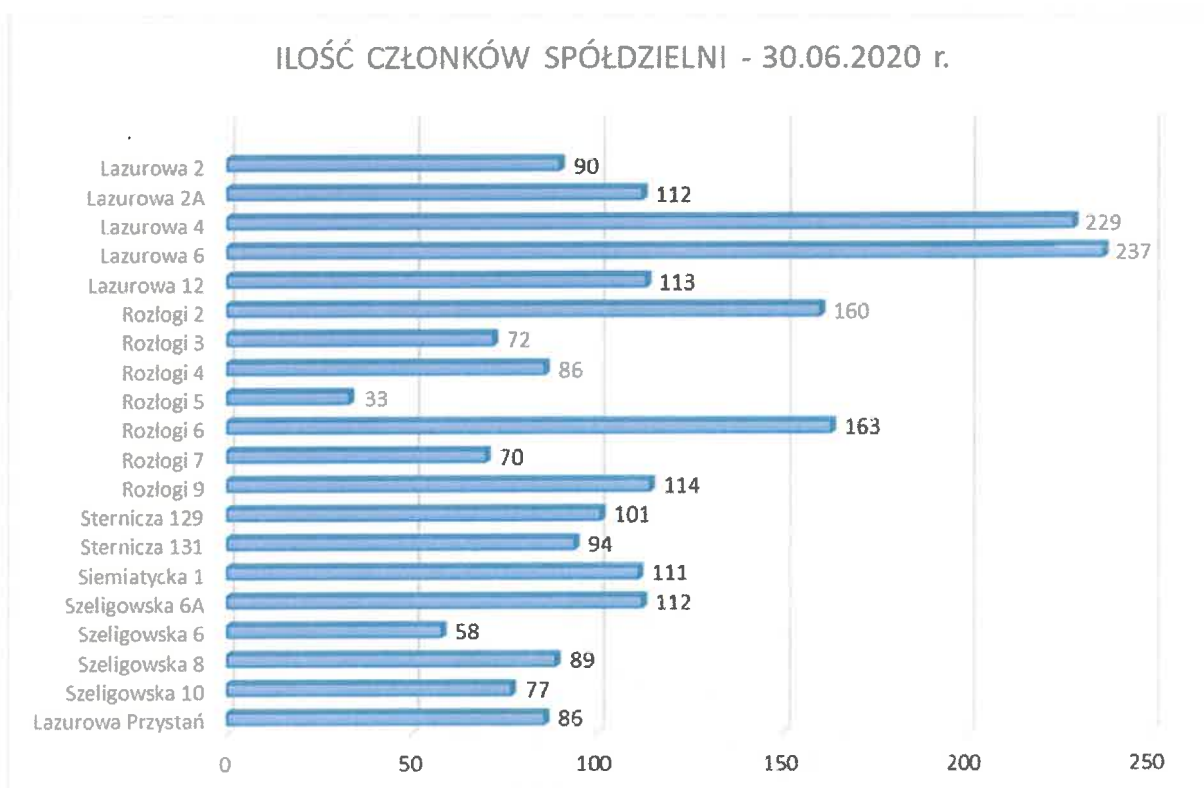
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **30.06.2020 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: **2207** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - **1785**
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – **336** członków
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **86** członków.



W okresie sprawozdawczym 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

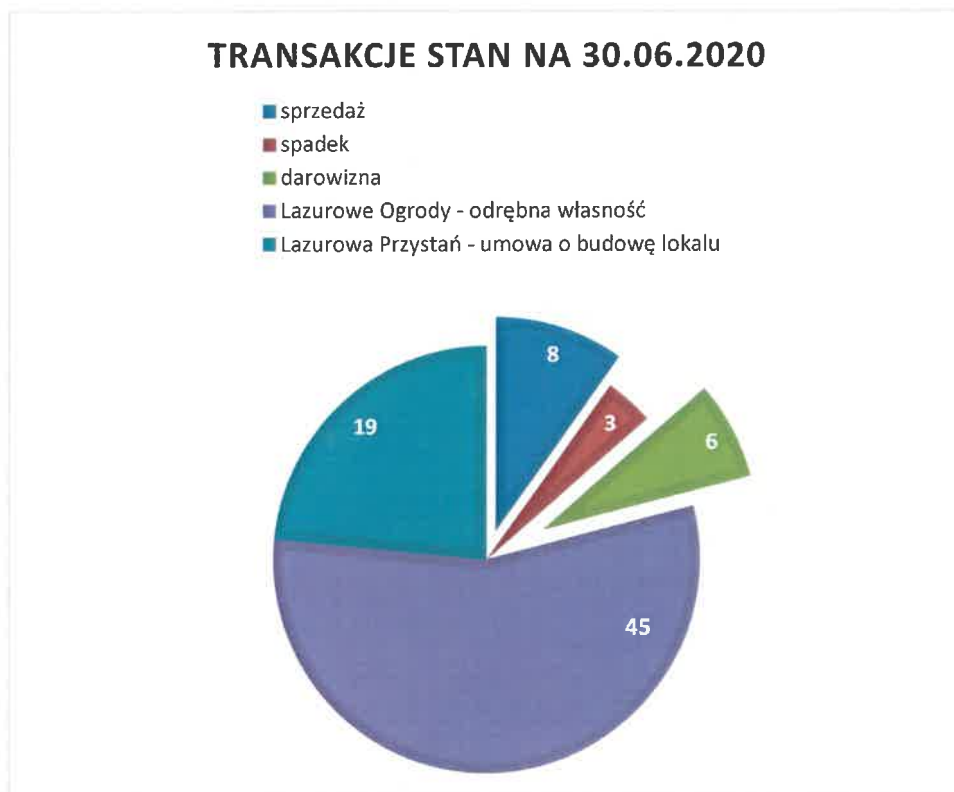
- Rozliczenia z Urzędami skarbowymi
- Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

- 11 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 4 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 17 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 6 zaświadczeń do sądów
- 12 zaświadczeń do banków
- 8 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 45 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach
- 19 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani

Ponadto, udzielono 5 odpowiedzi na zapytania komornicze.

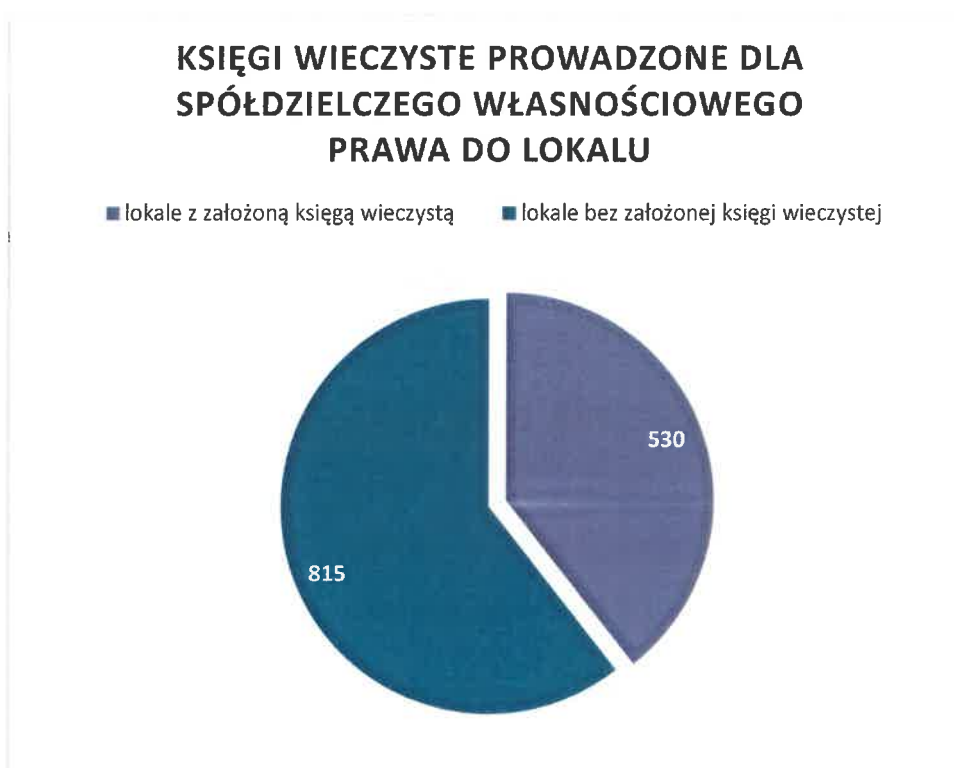
W 2020 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .



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



Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), 2 lokale w budynku Szeligowska 8 oraz dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych, paczkomat oraz reklamy. Ze względu na pogarszający się stan pawilonów handlowych wybudowanych ponad 40 lat temu, Zarząd Spółdzielni przygotowuje plany inwestycyjne w obrębie aktualnie posadowionych pawilonów przy ul. Rozłogi 8, Lazurowa 10 i Lazurowa 8 tzw. „centralnej części osiedla”.

W najgorszym stanie technicznym aktualnie znajduje się pawilon przy ul. Rozłogi 8. W pierwszej połowie 2020 r. często dochodziło do zalania pomieszczeń biura Spółdzielni oraz apteki w przypadku występowania dużych opadów deszczu. Pokrycie dachowe było na bieżąco naprawiane, ale wymaga ono generalnego remontu i wymiany.

We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania.

W pawilonach handlowych na bieżąco dokonywane są przeglądy techniczne budynków, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

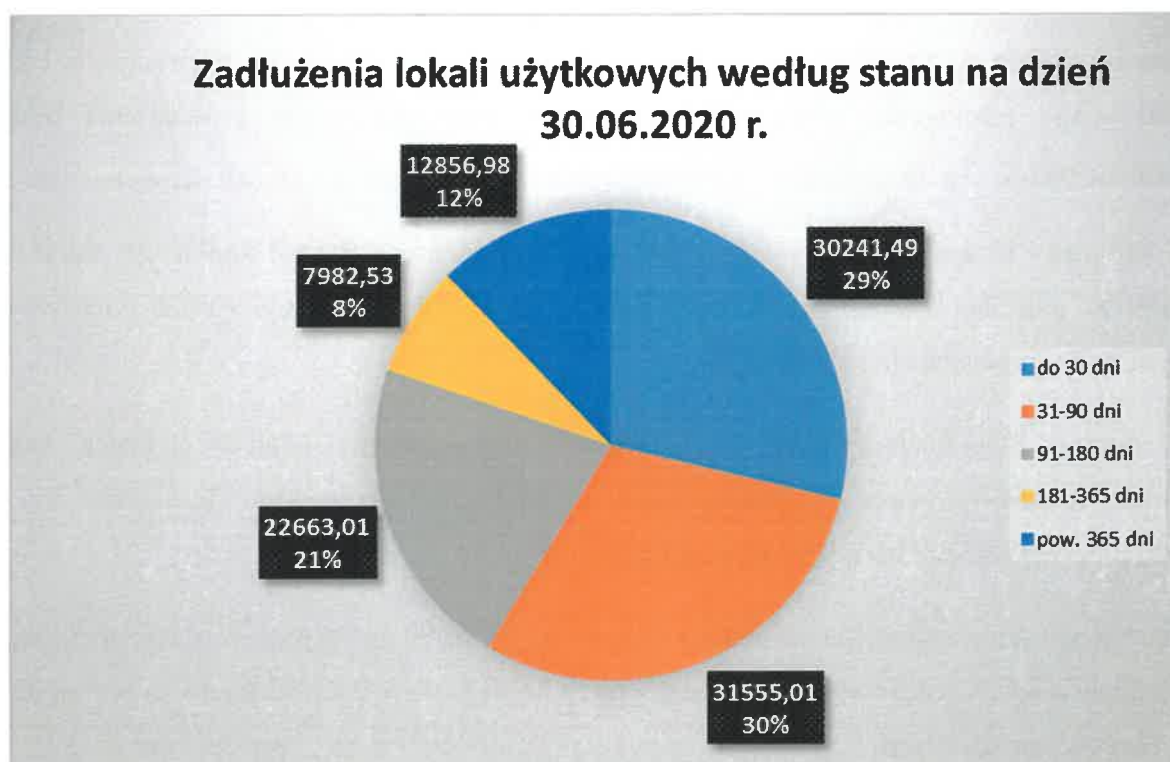
Analizując salda lokali na dzień 30.06.2020 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

data	stan na 31.12.2019 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2020 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2020 r.	-75 948,53	737 620,48	670 213,83	147 392,42	11 558,54	135 833,88

Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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	14	14	8	4	3	43
Kwota zadłużenia	30 241,49	31 555,01	22 663,01	7 982,53	12 856,98 zł	105 299,02 zł





W marcu 2020 r. zostały wprowadzone ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, w związku z ogłoszeniem pandemii choroby COVID-19. Część najemców lokali usługowych w pawilonach handlowych (m.in. salony: fryzjerskie, kosmetyczne, masażu, lokale gastronomiczne, fitness kluby) zostały zmuszone do ograniczenia bądź całkowitego zamknięcia lokali, co spowodowało brak możliwości prowadzenia pracy zarobkowej.

W związku z trudną sytuacją, w której wszyscy się znaleźliśmy, Zarząd Spółdzielni starał się udzielać bonifikaty w opłatach eksploatacyjnych najemcom, którzy zostali pozbawieni możliwości prowadzenia działalności.

W związku z powstałą sytuacją braku możliwości prowadzenia lokali usługowych, która trwała od połowy marca do połowy maja, powstały zadłużenia, które w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni będą sukcesywnie spłacane.

Największa suma zadłużenia powstała w okresie od 31 do 90 dni, a więc w czasie odgórniego zamknięcia lokali usługowych przez rząd. Druga najwyższa kwota zadłużenia, to te powstałe w okresie poniżej 30 dni.

Kwestia zadłużeń jest na bieżąco monitorowana. Specjalista ds. obsługi lokali usługowych wraz z kancelarią adwokacką Witolda Chudzickiego pozostaje w stałym kontakcie z

najemcami lokali, u których powstały zadłużenia. Stale prowadzone są rozmowy na temat możliwości spłaty powstałych zadłużeń, tak, aby firmy prowadzące działalności w lokalach wynajmowanych od Spółdzielni mogły w jak najkrótszym czasie uregulować zobowiązania wobec Spółdzielni i jednocześnie przetrwać ten trudny dla wszystkich czas.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

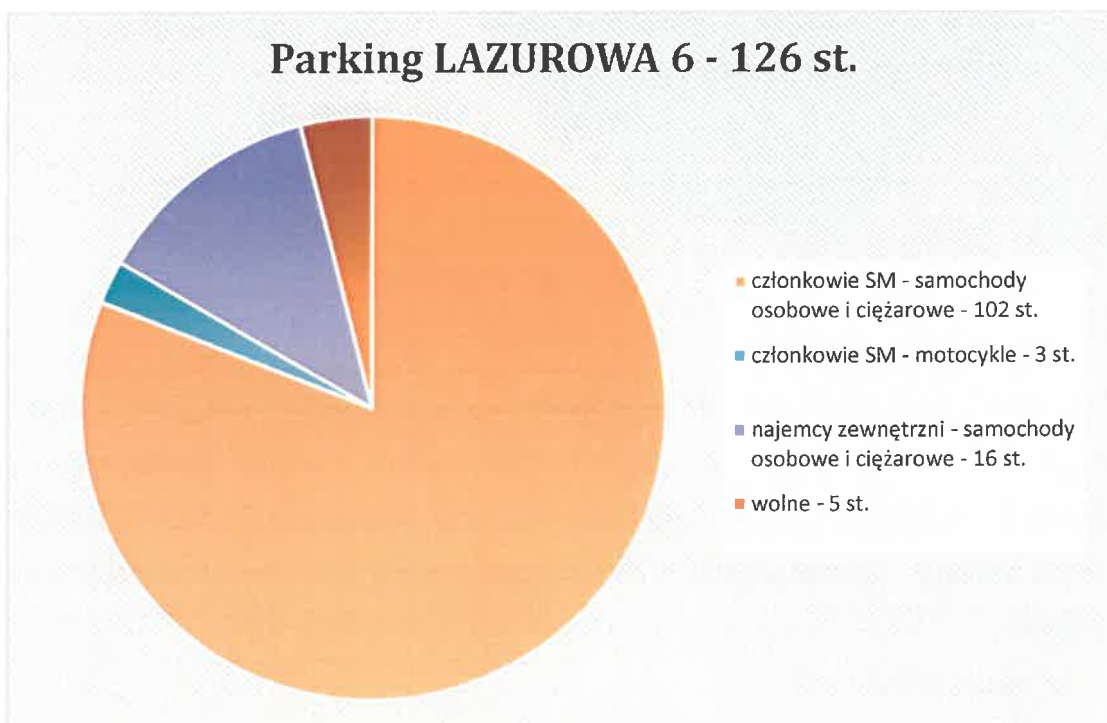
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125 a także od 01.07.2019 r. parkingiem przy ul. Szeligowskiej 10. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 30.06.2020 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 121 miejsc wynajętych
- 5 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 105 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 16 umów z osobami z zewnątrz.

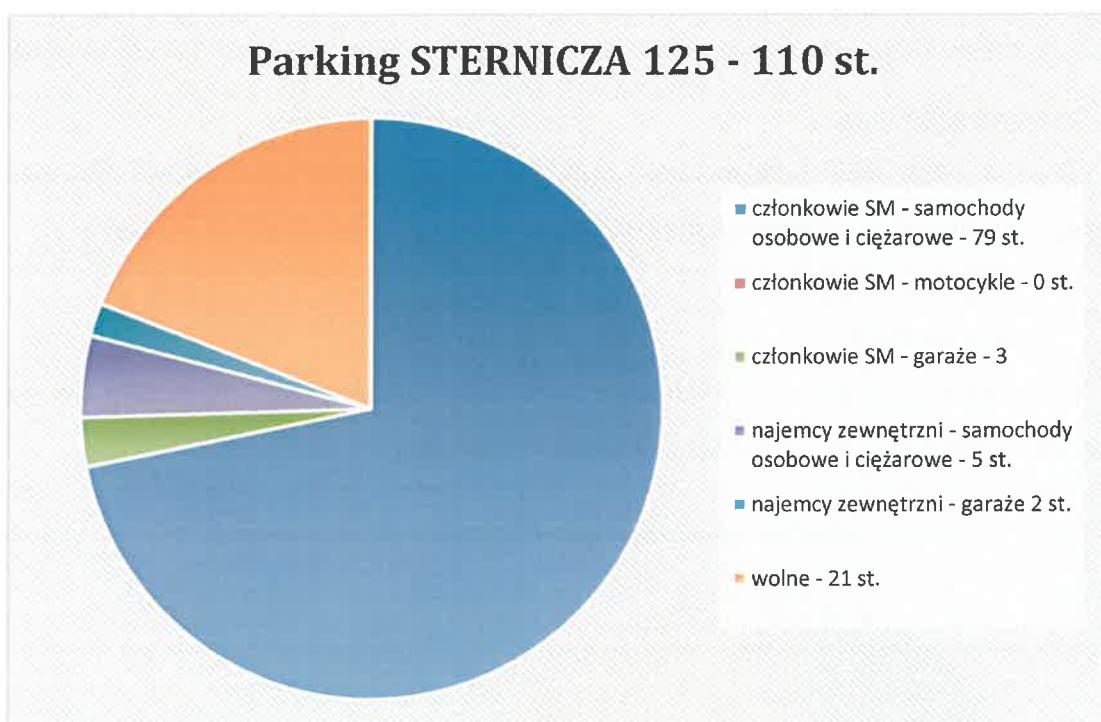


Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 na dzień 30.06.2020 r. wydzielonych jest 44 stanowisk na części od ulicy Okrętowej oraz 68 na „starej” części parkingu co daje ogółem 110 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2020 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 89 miejsc wynajętych
- 21 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarty było 82 umowy z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na garaże) oraz 7 umów z osobami z zewnątrz (w tym 2 umowy na garaż).



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 30.06.2020 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 5 umów o charakterze dzierżawy oraz 31 umów najmu.

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2020 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 6 397,20 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenia na kwotę – 1 230,90 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 184,45 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 3 981,85 zł

Wzrost zadłużenia został spowodowany tym, że ze względu na sytuację epidemiologiczną w kraju, Spółdzielnia czasowo ograniczyła działania windykacyjne. Obecnie zostały wysłane wezwania do zapłaty do 18 dłużników. W przypadku braku spłaty zadłużenia zostaną podjęte dalsze regulaminowe działania windykacyjne.

Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są skierowane do postępowania komorniczego. Łączna kwota spraw w postępowaniu komorniczym wynosi 3 263,71 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” znajdują się 4 parkingi społeczne.

Na dzień 30.06.2020 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- 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.

IX.DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA, OŚWIATOWA W I PÓŁROCZU 2020 r.

W I półroczu roku 2020 w ramach działalności społecznej, kulturalnej oraz oświatowej kontynuowano realizację zaplanowanych zadań. Od marca b.r. zagrożenie wynikające z rozprzestrzeniającego się koronawirusa SARS–Cov-2 tymczasowo wstrzymało organizowanie zaplanowanych spotkań grupowych, więc na podstawie rozporządzeń rządowych działalność kulturalna oraz oświatowa została ograniczona.

I. Cykliczne działania w Osiedlowym Klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3:

1) Zajęcia plastyczne dla dzieci

Zajęcia cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem, zarówno wśród dzieci Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” jak również pośród innych mieszkańców.

Cel warsztatów to rozwijanie twórczości i kreatywności dzieci, zapoznanie z różnymi technikami plastycznymi oraz wprowadzenie w świat historii sztuki. Zajęcia prowadzi profesjonalna instruktorka - Pani Ewelina Grała.



Warsztaty zostały zakończone zorganizowaniem wirtualnego wernisażu. Film do wernisażu jest dostępny na FB Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

2) Język angielski

Od 13.01.2020 w Klubie Osiedlowym „Kulturalna” odbywały się zajęcia z języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym i wczesnoszkolnym.

Warsztaty językowe miały miejsce 1 raz w tygodniu w 3 grupach wiekowych: wiek przedszkolny, kl. I-II oraz kl. III-IV. Lekcje cieszyły się dużym zainteresowaniem i wysoką frekwencją.

Dzięki odpowiednio dobranym metodom aktywizującym (np. gry i zabawy w grupie, piosenki, filmy itp.) uczestnicy kształtowali umiejętności rozumienia podstawowych zwrotów w języku angielskim, a także podejmowali próby samodzielnej komunikacji. Z końcem roku szkolnego dzieci zostały nagrodzone dyplomami oraz upominkami związanymi z kulturą Wielkiej Brytanii. Zajęcia zostaną wznowione po wakacjach szkolnych.

Instruktorem zajęć jest wykwalifikowany nauczyciel – p. Agnieszka Drabik



II . Spotkanie kolędowe z Seniorami

8 stycznia 2020 r. odbyło się spotkanie z osobami w wieku senioralnym. Wspólną integrację i rozmowę umilało śpiewanie kolęd oraz przygotowany przez uczestników poczęstunek. Nie zabrakło również dzielenia się Oplątkiem. Organizowanie spotkania kolędowego realizowało aktywizację osób starszych, w tym również narażonych na wykluczenie społeczne.



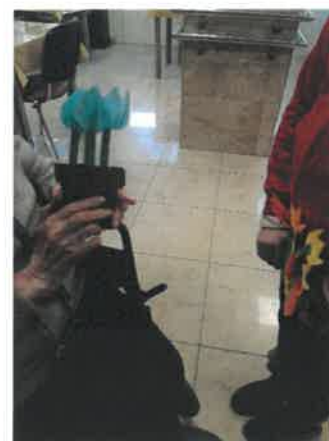
III. 28 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy

12 stycznia 2020 r. podczas Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zorganizowano sztab WOŚP. Osiedlowy bar restauracyjny „Garkotłuk” oferujący posiłki inspirowane domową kuchnią był miejscem, w którym kwestujący wolontariusze mogli posilić się bezpłatnym obiadem. Dodatkowo cały dochód ze sprzedaży wszystkich posiłków przekazano na cele Wielkiej Orkiestry Świątecznej pomocy.



IV. Dzień Babci i Dziadka w Domu Pomocy Społecznej „Kombatant”

22 stycznia 2020 r. najmłodszy uczestnicy zajęć Osiedlowego Klubu „Kulturalna” odwiedzili mieszkańców Domu Pomocy Społecznej „Kombatant”. Dzieci podarowały seniorom samodzielnie zrobione laurki. Wizyta w Domu Pomocy Społecznej była znakomitą okazją do rozwijania w dzieciach umiejętności społecznych tj. empatii oraz wrażliwości na potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych.



V. Bieżące umieszczanie informacji dot. działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w mediach społecznościowych

W ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa <https://www.smlazurowa.pl/> oraz za pośrednictwem fanpage'a Spółdzielni założonego na Facebooku - na bieżąco umieszczane są wszelkie aktualności oraz bieżące informacje promujące działania Spółdzielni. Podczas pandemii koronawirusa Sars-Cov-2 szczególny nacisk położono na przekazywanie informacji dot. możliwości pomocy osobom starszym i chorym, nie wychodzącym z domu.

VI. Regularne udostępnianie miesięcznika „Pokolenia”

Dzięki nawiązaniu współpracy z Centrum Aktywności Międzypokoleniowej przy ul. Nowolipie 25B osoby zainteresowane lekturą „Pokoleń” mogą pobrać bezpłatnie egzemplarze czasopism z dogodnego dla siebie miejsca, czyli z siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

VII. „Bemowska Koperta Życia” dla seniorów oraz osób chorych, objętych stałą opieką lekarską.

Stać współpracę z Dzielnicowym Ośrodkiem Pomocy Społecznej przy ul. Rozłogi 10 umożliwiła dystrybucję tzw. „Kopert Życia”. W Kopertach znajdują się formularze, które po wypełnieniu i umieszczeniu w mieszkaniu w widocznym miejscu są niezbędną informacją medyczną dla ratowników i lekarzy z Pogotowia Ratunkowego.

VIII. Działalność społeczna w czasie epidemii koronawirusa

Podczas zagrożenia COVID – 19 przeprowadzono następujące działania dla mieszkańców:

- umieszczanie bieżących informacji i ogłoszeń na klatkach schodowych na podstawie wytycznych Urzędu Dzielnicy Bemowo
- zachęcanie do pomocy sąsiedzkiej i objęcia opieką osób starszych, niepełnosprawnych (zrobienie zakupów, spacer z psem itp.).

X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100 NA DZIEŃ 30.06.2020 r.

Zebranie Wspólnoty.

W marcu 2020 r. zostały wysłane materiały na zebranie roczne właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sternicznej 96,98,100 planowane na dzień 20.03.2020. W związku z ogłoszeniem pandemii w kraju oraz postępującymi zagrożeniami związanymi z zakażeniem koronawirusem SARS-CoV-2 zebranie zostało odwołane, zaś głosowanie nad uchwałami odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów - korespondencyjnie. Głosowanie zakończyło się w dniu 14 maja 2020 r. W wyniku podjętych uchwał przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2019 r; plan gospodarczy i remontowy na rok 2020, a także uchwałę w sprawie sposobu rozliczania nadwyżki przychodów nad kosztami. Udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości oraz określono wysokość zaliczek na rok 2020. Wyrażono zgodę na podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd polegających na utrzymaniu i remontowaniu nieruchomości wspólnej środkami z funduszu remontowego, której wartość nie będzie przekraczać 20 000 zł. Głosowanie nad Uchwałą nr 7/2020 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sternicznej 96,98,100 w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę balkonów i wykonanie daszków – trwa.

Przeglądy roczne i bieżące.

1. Urząd Dozoru Technicznego.

W styczniu 2020 r. zostały przeprowadzane badania techniczne dźwigów. Na polecenie Urzędu Dozoru Technicznego, został wykonany tzw; RESURS, tj. okres zdolności użytkowej. Przyjmuje się, że w tym okresie zagwarantowane jest bezpieczeństwo i sprawność użytkowania.

2. Przegląd wentylacji.

W styczniu 2020 r. wykonany został także obowiązkowy przegląd skuteczności działania instalacji wentylacji mechanicznej. Przegląd wentylacji w garażu na poziomie -1 oraz -2 został dokończony, a stan prawidłowości działania instalacji wentylacyjnej jest dobry.

3. Przegląd ogólnobudowlany.

W maju 2020 r. wykonano przegląd ogólnobudowlany.

W wyniku zaleceń z przeglądu zostało wystawione zlecenie dla VEOLIA w celu usunięcia występującego przecieku w węźle cieplnym na cyrkulacji ciepłej wody.

4. Przegląd instalacji ppoż,

W czerwcu 2020 r. odbył się przegląd systemu oddymiania klatek schodowych, kłap oddymiających, kłap odcinających ppoż na kanałach wentylacyjnych.

Konserwacja bieżąca.

W marcu 2020 r. usunięto występujący przeciek w garażu w budynku przy ul. Sterniczej 98 – wykonano izolację stropu nad miejscem postojowym nr 2.

Zostały podpisane protokoły odbioru zabudowy balkonu dla lok. 8 i 12 przy ul. Sterniczej 100, które to lokale wcześniej otrzymały odrębną zgodę. Dla lokalu nr 36 przy ul. Sterniczej 96 wykonano montaż folii zabezpieczającej pęknięte okna.

W wyniku awarii systemu ppoż, nastąpiła wymiana uszkodzonej sprężyny w bramie wjazdowej od ul. Lazurowej.

W związku z notorycznym wyłamywaniem wkładki do zsypu dla lokali usługowych został zamontowany czytnik na chipy. Każdy lokal usługowy otrzymał chip z dostępem do śmietnika.

Fundusz remontowy.

1. W kwietniu 2020 r. został wymieniony interkom kabinowy w budynku przy ul. Sterniczej 96 oraz płyta elektroniczna w windzie - Sternicza 100.
2. W maju 2020 r. wymieniono 4 akumulatory w zasilaczu pożarowym oraz filtry przeciwpylowe w systemie zasysania szybu windowego w kl. B,C,D.
3. W czerwcu 2020 r. zostało wykonane wyprowadzenie wody ze zsypu dla mieszkańców budynków Sternicza 96,98,100 na patio.

4. Wykonano nawodnienie skarpy (nawodnienie kroplujące do krzewów ze sterowaniem baterijnym) oraz wzmocnienia skarpy wraz z uzupełnieniem roślin (nasadzenia na koronie skarpy wraz z koronowaniem).

Na dzień 30 czerwca 2020 r. prace pozostałe do wykonania z planu remontów na rok 2020:

1. wymiana filtrów w wentylatorach – prace te planowane są przy okazji przeprowadzenia przeglądu wentylacji w lokalach mieszkalnych, tj. grudzień'20/styczeń'21

W związku z panującą epidemią koronawirusa SARS-COV-2 w trosce o wspólne bezpieczeństwo w ramach dodatkowych środków ochronnych dokonano dwukrotnego ozonowania części wspólnych, a w okresie od kwietnia do czerwca codziennej dezynfekcji parterów, klamek, przycisków i wind.

XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI – STAN NA DZIEŃ 30.06.2020 ROKU

A. „LAZUROWE OGRODY” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

Pozwolenie na użytkowanie

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

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

Odbiory lokatorskie

We wrześniu 2019 r. zakończyło się przekazywanie nabywcom lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi i miejscami postojowym oraz lokali usługowych. Odbiory lokali przebiegły bez większych problemów, a usterki były usuwane przez Generalnego Wykonawcę na bieżąco.

Jeden z lokali mieszkalnych w budynku B4 przy ul. Szeligowskiej 10/1 został w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” jako lokal pokazowy z przeznaczeniem na biuro dla Działu Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami z zamiarem jego późniejszej sprzedaży.

Na podstawie Decyzji nr 133/2019 o pozwoleniu na budowę z dnia 16.09.2019 r. jeden z lokali usługowych w budynku B2 został podzielony przez Spółdzielnię na dwa mniejsze. Trwa również podział przez nabywcę lokalu usługowego w budynku B4 na trzy mniejsze.

Od lipca 2019 r. rozpoczęło się zawieranie umów ustanawiających prawo odrębnej własności po wcześniejszym rozliczeniu inwestycji.



Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

Dnia 24.09.2019 r. do MPWiK został złożony „Wniosek o przeprowadzenie procedury odpłatnego przejmowania prawa własności przykanalików”. Procedura przejęcia urządzeń kanalizacyjnych na stan MPWiK została zakończona i obecnie Spółdzielnia oczekuje zwrotu kwoty określonej w ramach negocjacji za przejęcie przykanalików.

2. Zarząd Zieleni, Biuro Ochrony Środowiska

W 2019 r. i 2020 r. trwały uzgodnienia z Zarządem Zieleni i Biurem Ochrony Środowiska odnośnie miejsc postojowych 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 obioru terenu przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy jest w trakcie. W lutym 2020 r. warunki odbioru zieleni zostały pozytywnie zaopiniowane przez ZZW, jednakże są zależne od uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich dotyczących pasa drogowego wzdłuż ulicy Szeligowskiej, które nadal trwają.

3. Zarząd Dróg Miejskich

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

Dnia 25.06.2019 r. został złożony wniosek o dokonanie odbioru końcowego i przejęcia do eksploatacji użyzonego przez ZDM terenu. Do pozytywnego odbioru końcowego brakuje protokołu odbioru zieleni przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, którego uzyskanie wiąże się z likwidacją kilku miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej i wykonaniem nasadzeń.

W związku z trwającą niemalże 2 lata procedurą odbiorową Radca Prawny Spółdzielni 3 lutego 2020 r. złożył do Biura Polityki Mobilności i Transportu pismo z wezwaniem do natychmiastowego odbioru.

12 marca 2020 r. został podpisany warunkowy protokół przejęcia do eksploatacji.

Nadal trwają negocjacje z Zarządem Dróg Miejskich dotyczące dzierżawy miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej oraz przejęcia terenu do eksploatacji. Po pozytywnym odbiorze końcowym oraz podpisaniu umowy dzierżawy z Zarządem Dróg Miejskich miejsca te będą przeznaczone dla członków Spółdzielni.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji na dzień 30.06.2020 r.



Fot.1 i 2 - Widok osiedla od strony ul. Szeligowskiej



Fot.3 i 4 - Widok budynku B1 od strony Domu Kombatanta



Fot.5 i 6 - Widok budynków od strony dziecńca

J. Mań

I. Eksploatacja i konserwacja budynków przy ul. Szeligowska 6a, 6, 8, 10.

1. **Umowy konserwacyjne** - dbając o ład i porządek nowopowstałego osiedla Spółdzielnia podpisała następujące umowy:

- a) Umowa o wypożyczenie urządzenia transmisji alarmów i świadczenia usługi monitoringu pożarowego – NOMA 2 (05.10.2018r.)
- b) Umowę o świadczeniach usług telekomunikacyjnych – łączność z NOMĄ i pomieszczeniem ochrony(13.11.2018r).
- c) Umowa na konserwację dźwigów z firmą CCHMIELEWSKI – DŹWIGI Rafał Chmielewski (17.12.2018r.)
- d) Umowa o świadczeniach usług ochrony osób i mienia z firmą HOBUS (10.12.2018r.)
- e) Umowa o konserwację systemów przeciwpożarowych z firmą JUTOM (20.12.20018r.)
- f) Umowa o świadczeniach usług telekomunikacyjnych – karty SIM w windach -łączność z kabin do firmy konserwującej (23.01.2019r.)
- g) Umowę na utrzymanie czystości i pielęgnację zieleni z firmą Cleano Daria Suszyńska (1 marca 2019 r.)
- h) Umowę o świadczenie usług konserwacyjnych obiektu z firmą ElGanc Krzysztof Gancarczyk (1 marca 2019 r.)
- i) Umowę o świadczenie usług konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zieleni z firmą Ogród zielony Adam Majewski (1 czerwca 2019 r.)
- j) Umowę na konserwację bram garażowych z firmą P.P.H.U. „TRANSIPEX” Piotr Jaśkiewicz (3 czerwca 2019 r.)
- k) Umowę na konserwację cyfrowego systemu domofonowego i wideofonowego i kontroli dostępu Fermax z firmą P.W. Impuls Tadeusz Piłkowski (17 czerwca 2019 r.)
- l) Umowę na konserwację urządzeń ciepłowniczych z firmą VEOLIA (1 sierpnia 2019 r.)
- m)Umowę na przeglądy okresowe separatorów, opróżnianie i czyszczenie separatorów z firmą UGOS SERVICE (12 grudnia 2019 r.).
- n) Umowę na realizację przeglądów eksploatacyjnych urządzeń do wentylacji i klimatyzacji z firmą Systemair (14.02.2020r.)
- o) Umowę na przeglądy okresowe automatycznych zaworów zwrotnych Staufix (23.06.2020r)

II. Prace dodatkowe związane z obsługą inwestycji

1. 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.);
2. Montaż ogrodzenia placu zabaw (17 czerwca 2019 r.);
3. Nawodnienie ogródków wraz z zamontowaniem skrzynek z licznikami wody oraz kranikami na ogrodzeniach ogródków w ilości 8 szt.;
4. Przemalowanie MPZ dla osób niepełnosprawnych o nr MPZ61, MPZ75, MPZ76;
5. Czyszczenie poziomów kanalizacyjnych;
6. Wykonanie zagospodarowania terenu zieleni przy pomniku przyrody;
7. Wykonanie zagospodarowanie terenu zieleni w rejonie modernizacji ciągów pieszych;
8. Udrożnienie kanalizacji;
9. Wykonanie zasilania tymczasowego lokalu usługowego B4L1;
10. Zakup progów zwalniających, lusterek w garażach podziemnych oraz tabliczek w celu zwiększenia bezpieczeństwa na osiedlu;
11. Zakup oraz montaż wkładek i kluczy w systemie MASTER KEY;
12. Montaż ogrodzeń panelowych dla zabezpieczenia roślinności;
13. Wykonanie zabezpieczeń rogów ścian przy wejściach do 5 śmietników;
14. Zakup wycieraczek na klatki schodowe;
15. Wykonanie zasilania elektrycznego dla parkometru przy lokalu usługowym U1 w budynku przy ul. Szeligowskiej 10;
16. Wymiana przycisku wezwań na parterze;;
17. Wykonanie rocznego rocznego przeglądu ogólnobudowlanego;
18. Przegląd okresowy 17szt. zaworów zwrotnych STAUFIX FKA;
19. Zakup donic wraz z roślinami w ilości 5szt. – zabezpieczenie przed parkującymi autami;
20. Dwukrotne ozonowanie części wspólnych budynków oraz codzienna dezynfekcja w związku z panującą epidemią koronawirusa SARS-COV-2 w trosce o wspólne bezpieczeństwo i dodatkowe działania ochronnych.



B. „LAZUROWA PRZYSTAŃ” – INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI

I. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – informację ogólne oraz sprzedaż lokali.

1. „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej w Warszawie to inwestycja składająca się z dwóch segmentów: B1 oraz B2.
2. Będzie to budynek mieszkalny wielorodzinny, średniowysoki (SW) z częścią administracyjno-usługową na parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym.
 - a) Powierzchnia całkowita budynku – 10 111,95 m²
 - b) Powierzchnia zabudowy – 808,23 m².
 - c) Wysokości budynku – 28,55 m (segment wyższy B1), 22,47m (segment niższy B2).
 - d) Kondygnacje nadziemne – 9 kondygnacji.
 - e) Kondygnacje podziemne – 2 kondygnacji.
3. Realizowana inwestycja „Lazurowa Przystań” posiadać będzie następujące lokale:
 - a) Lokale mieszkalne: 63 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 3 389 m², w tym:
 - o w budynku B1 - 31 lokali
 - o w budynku B2 - 32 lokale
 - b) Miejsca postojowe w garażu podziemnym: 75 szt., w tym 14 podwójnych (rodzinne).
 - c) Komórki lokatorskie : 63 szt., o łącznej powierzchni 169 m².
 - d) Lokale usługowe : 4 szt., o łącznej powierzchni 375 m².

LAZUROWA PRZYSTAŃ
UDZIAŁ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH LOKALI

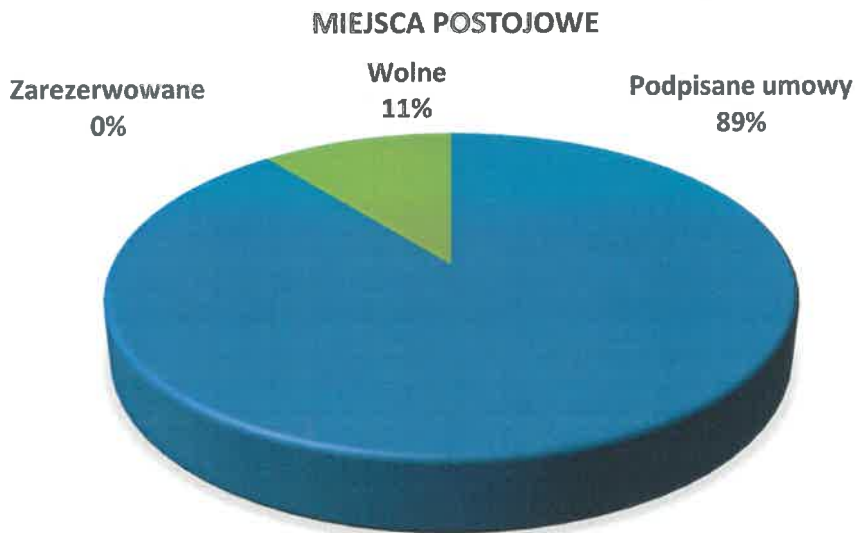


4. 20 lutego 2019 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” dla członków Spółdzielni. Dnia 6 marca 2019 r. rozpoczęły się rezerwacje lokali dla osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę, od dnia 16 października 2019 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Oznacza to, że dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” lokale sprzedawane są po kosztach realizacji, a dla osób niebędących członkami do ceny m2 lokalu doliczona jest cena gruntu.
6. Na dzień sprawozdawczy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała umowy o budowę lokali mieszkalnych:
 - a) Lokale mieszkalne - podpisane umowy o budowę lokalu : 61 szt.
 - b) Lokale mieszkalne – wolne : 1 szt.
 - c) Lokale mieszkalne – zarezerwowane : 1 szt.



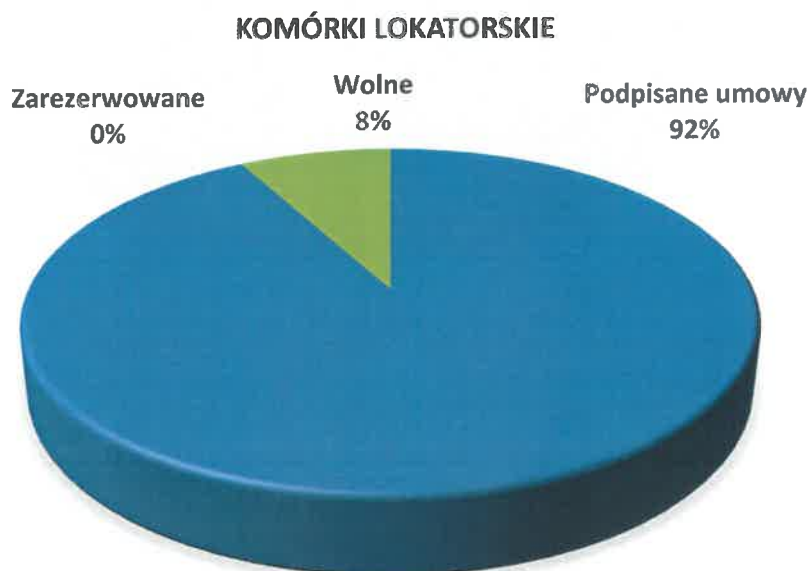
7. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę miejsca postojowego.

- a) Miejsca postojowe - podpisane umowy o budowę: 67 szt.
- b) Miejsca postojowe - zarezerwowane: 0 szt.
- c) Miejsca postojowe – wolne: 8 szt. (podwójne)



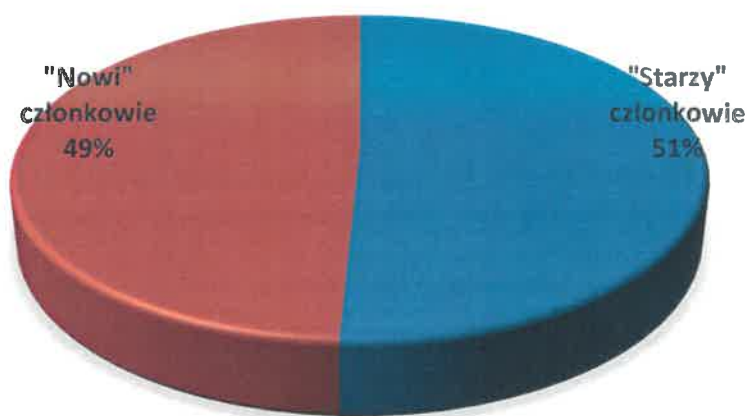
8. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę komórki lokatorskiej.

- a) Komórki lokatorskie - podpisane umowy o budowę : 58 szt.
- b) Komórki lokatorskie - zarezerwowane : 0 szt.
- c) Komórki lokatorskie wolne : 5 szt.



9. Poniższy wykres obrazuje podział nabywców lokali mieszkalnych ze względu na posiadane członkostwo. 51% lokali mieszkalnych zostało zakupione bądź zarezerwowane przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, a pozostałe 49% lokali mieszkalnych zostało zakupione przez osoby z rynku komercyjnego.

PODZIAŁ LOKALI MIESZKALNYCH ZE WZGLĘDU NA CZŁONKOSTWO



II. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna

1. Inwestycja „Lazurowe Przystań” – Generalny Wykonawca

- a) Inwestycja „Lazurowe Przystań” polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie, dla której decyzją Prezydenta Warszawy zostało wydane pozwolenie na budowę nr 66/2019 z dnia 23 maja, realizowana jest przez firmę BUDOMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej na podstawie umowy zawartej w dniu 30.09.2019 r.
- a) W ramach podpisanej Umowy z dnia 30.09.2019 r. Generalny Wykonawca w okresie od daty przekazania placu budowy do 30.06.2020 r. wykonał:
- Przebudowę sieci ciepłowniczej,
 - Ogrodzenie i zasilenie placu budowy,
 - Wykopy pod murki prowadzące, pod ściany szczelinowe
 - Rozbiórkę infrastruktury podziemnej oraz przebudowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej od ul. Sterniczej 129,
 - Przebudowę kanału ogólnospławnego w drodze dojazdowej do DPS Kombatant.
 - Przekładkę sieci ciepłowniczej,

- o Ściany szczelinowe,
- o Izolację z białej wanny,
- o Montaż dźwigu,
- o Płytę fundamentową,
- o Elementy żelbetowe na poziomie -1, -2 (ściany wewnętrzne, słupy, stropy, szachty windowe, klatki schodowe)
- o Rozpoczęły się prace związane ze zbrojeniem stropów, słupów i szachtów windowych na poziomie 0.

Powyższe stanowi ok. 30 % zaawansowania rzeczowego inwestycji.

- b) W wyniku wprowadzenia na terytorium Polski z dniem 20.03.2020 r. stanu epidemii związanego z koronawirusem COVID-19, Generalny Wykonawca podjął działania mające na celu dostosowanie organizacji budowy do wytycznych Sanepidu oraz ogłoszonych w tym zakresie przepisów instytucji państwowych. Pomimo utrudnień organizacyjnych związanych z powyższym, roboty budowlane realizowane są zgodnie z harmonogramem.

2. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – realizacja techniczna budowy.

- c) Nadzór nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowany jest przez Inżyniera Kontraktu firmę Multiconsult Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 12.08.2019 r.
- d) Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020 r. sporządza kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie. Na dzień sprawozdawczy Inżynier Kontraktu przedstawił 2 raporty sporządzone wg stanu na dzień 31.01.2020 oraz 30.04.2020 r.
- e) W okresie sprawozdawczym na budowie odbyło się 15 narad koordynacyjnych z udziałem Inżyniera Kontraktu, Generalnego Wykonawcy, Projektanta, przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej oraz inspektorów branżowych, na których omawiane były sprawy bieżące budowy. Każdorazowo z narady sporządzany był protokół, który podpisywali wszyscy uczestnicy narady. Wszystkie protokoły z narad wraz z dokumentacją budowy są archiwizowane w biurze Spółdzielni, do wglądu przez zainteresowane strony.

3. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – Nadzór autorski

- a) Nadzór autorski nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowany jest przez Projektanta tj. firmy „MFA Biuro Architektoniczne”

Włodzimierz Tracz z siedzibą 2 Kielcach oraz „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” z siedzibą w Kielcach na podstawie umowy z dnia 10.11.2018 r.

III. „Lazurowa Przystań” - Uzgodnienia z Generalnym Wykonawcą, dostawcami mediów i nabywcami lokali.

1. Budomex Sp. z o.o.

a) 30.06.2020 r. został podpisany Aneks nr 2 do Umowy o roboty budowlane z 30.09.2019r. z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „BUDOMEX” Sp. z o.o. dotyczący zmiany wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy za należyte i terminowe wykonanie Umowy. Zmiana wynagrodzenia jest zgodna z § 6 ust. 1 Umowy i wynika ze wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanych kwartalnie przez Główny Urząd Statystyczny wynoszący około 3% oraz nieprzewidzianych kosztów związanych z wprowadzeniem na terytorium Polski stanu epidemii w związku z COVID-19.

2. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

b) 6 lutego 2020 r. została ustanowiona służebność przesyłu na działce nr 31 w związku z przebudową kanału ogólnospławnego w drodze dojazdowej do Domu Pomocy Społecznej „Kombatant”.

3. Innogy Stoen Operator

a) Dnia 09.03.2020 r. został podpisany protokół końcowy wykonania robót w związku z przebudową sieci kablowej SN i nN przy ul. Rozłogi/Sterniczej dz. 59, 55.

4. Orange Polska

a) Dnia 27.05.2020 r. została podpisana umowa z firmą Orange Polska S.A. w zakresie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz świadczenia usług telekomunikacyjnych.

IV. Zmiany lokatorskie

a) Do końca marca 2020 r. nabywcy lokali mieszkalnych mieli możliwość zgłaszania chęci wprowadzenia zmian lokatorskich w swoich lokalach.

b) Procedura wprowadzania zmian lokatorskich wraz z cennikiem Projektanta oraz Generalnego Wykonawcy została ujęta w „Instrukcji zgłaszania zmian lokatorskich w inwestycji „Lazurowa Przystań” z 15 października 2019 r.”

c) Potwierdzenie zapoznania się z Instrukcją klient składał w formie podpisu podczas

podpisywania aktu notarialnego.

- d) Obecnie procedura jest w trakcie. Większość zmian została zaakceptowana przez klientów.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji za okres I półrocza 2020 r.



Fot. 8 Wykonywanie ścian szczelinowych



Fot. 9 Wykonywanie ścian szczelinowych – ostatnia faza realizacji



J. Mał



Fot. 10 i 11 - Rozpoczęcie wykopów pod garaże podziemne



Fot. 11 Montaż pierwszych rozpór zabezpieczających ściany szczelinowe na czas wykopów



Fot. 12 Wykop pod garaż podziemny – ostatnia faza realizacji

J. Wójcik



Fot. 13 Wykonywanie zbrojenia na poziomie – 2 garażu



Fot. 14. Wykonanie zbrojenia na poziomie – 2 garażu



Fot. 15. Wykonanie pierwszych ścian i słupów konstrukcyjnych



Fot. 15. Roboty żelbetowe na poziomie - 2

J. Lupa!



Fot. 15. Widok ogólny z poziomu - 2



Fot. 15. Widok ogólny placu budowy



Fot. 15. Wykonanie stropu garażu podziemnego



Fot. 15. Wykonanie wejść do szybów windowych na poziomie - 2

J. Małach



Fot. 15. Wykonanie schodów klatki schodowej z poziomu -2 na -1



Fot. 15. Wykonanie stropu poziom 0



Fot. 15. Roboty żelbetowe na poziomie 0



Fot. 15. Roboty żelbetowe na poziomie 0

J. K.



Fot. 15. Gotowa płyta stropowa na poziomie 0



Fot. 15. Roboty żelbetowe - pierwsze słupy i szyby windowy nad poziomem 0



Fot. 15. Roboty żelbetowe - roboty żelbetowe kondygnacji 1 i 2

J. Jan



Fot. 15. Roboty żelbetowe kondygnacji 1 i 2



Fot. 15. Roboty murarskie - ściany działowe komórek lokatorskich



Fot. 15. Widok ogólny placu budowy

J. Mał

C. PLANOWANE INWESTYCJE

I. Budynek przy ul. Sterniczej 125A (obok inwestycji „Lazurowa Przystań”)

1. 8 czerwca 2015 r. został złożony „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie 5-kondygnacyjnego budynku usługowo-garażowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem. W tym samym roku postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono z uwagi na podjętą przez Radę m. st. Warszawy uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe.
2. Po trwających przez kilka lat uzgodnieniach w urzędach 2 stycznia 2019 r. Spółdzielnia uzyskała „Decyzję nr WZ-1/2019 o warunkach zabudowy” dla budynku usługowo-garażowego na podstawie koncepcji opracowanej przez Pracownię 22 Architekci Sp. z o.o., od której dnia 5 lutego 2019 r. odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożyło Stowarzyszenie „Wspólnota Jelonki Południowe”. Decyzją z dnia 22 listopada 2019 r. SKO uchyliło zaskarżoną przez Stowarzyszenie decyzję o warunkach zabudowy i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia w Urzędzie.
3. 30 grudnia 2019 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie do uzupełnienia braków we wniosku, a 3 lutego 2020 r. zawiadomienie o ponownym rozpatrzeniu sprawy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku usługowo-garażowego.
4. Wobec przedłużającej się procedury uzyskania WZ na garaż, oprotestowywania tej koncepcji oraz zmieniającej się koniunktury na rynku inwestycyjnym SM złożyła wniosek zamienny, zbieżny z zapisami wyłożonego ponad 1,5 roku temu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych.
5. 8 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na podstawie wstępnej koncepcji określającej podstawowe parametry i sposób lokalizacji zabudowy.
6. 17 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sterniczej.

7. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 12 czerwca 2020 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Do postępowania Pełnomocnik Spółdzielni w terminie ustawowym złożył zażalenie.



Wizualizacja budynku usługowo-garażowego na podstawie koncepcji Pracowni 22 Architektki Sp. z o.o. - widok od ul. Sterniczej

II. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

1. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki 13 września 2018 r. do Urzędu Dzielnicy Bemowo został złożony „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 18 października 2018 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu oraz podjęte ponownie w czerwcu 2019 r.
2. W październiku 2019 r. „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla przedmiotowej działki złożyła również firma Dantex Sp. z o.o. Sp.k., której Urząd zawiesił na 9 miesięcy postępowanie z uwagi na wyłożenie MPZP. ‘

Firma Dantex Sp. z o.o. Sp.k. od postanowienia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a SKO zawieszenie postępowania uznało za niezasadne w styczniu 2020 r., od czego Spółdzielnia się odwołała do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w lutym 2020 r. Według niepotwierdzonych pisemnie informacji

właściciele tejże działki podjęli rzekomo decyzję o jej sprzedaży firmie DANTEX. Spółdzielnia wysłała pismo w tej sprawie do właścicieli gruntu.

3. 8 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na podstawie wstępnej koncepcji określającej podstawowe parametry i sposób lokalizacji zabudowy.
4. 17 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
5. 26 maja 2020 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę SM „Lazurowa” na zawieszone postępowanie w sprawie o wydanie warunków zabudowy dla budynku usługowego.
6. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego zostało zawieszone 12 czerwca 2020 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Do postępowania Pełnomocnik Spółdzielni w terminie ustawowym złożył zażalenie.



*Wizualizacja budynku usługowego na podstawie koncepcji Pracowni
ARE STIASNY/WACŁAWEK Sp. z o.o. - widok od ul. Sterniczej*

III. „Lazurowe Centrum”

1. Od września 2018 r. toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą.
2. 7 sierpnia 2019 r. Urząd zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez Spółdzielnię raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Raport został opracowany przez biuro projektowe, niestety Urząd ma wciąż uwagi do opracowania, które liczy już niemalże 300 stron. Postępowanie zostało wznowione 1 października 2019 r.
3. 22.04.2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową i usługową oraz garażem podziemnym (I etap inwestycji „Lazurowe Centrum” – w miejscu obecnego biura Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8).
4. 7 maja 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
5. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 5 czerwca 2020 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu.
6. Spółdzielnia od postanowienia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego 10.06.2020 r.





Wizualizacja inwestycji „Lazurowe Centrum”

IV. Garaże przy ul. Lazurowej 4, 6

- a) 14 sierpnia 2018 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.
- b) 20 maja 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.
- c) Procedura uzyskiwania decyzji jest w trakcie.

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

V. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

1. 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 na złożone uwagi, ani żadnego pisma w tej sprawie.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2020 r - 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 7- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8,10 na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 8- Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu za okres 01.01.2020- 30.06.2020.*
- Załącznik nr 9- Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2020 r. – 30. 06.2020 r.*
- Załącznik nr 10- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za I półrocze 2020 r.*
- Załącznik nr 11- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2020 r.*
- Załącznik nr 12- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2020 r.*

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2019r.	30.06.2020r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	31 234,54	252 525,59
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska		13 709,57
Lokata terminowa korzyść	1 419 406,99	502 883,82
Rachunek bieżący CA	48 123,87	2 389 845,55
Lokata oszczędzam Credit Agricole	1 116,99	1 120,76
Lokata Gross	83 746,06	84 319,89
Rachunek Środków ZFSS	3 383,57	5 409,40
Środki pieniężne w kasie	42 885,03	40 044,33
Środki pieniężne w drodze	20 000,00	0,00
Razem:	1 649 897,05	3 289 858,91

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	33 266,87	15 310,48
Opłat mieszkaniowych	569 213,49	551 887,86
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	243 976,42	235 360,86
Czynszu od najemców lok. użytkowych	73 372,20	147 392,42
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	30 763,00	30 763,00
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	5 290,93	9 153,90
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	136 365,60	86 219,51
Razem :	1 092 248,51	1 076 088,03

Pozostałe należności		
Barańska Katarzyna	110,70	
Budomex Sp. Z o.o.		2 676,40
EKOWASH		1 290,68
Elganc Krzysztof Gancarczyk	67,65	67,65
Eneria Polska		450,44
Fundacja Estonta	319,80	
Innogy		404,00
InPost Paczkomaty Sp. Z o.o.	80,89	128,65
Kowalczyk Beata	166,05	
Netia S.A.	12 300,00	
Ogród Zielony Adam Majewski	338,25	
Profprojekt		123,00
Red Net Dom Sp. Z o.o.	631,99	
T-Mobile		52,40
UPC Polska	10 533,42	1 386,84
Wspólnota Mieszkaniowa Sternica 96,98,100	8 410,62	8 410,62
Wydawnictwa Szkolne		319,80
Z-D Rem-Bud Okrasiak	307,50	
Razem :	33 266,87	15 310,48

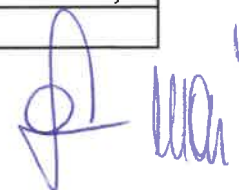


•

Należności gwarancyjne	30.06.2019r.	30.06.2020r.
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.	16 100,00	6 000,00
Veolia		350 000,00
Razem :	34 775,00	374 675,00

II ZOBOWIĄZANIA WOBEC		
Dostawców	288 555,02	703 722,58
Gwarancyjne	519 832,38	977 594,78
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	234 886,16	190 626,24
Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	9 733,06	11 558,54
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	2 351,96	2 756,70
Kaucji z lokali użytkowych	200 916,40	222 977,79
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	57 220,02	68 343,27
Razem:	1 313 495,00	2 177 579,90

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2019r.	30.06.2020r.
Ameco	2 017,99	783,24
Ampere Polska Sp. Z o.o.	664,20	
BKR Services		2 460,00
BP Radonice		337,30
Bramet	393,60	393,60
BYŚ Wojciech Byskiewicz	631,80	162,00
CH.-ELEKTRON	1 845,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi		1 749,60
CLEANO		52 354,50
Digital Solutions	2 892,92	2 503,41
Dyzio		22,44
EL-DAR Sp. Z o.o	1 726,01	1 301,18
ELEGANC Gancarczyk		28 493,21
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	3 479,24	2 159,35
Energy Eco	19 684,00	
Euro-Net		528,98
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	2 592,00	1 296,00
Finansowanie Wind	1 146,33	1 186,45
Forlift	7 082,77	75 181,83
HOBUS Sp. Z o.o	17 061,82	19 672,62
Hydroma	1 273,81	400,59
Impuls		550,00
INNOGY Polska SA	2 778,13	9 566,89
Inter System	33 600,85	
I-TERRA		577,00
Kancelaria Notarialna Karpowicz		1 090,52
Kmicica	1 948,00	1 948,00
KOMET Marcinkiewicz	7 237,50	7 237,50
Komplex B		1 476,00
Krajowa Izba Gospodarki		500,00
Mieszczanin	654,36	



Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2019r.	30.06.2020r.
MPWiK	114 559,73	96 751,14
Multiconsult Polska		39 516,54
NOMA2	699,82	357,95
Ogród Zielony	799,50	4 788,39
ORANGE	667,98	
OSTINATO		16 256,34
PGNiG Gazownia Warszawska	1 542,62	2 412,71
PH EKO	1 282,25	1 282,25
PHU Klima		3 050,40
PHU Max		7 402,27
Pif-Paf	307,50	430,50
PPH Torel	15 263,51	
PPHU Transipex	686,25	
Pro Estate	27 200,00	
Probit	1 525,20	
Profprojekt	984,00	
PUI Insan	4 428,00	
Reboot	2 130,00	5 820,00
RC. Chimney	3 150,00	
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	110,00	470,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	382,10	395,47
Solid Security	170,41	130,16
Tęcza	260,00	
T-MOBILE	1 938,40	4 502,77
Urząd Dozoru Technicznego	247,88	
Usługi Dorac.		85,00
Usługi Szklarskie	750,60	
Vectra	758,94	
Veolia		287 811,24
Zakład Fryzjerstwa EWA		373,50
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak		16 723,74
Razem:	288 555,02	703 722,58

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2019r.	30.06.2020r.
Aldro	108 797,85	108 797,85
ANAT Brukarstwo-gwarancja	11 690,00	
ARE	48 887,03	3 749,99
Budomex		534 497,32
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy eco		16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	8 500,00	19 700,00
Forlift-gwarancja	7 669,50	12 313,50
Gazrem	28 228,50	28 228,50
Juvenes-gwarancja	83 861,96	
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	41 146,96	53 746,96
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2019r.	30.06.2020r.
P.U.H "Komet" - gwarancja	63 324,37	63 324,37
P.U.J. Insan-gwarancja	7 000,00	
PBUH Zeliaś-wadium	9 000,00	
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	11 000,00	19 613,80
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PUI INSAN Paśniaczek	7 000,00	17 327,10
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
SPEKTRUM Piotr Szymański-wadium	5 610,00	
Stelmach Waldemar	15 275,00	15 275,00
Stolbau-Eko		15 695,00
Usługi Rem-Budowlane Łowczyk	1 343,21	1 343,21
Usługi Remontowo Budowlane LINEX	2 190,00	4 074,18
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak		4 500,00
Razem:	519 832,38	977 594,78



KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2020r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2020r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji Lazuruwa Przystań	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 471 750,00	736 875,00	50,07%	124 515,00	110 531,25	501 828,75
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	337 000,00	168 582,00	50,02%	24 928,00	25 287,30	118 366,70
3	Z.F.Ś.S	38 000,00	7 100,00	18,68%		1 065,00	6 035,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	11 755,59	47,02%		1 763,34	9 992,25
5	Składka PFRON	38 000,00	20 627,00	54,28%		3 094,05	17 532,95
6	Bezosobowy f.płac	95 000,00	47 550,00	50,05%		7 132,50	40 417,50
7	Wynagrodzenia R N	115 500,00	57 700,00	49,96%	8 655,00	8 655,00	40 390,00
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	40 000,00	38 358,56	95,90%		5 753,78	32 604,78
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	3 018,83	43,13%	452,82	452,82	2 113,18
10	Koszty WZ	40 000,00		0,00%	0,00	0,00	0,00
11	Energia elektryczna	15 000,00	9 166,81	61,11%		1 375,02	7 791,79
12	Środki czystości i materiały dla gości	34 000,00	18 915,74	55,63%		2 837,36	16 078,38
13	Materiały biurowe	15 000,00	6 379,55	42,53%	956,93	956,93	4 465,69
14	Materiały do konserwacji zasobów	40 000,00	17 944,33	44,86%		2 691,65	15 252,68
15	Ubezpieczenia	80 000,00	79 990,00	99,99%		11 998,50	67 991,50
16	Telefony, internet	13 000,00	6 262,95	48,18%	939,44	939,44	4 384,07
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	2 611,44	32,64%		391,72	2 219,72
18	Prowizja bankowa	11 000,00	5 513,41	50,12%		827,01	4 686,40
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	10 365,65	45,07%		1 554,85	8 810,80
20	Obsługa prawna	55 000,00	27 274,00	49,59%	4 091,10	4 091,10	19 091,80
21	Szkolenia	10 000,00	3 304,87	33,05%		495,73	2 809,14
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	1 273,70	15,92%		191,06	1 082,65
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	6 868,80	40,40%		1 030,32	5 838,48

24	Usługi transportowe	2 000,00	802,10	40,11%		120,32	681,79
25	Usługi informatyczne	20 000,00	10 259,30	51,30%	1 538,90	1 538,90	7 181,51
26	Konser. i napr. urządzeń biurowych i monitoringu	29 000,00	14 412,45	49,70%	2 161,87	2 161,87	10 088,72
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	23 967,90	79,89%	3 595,19	3 595,19	16 777,53
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	160 000,00	65 863,75	41,16%		9 879,56	55 984,19
29	Wyposażenie biura	20 000,00	9 892,39	49,46%		1 483,86	8 408,53
30	Koszty Zarządu	1 000,00	498,00	49,80%		74,70	423,30
31	Windykacja	6 000,00	2 590,00	43,17%		388,50	2 201,50
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	41,82	0,21%		6,27	35,55
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	552,75	3,95%		82,91	469,84
34	Inne - biuro	25 000,00	11 029,90	44,12%	1 654,49	1 654,49	7 720,93
35	Konserwacja budynków i urządzeń	210 000,00	102 498,06	48,81%		15 374,71	87 123,35
36	Akcja zima / mycie zsympów	60 000,00	33 181,55	55,30%		4 977,23	28 204,32
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	35 838,86	50,48%			35 838,86
38	Sprzątanie budynków	180 000,00	90 000,00	50,00%			90 000,00
	RAZEM	3 384 250,00	1 688 867,06	49,90%	173 488,73	234 454,23	1 280 924,10



**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2020r. DO
30.06.2020r.**

Zwiększenia do 30.06.2020r.

Odpis z lokali mieszkalnych	646 344,58
Odpis na remonty dźwigów	107 965,07
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r.	-7 005,25
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2019r.	7 005,25
RAZEM:	802 765,65

Zmniejszenia do 30.06.2020r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	141 011,72
----------------	------------

**PRACE WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI DOSTOSOWANIA
SUCHYCH PIONÓW P.POŻ. DO OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW**

Wykonanie przyłącza wodociągowego Rozłogi 9, Lazurowa 12	82 455,25
Remont pionów p.poż Rozłogi 9, Lazurowa 12	220 686,86

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	103 842,24
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	6 476,00

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

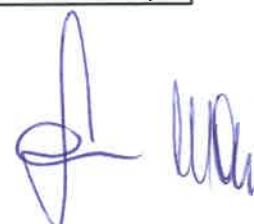
Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	16 259,37
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	138 244,97
Usuwanie awarii	74 884,57
Prace wg decyzji Rad Budynków	21 266,72
Remont balustrad balkonowych Rozłogi 5	54 448,00
Mycie i malowanie elewacji Sternicza 129 i 131	218 859,27
Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym Rozłogi 4	27 224,00

**PRACE ZWIĄZANE Z POPRAWĄ JAKOŚCI WODY:
PŁUKANIE INSTALACJI ITP.**

Płukanie instalacji c.w. i z.w. Lazurowa 2A,4,6	128 473,20
Wymiana legalizacyjna wodomierzy	33 599,43

RAZEM: 1 267 731,60

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2020r. -464 965,95



WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2020r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2019r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2019r.	Saldo zadłużeń 30.06.2019r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2019r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2020r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2020r.	Saldo zadłużeń 30.06.2020r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2020r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	20 397,26	8 656,90	11 740,36	19 353,77	20 597,24	11 908,67	8 688,57	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	16 358,02	22 487,86	-6 129,84	1 000,00	13 707,07	19 759,84	-6 052,77	0,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	116 370,69	15 753,18	100 617,51	117 232,98	136 393,45	12 664,94	123 728,51	116 553,74
4.	Lazurowa 6	10 638,81	56 217,84	40 340,73	15 877,11	48 746,88	54 822,25	35 156,22	19 666,03	41 007,25
5.	Lazurowa 12	5 634,70	13 098,08	14 558,28	-1 460,20	0,00	7 913,65	17 978,86	-10 065,21	0,00
6.	Rozłogi 2	6 210,99	32 598,38	21 064,45	11 533,93	0,00	29 902,59	20 145,99	9 756,60	0,00
7.	Rozłogi 3	2 952,00	8 100,08	4 389,07	3 711,01	0,00	8 461,54	8 989,87	-528,33	0,00
8.	Rozłogi 4	4 015,50	154 703,37	5 012,84	149 690,53	24 292,80	148 020,15	6 351,00	141 669,15	16 895,22
9.	Rozłogi 5	1 728,30	17 859,86	2 993,67	14 866,19	0,00	16 314,06	2 635,80	13 678,26	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	17 554,94	20 059,77	-2 504,83	17 425,62	23 825,50	8 795,69	15 029,81	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	6 607,26	11 108,02	-4 500,76	0,00	12 527,76	4 607,90	7 919,86	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	25 122,46	42 068,65	-16 946,19	0,00	19 911,41	16 278,99	3 632,42	13 549,38
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	39 584,38	8 337,24	31 247,14	0,00	22 420,03	9 678,81	12 741,22	0,00
14.	Sternicza 129	3 928,30	27 259,39	7 591,85	19 667,54	15 924,37	26 959,51	7 557,51	19 402,00	10 575,88
15.	Sternicza 131	3 909,99	17 381,48	10 463,65	6 917,83	0,00	10 111,65	8 116,15	1 995,50	0,00
	Razem	78 179,02	569 213,49	234 886,16	334 327,33	243 976,42	551 887,86	190 626,24	361 261,62	235 360,86

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2019r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2020r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 2A	1 000,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
3.	Lazurowa 4	117 232,98	sprawa w postępowaniu komorniczym	116 553,74
4.	Lazurowa 6	48 746,88	sprawa w postępowaniu komorniczym	41 007,25
5.	Rozłogi 4	24 292,80	sprawa w postępowaniu komorniczym	16 895,22
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Rozłogi 9	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 549,38
8.	Sternicza 129	15 924,37	sprawa w postępowaniu komorniczym	10 575,88
Razem:		243 976,42		235 360,86

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2019r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2020r.
1.	Lazurowa 2	7 604,69	postępowanie nakazowe	7 604,69
2.	Lazurowa 2a	9 729,13	postępowanie nakazowe	4 440,88
3.	Lazurowa 4	96 473,55	postępowanie nakazowe	67 311,13
4.	Lazurowa 6	11 310,33	postępowanie nakazowe	2 483,83
5.	Rozłogi 2	6 868,92	postępowanie nakazowe	0,00
6.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
Razem:		136 365,60		86 219,51

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2020r.

Zadłużenia zasądzone:

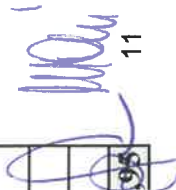
Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 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 30.06.2020r.:

Saldo na dzień 31.12.2019r.	Saldo WN na dzień 30.06.2020r.	Saldo MA na dzień 30.06.2020r.	Saldo na dzień 30.06.2020r.
1	2	3	4 (2-3)
75 948,53	147 392,42	11 558,54	135 833,88

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2020r.- 30.06.2020r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2020r.	Koszty poniesione na 30.06.2020r.	Wynik	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	857 099,33	1 280 924,10		423 824,77
2	Podatek od nieruchomości	56 043,57	76 531,59		
3	Wieczyste użytkowanie	313 620,16	219 427,50		
4	Centralne ogrzewanie	831 750,11	917 383,38	fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	306 779,62	331 663,74	fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	514 270,44	432 708,50	fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	96 777,79	61 858,73	fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	395 165,00	395 165,00		
9	Zimna woda i ścieki	540 706,20	488 746,47	fakturowanie zaliczkowe	
10	Współczynnik korygujący	55 018,62			
11	Pakiet tv	3 301,44	2 651,99	649,45	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny, rebusy dźwigów	90 948,30	136 886,81		45 938,51
13	Domofon	22 180,31	16 881,48	5 298,83	
14	Energia elektryczna	106 659,90	73 051,73	33 608,17	
15	Nakładki radiowe	20 197,42	20 197,42		
16	Parking społeczny(podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	9 826,37			
17	Odczyty i rozliczenie podzielników	4 968,00	4 964,90		
18	System otwierania zsyków	11 968,74	11 968,74		
19	Opłata za montaż podzielników	2 708,55	2 708,55		
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń	Koszty poniesione	Wynik	
		na 30.06.2020r.	na 30.06.2020r.	Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r.	-7 005,25			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2019r.	7 005,25			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	646 344,58			
4	Odpis na remonty dźwigi	107 965,07			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00			
	Koszty poniesione zał. nr 3		1 267 731,60		
	Razem:	802 765,65	1 267 731,60		464 965,95



Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2020r.		Koszty poniesione na 30.06.2020r.		Wynik
Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki						
1	Eksploatacja podstawowa	460 165,37				
2	Centralne ogrzewanie	53 841,82		50 857,42		
3	Podgrzanie wody	8 134,06		6 646,05		
4	Gaz	127,56		69,78		
5	Wywóz nieczystości	19 616,91		19 616,91		
6	Zimna woda i ścieki	10 474,63		9 514,00		
7	Energia elektryczna	11 560,37		11 268,37		
8	Dźwig	841,02		700,85		
9	Domofon	139,08		194,43		
10	Reklama	5 790,00				
11	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	3 211,20				
12	Przeglądy techniczne			5 967,00		
13	Konserwacja zieleni			9 888,89		
14	Konserwacja pawilonów			6 863,40		
15	Podatek od nieruchomości			41 869,94		
16	Wieczyste użytkowanie			17 255,59		
17	Amortyzacja pawilonów			26 016,66		
18	Koszty pośrednie z planu eksploatacji			234 454,23		
19	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych			33 224,28		
	Wynik na działalności gospodarczej:	573 902,02		474 407,80		99 494,22
Pozostała działalność operacyjna i finansowa						
1	Odsetki lokale mieszkalne	5 983,60				
2	Odsetki od lokat	1 918,28				
3	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)			31 021,20		
4	Pozostałe przychody operacyjne	3 001,01				
5	Parkingi Lazuruwa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeligowska	81 361,29		64 809,92		
6	Działalność społeczno-kulturalna	34 838,15		32 321,68		
7	Zarządzanie i administrowanie WM Stermicza 96,98,100	50 463,72		39 189,40		
	Razem:	177 566,05		128 152,80		49 413,25



**I KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL.SZELIGOWSKIEJ 6,6A,8,10
NA 30.06.2020 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie na 30.06.2020r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	1 374 585,38	652 005,31	47,43%
1.	Utrzymanie czystości	361 470,18	195 570,00	54,10%
a.	sprzątanie budynków , garażu	88 800,00		0,00%
b.	odśnieżanie dachu	24 600,00		0,00%
c.	sprzątanie terenu zewnętrznego i dachów	21 600,00		0,00%
d.	materiały czystościowe	6 000,00		0,00%
2.	Konserwacja bieżąca	252 193,64	121 641,68	48,23%
a.	Konserwacja bieżąca i przeglądy urządzeń i instalacji	39 000,00		0,00%
b.	Materiały do konserwacji	3 000,00		0,00%
c.	Konserwacja sygnalizacji alarmowej	46 200,00		0,00%
d.	konserwacja terenów zielonych	5 000,00		0,00%
3.	Konserwacja dźwigów	66 183,90	32 328,00	48,85%
a.	przeгляд UDT	4 200,00		0,00%
b.	bieżąca konserwacja	32 270,00		0,00%
c.	energia elektryczna dźwigi	20 000,00		0,00%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	241 000,00	121 008,02	50,21%
5.	Domofon	10 356,00	2 780,01	26,84%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	100 000,00	59 378,91	59,38%
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom ws	25 000,00		0,00%
b.	energia elektryczna- teren zewnętrzny	5 000,00		0,00%
c.	Woda gospodarcza	10 000,00		0,00%
7.	Obsługa Nieruchomości	298 634,80	103 014,78	34,50%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	156 187,60	71 520,52	45,79%
b.	Pozostałe koszty obsługi	142 447,20	31 494,26	22,11%
8.	Koszty mienia wspólnego Spółdzielni (p.od nier i wiecz uż gr)	44 746,86	16 283,91	36,39%
II	Koszty utrzymania lokalu	799 501,92	338 366,48	42,32%
1	Energia ciepła na potrzeby co i cw	373 267,80	145 138,03	38,88%
2	Oplata stała co i cw	149 184,12	74 592,06	50,00%
3	Zimna woda i ścieki	118 200,00	54 128,23	45,79%
4	Wywóz nieczystości- stawka określona przez Gminę	158 850,00	64 508,16	40,61%
III	Odpis na Fundusz Remontowy	89 009,16	33 909,04	38,10%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	2 263 096,46	1 024 280,83	45,26%
IV	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	2 263 096,46	1 002 687,81	48,62%
V	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)		-21 593,02	

II Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 30.06.2020r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2020r.	14 726,53
1. Naliczenie Funduszu remontowego I półrocze 2020 r.	33 909,04
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2020 r. w tym;	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2020r.	48 635,57

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

LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2020r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2020r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2020r.
1.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	126 343,17	19 815,82	106 527,35
2.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	14 053,23	0,00	14 053,23
3.	Szeligowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	25 687,40	2 731,96	22 955,44
	Razem pkt 1-3	166 083,80	22 547,78	143 536,02

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

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE "LAZUROWA PRZYSTAŃ"

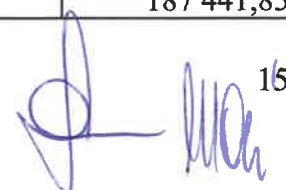
ZA OKRES OD 01.01.2020r -30.06.2020r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 30.06.2020r.	Lazurowe Przystań	na 30.06.2020r.
I	Wpływy ogółem	12 797 640,36		
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .	0,00		
2	Zaliczki na wkłady budowlane	12 797 640,36		
II	Koszty ogółem		30 624 000,00	10 260 780,55
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		984 000,00	678 965,08
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wiecz uz gruntu i inne)		660 000,00	564 224,40
3	Roboty Budowlano- Montażowe		21 000 000,00	6 432 913,70
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 100 000,00	695 020,00
5	Wielobranżowy nadzór techniczny - Inżynier kontraktu		800 000,00	327 098,79
6	Sprzedaz marketing, reklama ,		350 000,00	207 299,35
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		300 000,00	100 329,04
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 230 000,00	728 943,01
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu,zagospodarowanie terenu		1 000 000,00	525 987,18
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 200 000,00	
	Razem :	12 797 640,36	30 624 000,00	10 260 780,55

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU

ZA OKRES OD 01.01.2020r - 30.06.2020r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 30.06.2020 r.		na 30.06.2020 r.
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			439 676,39
1	Koncepcja parking Lazurowa			39 500,00
2	Koncepcje bud usług-garażowych Okretowa, Sternicza 125a			74 719,54
3	Koncepcja arcitektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami "Lazurowe Centrum"			138 000,00
4	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			187 441,85



**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2020 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie na 30.06.2020r.
1	Przychody w tym:	80 500,00	34 838,15
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>52 524,00</i>	<i>20 679,00</i>
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>27 976,00</i>	<i>2 824,19</i>
-	<i>darowizny</i>	<i>0,00</i>	<i>11 334,96</i>
2	Koszty w tym :	80 500,00	32 321,68
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>16 000,00</i>	<i>0,00</i>
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	<i>1 500,00</i>	<i>509,22</i>
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	<i>57 000,00</i>	<i>30 399,73</i>
-	Druk gazetki	<i>3 000,00</i>	<i>0,00</i>
-	<i>Materiały plastyczne</i>	<i>3 000,00</i>	<i>1 412,73</i>

Wynik finansowy na 30.06.2020r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 2 516,47 zł.

16



WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2020 r.dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m²

Lp.			plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 857,00	141 011,72
Razem dział I:			215 857,00	141 011,72
II.	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów		plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
1.	R9 i L12	Wykonanie przyłącza wodociągowego	83 186,79	82 455,25
2.	R9 i L12	Remont pionów p.poż	221 325,58	220 686,86
Razem dział II:			304 512,37	303 142,11
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	6 476,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	125 000,00	103 842,24
Razem dział III:			155 000,00	110 318,24
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	31 000,00	16 259,37
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	147 139,40	138 244,97
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	80 000,00	74 884,57
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	22 000,00	21 266,72
5.	Rozłogi 5	Remont balustrad balkonowych	61 000,00	54 448,00
6.	Sternicza 129 Sternicza 131	Mycie i malowanie elewacji	218 000,00	218 859,27
7.	R4	Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	150 000,00	27 224,00
Razem dział IV:			709 139,40	551 186,90



V.	<i>Prace związane z poprawą jakości wody: płukanie instalacji i itp.</i>		plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
1.	L2a, L4, L6	Płukanie instalacji c.w. i z.w.	125 000,00	128 473,20
2.	Osiedle	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	33 599,43	33 599,43
Razem dział V:			158 599,43	162 072,63
OGÓŁEM			1 543 108,20	1 267 731,60

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2020 r.

Lp.		plan 2020	Wykonanie planu 2020 za I półrocze
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	215 857,00	141 011,72
II	<i>Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów</i>	304 512,37	303 142,11
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	155 000,00	110 318,24
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	709 139,40	551 186,90
V	<i>Prace związane z poprawą jakości wody: płukanie instalacji i itp.</i>	158 599,43	162 072,63
Razem:		1 543 108,20	1 267 731,60

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2020 r.

Saldo otwarcia		-21 731,78
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2019 r.		21 731,78
Naliczenia funduszu remontowego 2020 r.- stawka 1,30zł/m2	1 230 410,52	615 507,54
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,68	107 965,07
Naliczenia funduszu remontowego 2020 r.- modernizacja	96 840,00	48 456,00
Razem:	1 543 108,20	771 928,61

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 30.06.2020 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne					Roboty budowlne							
		docieplenie stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa	wymiana słusarki drzwiowej	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian
1	L 2	43 200				180 000	68 000						5 000	
2	L 2A	43 200				180 000	68 000	110 000	15 000				5 000	
3	L 4	112 800		236 000	108 000	230 000	68 000		15 000			550 000	18 000	
4	L 6	112 800		191 000	73 000	230 000	68 000		15 000			550 000	21 000	
5	L 12	49 600				225 000	68 000	115 000	15 000			400 000	15 000	
6	R 2	81 600	300 000	280 000	50 000	228 000	68 000	150 000	15 000			150 000	16 000	
7	R 3		200 000				68 000		15 000			220 000	35 000	
8	R 4		110 000				68 000	80 000	15 000			120 000	16 000	
9	R 5						68 000		15 000			320 000	40 000	
10	R 6		200 000	280 000			68 000		15 000	540 000		150 000	16 000	
11	R 7						68 000	150 000	15 000			450 000	16 000	
12	R 9	49 600				250 000	68 000	115 000	15 000	300 000		450 000	16 000	
13	S 1			225 000	35 000		68 000	115 000	15 000	312 000		450 000	11 000	
14	St 129	51 200				180 000	68 000		15 000			300 000	15 000	
15	St 131	43 200				180 000	68 000		15 000			350 000	18 000	
RAZEM		587 200	810 000	1 212 000	266 000	1 881 000	952 000	835 000	210 000	1 464 000	630 000	4 330 000	247 000	0

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

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA
1 900 000 zł
15 324 200 zł**15 324 200 zł**

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



Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2020r.

Adres	Wpływy										remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni plan organizacji ruchu	remont balustrad balkonowych	wg decyzji RB
	metraż	saldo z BO z 2019r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2019r	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem							
L2	3 520,40	111 613,42		27 895,08	2 592,00	5 722,56	147 823,06	66,46	502,31					
L2A	4 498,35	181 776,36		35 087,16	3 312,00	6 867,30	227 042,82	84,93	641,84					
L4	10 632,97	-205 256,78		83 892,06	6 372,00	17 484,48	-97 508,24	200,75	1 517,15				8 010,09	
L6	10 638,81	285 589,14		83 446,62	6 372,00	17 465,94	392 873,70	200,86	1 517,99				107,68	
L12	5 634,70	54 042,07		43 950,66	2 772,00	9 231,30	109 996,03	106,38	803,98					
R2	6 210,99	141 295,14		49 234,14	4 824,00	9 980,46	205 333,74	117,26	5 990,70					
R3	2 952,00	-499 852,54		23 025,60	1 728,00	0,00	-475 098,94	805,73	421,20				4 730,68	
R4	4 015,50	75 279,46		32 521,08	2 304,00	0,00	110 104,54	2 425,81	572,95			81 672,00		
R5	1 728,30	-289 029,35		13 841,46	870,00	0,00	-274 317,89	32,63	246,60				3 694,26	
R6	6 193,50	131 249,50		48 473,46	4 896,00	9 944,82	194 563,78	116,93	883,71					
R7	2 944,11	-148 814,17		22 964,04	1 728,00	0,00	-124 122,13	1 955,58	420,08				4 724,01	
R9	5 756,70	83 231,09		44 902,26	2 844,00	9 042,30	140 019,65	108,69	821,39					
St129	3 928,30	-50 854,53		31 076,28	2 736,00	6 318,53	-10 723,72	74,17	560,50					
St131	3 909,99	-28 398,46		30 653,40	2 334,00	6 439,92	11 028,86	73,82	557,89					
S1	5 614,40	-143 250,91		44 544,24	2 772,00	9 467,46	-86 467,21	106,00	801,08					
Razem	78 179,02	-21 731,78	0,00	615 507,54	48 456,00	107 965,07	750 196,83	6 476,00	16 259,37	81 672,00	21 266,72			

Sz6,6A,8,10		14 726,53		30 837,04			45 563,57						
Ogółem FR		-7 005,25	0,00	646 344,58	48 456,00	107 965,07	795 760,40	6 476,00	16 259,37	81 672,00	21 266,72		



Wydatki

wymiana przyłącza wodociągowe go	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	wymiana wodomierzy	remont pionów p.poż.	malowanie elewacji	płatkanie instalacji co, cw, zw	razem	różnica	Adres
		14 563,56	141 011,72	1 796,14					28 792,80	186 732,99	-38 909,93	L2
		7 624,62		1 796,17					33 652,80	43 800,36	183 242,46	L2A
		21 091,89		47 535,57					62 600,20	140 955,65	-238 463,89	L4
		5 551,28		9 886,50					738,20	18 002,51	374 871,19	L6
4 212,00		2 760,93					220 686,86			228 570,15	-118 574,12	L12
		11 622,36							2 689,20	20 419,52	184 914,22	R2
		139,32				13 608,00				19 704,93	-494 803,87	R3
	3 402,62	16 656,08		118,55		19 991,43				124 839,44	-14 734,90	R4
	1 332,48	81,57		6 789,08						12 176,62	-286 494,51	R5
		292,32		1 750,28						3 043,24	191 520,54	R6
		138,96								7 238,63	-131 360,76	R7
78 243,25		8 121,53								87 294,86	52 724,79	R9
	5 170,16	6 508,74		1 796,14	68 796,00			81 776,59		164 682,30	-175 406,02	St129
		5 547,72		1 796,14	58 218,00			137 082,68		203 276,25	-192 247,39	St131
	1 325,71	3 141,36		1 620,00						6 994,15	-93 461,36	SI
82 455,25	11 230,97	103 842,24	141 011,72	74 884,57	127 014,00	33 599,43	220 686,86	218 859,27	128 473,20	1 267 731,60	-517 534,77	

												Sz6,6A,8,10
82 455,25	11 230,97	103 842,24	141 011,72	74 884,57	127 014,00	33 599,43	220 686,86	218 859,27	128 473,20	1 267 731,60	-517 534,77	

