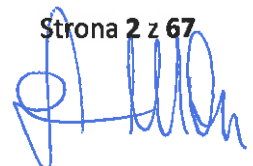


Warszawa, 07.04.2016 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok

SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>4</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>10</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>13</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>20</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>35</i>
<i>VI. Wieczyste użytkowanie gruntów, ustanowienie odrębnej własności lokali</i>	<i>37</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>40</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>43</i>
<i>IX. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>51</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>57</i>





Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 działa 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 oraz wewnętrznych regulaminów. Ostatnia zmiana w KRS nastąpiła w dniu 19.02.2016 roku i dotyczyła działu nr 2 /Organ nadzoru/ a dokładniej wykreślenia członka Rady Nadzorczej i wpisania nowej osoby na członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2015 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2015 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4529 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

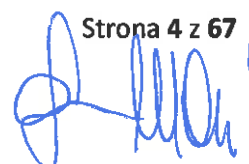
Organizacja pracy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 16 posiedzeń Zarządu na których podjęto 44 uchwały w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- członkowsko – mieszkaniowych (przyjęcia w poczet członków)
- powołania komisji do odbioru mieszkań i części wspólnych w inwestycji „Lazurowy Zakątek”
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- zmiany składu zespołu redakcyjnego gazety „Głos Lazurowej”.
- przyjęcia regulaminu określającego zasady wstępnej rezerwacji lokali w I etapie inwestycji „Lazurowe Ogrody”.
- ustalenia kosztu końcowego budowy i ustalenia ostatecznych wkładów budowlanych „Lazurowy Zakątek”.

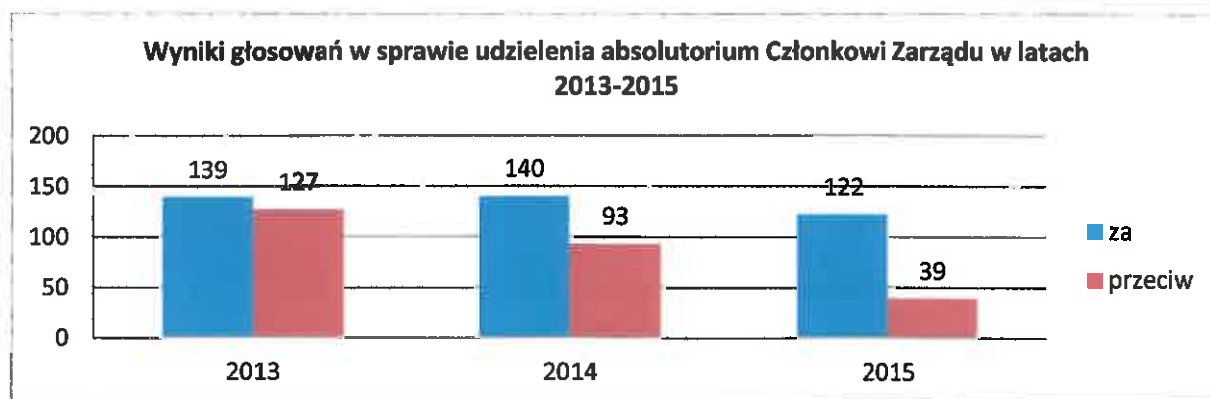
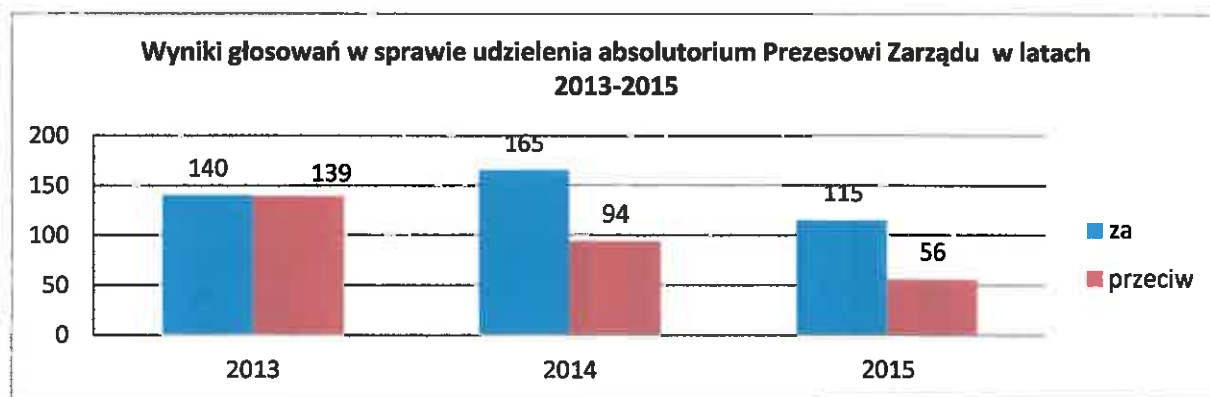


Ponadto, Zarząd zgodnie z podziałem kompetencji zajmował się nadzorem nad pracownikami Spółdzielni, załatwieniem spraw bieżących i obsługą mieszkańców (*korespondencja, zaświadczenia*), przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, stałą współpracą z Radą Nadzorczą i jej komisjami (m.in. w zakresie organizacji przetargów), negocjacjami umów i aneksów na wykonanie prac remontowych i eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni oraz sprawami pracowniczymi.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się realizacją ostatniego etapu inwestycji „Lazurowy Zakątek” oraz przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Ważnym aspektem dla Zarządu jest kompetentna i skuteczna obsługa interesantów oraz przekazywanie informacji mieszkańcom o bieżącej działalności Spółdzielni. Każdy uprawniony ma wgląd do regulaminów, protokołów i uchwał organów Spółdzielni. Ponadto istotne informacje były umieszczane na tablicach informacyjnych w Spółdzielni, poszczególnych nieruchomościach znajdujących się na osiedlu oraz na stronie internetowej www.smlazurowa.pl

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi na przestrzeni trzech lat wskazują na widoczny wzrost zaufania członków Spółdzielni do pracy Zarządu.

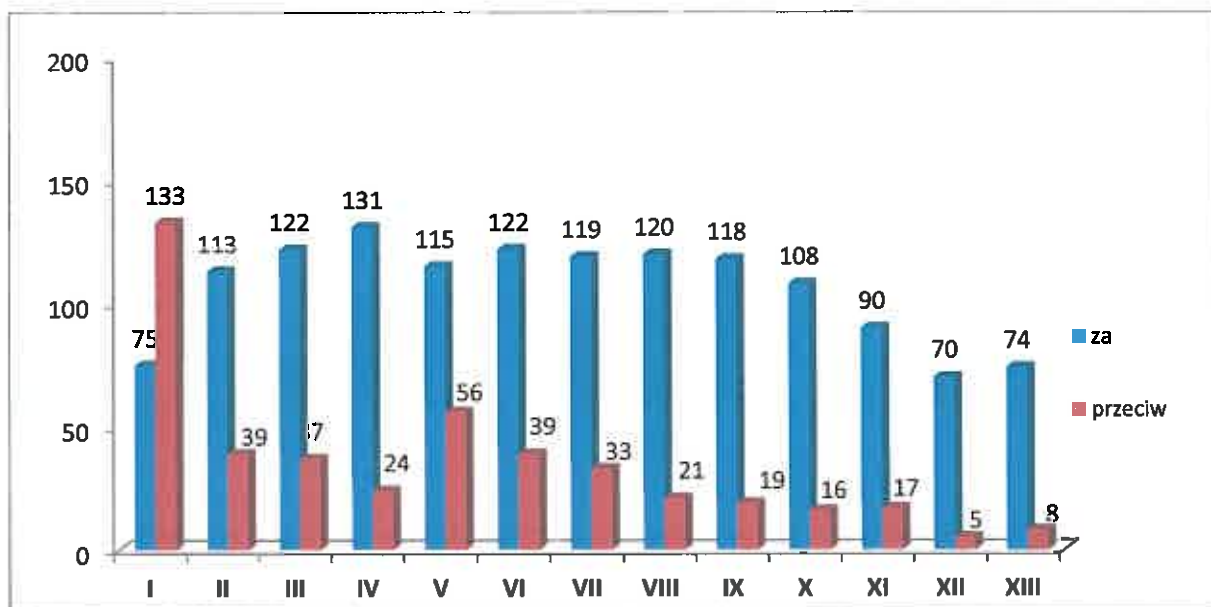


Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Walne Zgromadzenie

Zgodnie z art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu w dniu 29 maja 2015 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w SM „Lazurowa” na którym obecnych było 206 członków na 1510 uprawnionych, co stanowi 13,6 %. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których znaczną większością głosów przyjęto 13 uchwał, z wyjątkiem uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr 9/2015 Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” o którą porządek obrad został uzupełniony w wyniku złożonego wniosku przez wymaganą liczbę członków. Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2015 roku oraz aprobatę dla planowanych przedsięwzięć, w tym także inwestycji budowlanej. Podjęto również decyzję o wprowadzeniu opłaty w wysokości 1,00 zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego na prowadzenie przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami przedstawia poniższy wykres.

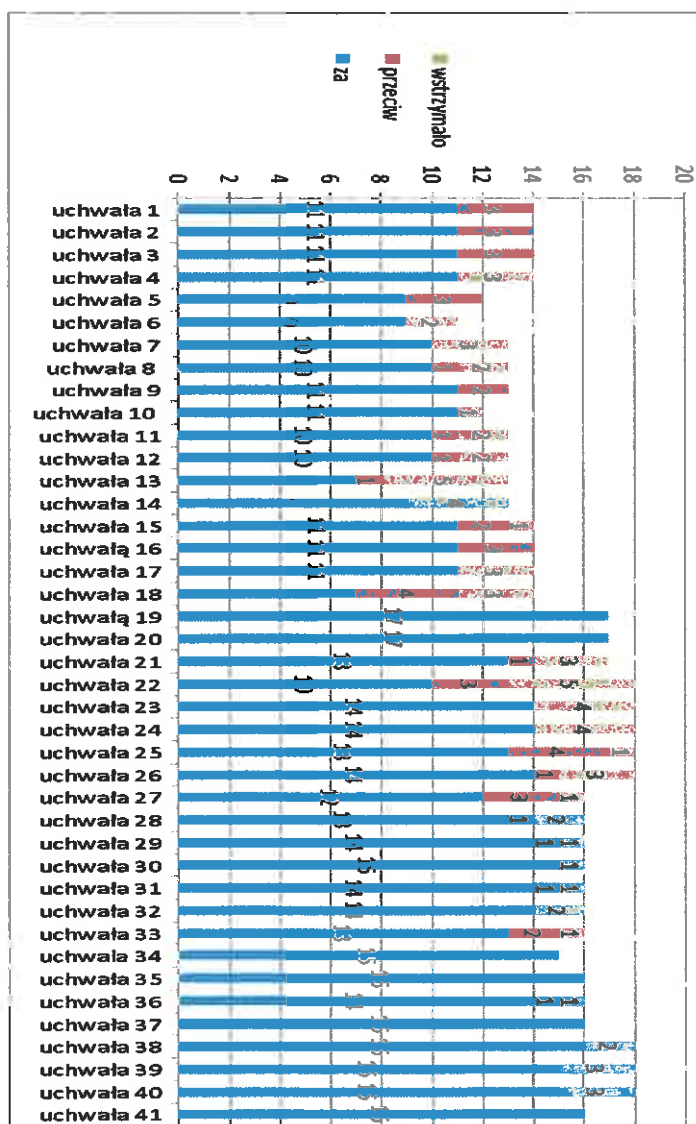


Legenda:

- I- uchwała nr 1/2015 w sprawie uchylenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- II- Uchwała nr 2/2015 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2014 r.
- III- Uchwała nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.
- IV- Uchwała nr 4/2015 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2014 rok
- V- Uchwała nr 5/2015 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter za 2014 rok.

- VI-** Uchwała nr 6/2015 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2014 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2015 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 23.05.2014 r. do dnia 15.05.2015 r.
- VIII-** Uchwała nr 8/2015 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo – Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2016” (w tym projektu planu remontów na 2016 r.)
- IX-** Uchwała nr 9/2015 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2016 r. do dnia 31. 12.2016 r.
- X-** Uchwała nr 10/2015 w sprawie przyjęcia regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- XI-** Uchwała nr 11/2015 w sprawie realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”.
- XII-** Uchwała nr 12/2015 w sprawie wyborów uzupełniających składu Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2014-2017).
- XIII-** Uchwała nr 13/2015 w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza



W 2015 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 41 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej była wysoka i wynosiła 94%. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały, co przedstawione jest na wykresie obok.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 6 posiedzeń a Komisja Rewizyjna 7 posiedzeń.

Obsługa Prawna Spółdzielni

W 2015 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzińskiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 60 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Ponadto prowadzono postępowania w przedmiocie ustalenia nieważności uchwał organów Spółdzielni. Spółdzielnia uczestniczyła także w sprawie o ustalenie stosunku najmu oraz eksmisję pawilonu handlowego.

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

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

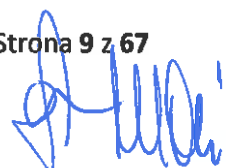
Zmiany w regulacjach wewnętrznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

L.p.	Nazwa regulaminu	Organ uchwalający	Nr uchwały	Data
1.	Regulamin realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”	Walne Zgromadzenie	14/2014	29.05.2015 r.
2.	Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Rada Nadzorcza	9/2015	19.03.2015 r.

W I półroczu 2015 roku trwały czynności polegające na dostosowywaniu regulacji wewnętrznych do zmieniającej się sytuacji faktyczno-prawnej.

Zarząd opracował oraz sprawdził pod względem merytoryczno-prawnym, a następnie skierował do Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej projekty Regulaminów, które zostały uchwalone z zachowaniem procedur przewidzianych Statutem oraz Regulaminami. W okresie

sprawozdawczym przygotowany został projekt Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, który w wersji ostatecznej przyjęty został uchwałą Zarządu w dniu 7.01.2016 r.



II. SPRAWY KADROWE.

Zatrudnienie w Spółdzielni

W 2015 roku przestał obowiązywać Schemat organizacyjny zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2014 z dnia 24.07.2014 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 28 osób (w tym 2 osoby na ½ etatu oraz 1 osoba na ¼ etatu) na 27,75 etatu.

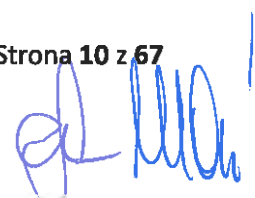
W okresie sprawozdawczym przyjęte zostały następujące schematy organizacyjne:

- ✓ Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2015 z dnia 25.02.2015 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 26 osób na 25 etatach (w tym 2 osoby zatrudnione na ½ etatu),
- ✓ Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2015 z dnia 19.11.2015 r. zgodnie z którym zatrudnionych jest 26 osób na 25,5 etatów (w tym 1 osoba zatrudniona na ½ etatu).

Od dnia 1 marca zwiększono wymiar etatu pracownika na stanowisku Zarządcy nieruchomości z ¾ na pełny etat. Zmiana była konieczna, w związku z oddaniem budynku Sternicza 96,98,100 do użytkowania i rozpoczęciem procesu zarządzania w/w nieruchomością. Zlikwidowano również stanowisko inspektora ds. sanitarnych (dawniej mistrza). Część obowiązków przejął inspektor ds. budowlanych.

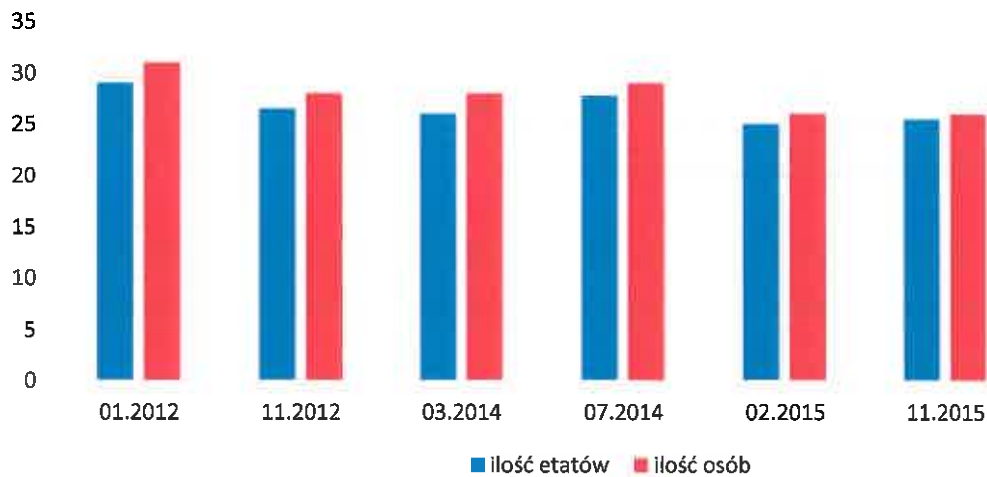
W listopadzie 2015 r. stworzono stanowisko specjalisty ds. obsługi zasobów mieszkaniowych w dziale techniczno-eksploatacyjnych w celu poprawy jakości obsługi mieszkańców oraz stanowisko inspektora ds. inwestycji w związku z zaawansowaniem prac przygotowawczych do uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji Lazurówce ogrodów.

Analizując stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurówce” w latach 2012-2015 obserwujemy minimalizację stanu zatrudnienia przy jednoczesnym wzroście poziomu wykształcenia zatrudnionych pracowników. Aktualnie ponad 50 % pracowników Spółdzielni to osoby z wyższym wykształceniem. Zarząd dąży do stworzenia optymalnie najbardziej wydajnego zespołu, łączącego doświadczenie i praktykę z wiedzą akademicką, zapałem i innowacyjnością. Tylko tak dobrany zespół, uzupełniając się, jest w stanie wydajnie realizować zadania stawiane przed spółdzielniami mieszkaniowymi w aktualnie obowiązujących trendach na rynku zarządzania nieruchomościami.

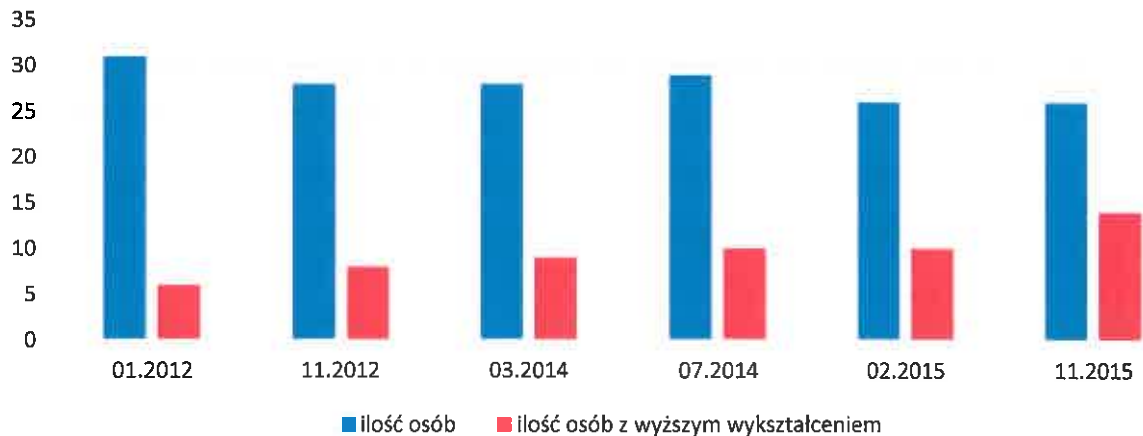


L.p.	Data	Numer uchwały Rady Nadzorczej	Ilość etatów	Ilość osób	Ilość osób z wyższym wykształceniem	Procent osób z wyższym
1	09.01.2012	4/2012	29	31	6	19,4 %
2	29.11.2012	36/2012	26,5	28	8	28,6 %
3	27.03.2014	5/2014	26	28	9	32,1 %
4	24.07.2014	30/2014	27,75	29	10	34,5 %
5	25.02.2015	4/2015	25	26	10	38,5 %
6	19.11.2015	38/2015	25,5	26	14	53,8 %

Stan zatrudnienia w latach 2012-2015



Poziom wykształcenia pracowników



Czas pracy

Frekwencja w 2015 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem w zaokrągleniu 45 100 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem wyniósł w zaokrągleniu 7 300 godzin, z czego 1000 godzin to urlop macierzyński, 3 880 godzin to nieobecności na podstawie zwolnień lekarskich, a pozostałe to urlopy wypoczynkowe.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

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

- ✓ Członkostwo w Spółdzielniach Mieszkaniowych – zmiany w 2015 roku.
- ✓ Weryfikacja wymogów z zakresu ochrony danych osobowych w działach kadr.
- ✓ Nowelizacja PIT od 01.01.2015 r.
- ✓ Praktyczne zarządzanie nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej powstałej z przekształcenia nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.
- ✓ Nowelizacja prawa budowlanego oraz problematyka zagadnień w procesie inwestycyjno-budowlanym.
- ✓ Pozyskiwanie funduszy z Unii Europejskiej.
- ✓ Fundusze unijne i krajowe na termomodernizację w latach 2014-2023.
- ✓ Szkolenie z zakresu ubezpieczeń społecznych, zdrowotnych, ustalania uprawnień do zasiłków z ubezpieczenia chorobowego i wypadkowego, a także zasad przekazywania dokumentów drogą elektroniczną.

Szkolenia miały na celu zaktualizowanie wiedzy pracowników zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawnymi.

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI.

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2015 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 3/2015 r. z dnia 25.02.2015 r.

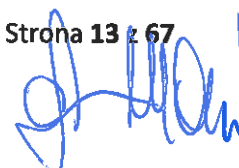
Z zaplanowanej kwoty 2 470 600,00 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2431356,47 zł tj. 98,41%.

Z podstawowych zadań związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych wykonano:

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

Zarząd Spółdzielni mając na uwadze usprawnienie funkcjonowania Spółdzielni w obszarze wykonywanej konserwacji zieleni a przede wszystkim mając na uwadze względy ekonomiczne łącznie z jakością i fachowością wykonywanych prac wnioskuje do Rady Nadzorczej o zmianę sposobu konserwacji: z dotychczasowej formy zatrudnienia, czyli dwóch pracowników zieleni na formę zleconą firmie (Uchwała RN nr 4 /2015 z dnia 25.02.2015r).

Dotychczas prace konserwacji zieleni wykonywane były przez osoby z małym doświadczeniem w tego rodzaju pracach. Zatem Spółdzielnia występowała o opinię fachowców z zewnątrz z zakresu pielęgnacji zieleni np. w sprawach właściwych cięć krzewów czy też stanu zdrowia roślin. Podpisując umowę z firmą zewnętrzną zajmującą się profesjonalnie pielęgnacją zieleni mieszkańcy mogą liczyć na usprawnienie działalności w tym zakresie. Za taką formą przemawiał także fakt zmniejszenia kosztów prowadzenia tej działalności m.in. transportu sprzętu (np. kosiarek do serwisu), zakupu części zamiennych czy też zaopatrzenia, brak kosztów za odzież ochronną pracowników, bhp, badań lekarskich, zastępstw na urloпах czy chorobach. W nawiązaniu do powyższego Zarząd Spółdzielni dnia 1.04.2015 r zawarł „Umowę na świadczenie konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy pod względem odśnieżania na terenie SM „Lazurowa” z Panem Łukaszem Bocheńskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą NEW GARDEN.



Zieleń w obrębie zamieszkiwanych obszarów spełnia różne funkcje, odpowiednio utrzymana i pielęgnowana, nie tylko tworzy tło dla zabudowań lecz przede wszystkim stanowi miejsce odpoczynku i rekreacji mieszkańców.

W ramach troski o zieleń Spółdzielnia zatrudniła administratorkę o wykształceniu mgr. inż. architektury krajobrazu. Zarząd uważa, że powinien być kontynuowany ten kierunek działań w celu poprawy i lepszej gospodarki zielenią co w przyszłości powinno dać efekt w postaci poprawy jakości i komfortu życia mieszkańców.

W okresie wiosennym wykonano wiele prac ogrodniczych m.in. nasadzenie roślin rabatowych do donic przy pawilonie GROSS, przy budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 6. Zakupiono również donice, które ustawiono wzdłuż przebudowanego ciągu pieszo-jezdnego przy budynkach Lazurowa 2 i 2a. Koszt zakupu wyniósł 3 010,00 zł.



W maju wykonano nasadzenia drzewek ozdobnych za kwotę 854,00 zł wokół nowego ogrodzenia placu zabaw Rozłogi 5. Powyższe prace w znacznym stopniu poprawiły estetykę otoczenia budynków i placów zabaw.

Firma NEW GARDEN wykonywała zasilenie nawozem róż oraz chorych drzew iglastych. Miejscowo uzupełniono brakującą korę ozdobną pod krzewami. Firma, starając się, aby osiedle było zadbane, sukcesywnie dosiewała trawę w miejscach, gdzie została wydeptana czy też nie wzrosła po wykonywanych dawniej robotach ziemnych. Wykonano także cięcia pielęgnacyjne krzewów rosnących na osiedlu.

Fot. Nowe donice w sąsiedztwie placu zabaw Lazurowa 6

Koszenie trawników odbywało się zgodnie z ich potrzebami. Przy budynkach koszenie jest wykonywane przez gospodarzy. Zakupiono dwie kosiarki dla gospodarzy za kwotę 4 440,00 zł. Stary, zużyty już sprzęt wykorzystywany jest na wymianę części do pozostałych kosiarek. Firma NEW GARDEN w ramach współpracy zapewnia również naprawę kosiarek na miejscu i we własnym zakresie. Tutaj także możemy mówić o oszczędnościach w kosztach serwisowania sprzętu.

Wykonano w I kwartale 2015 r. cięcia pielęgnacyjno-odmładzające w konarach drzew osiedlu (wg złożonej oferty) na kwotę 14 995,80 zł. Prace wykonywała firma Zakład Pielęgnacji Zieleni Jerzy Chałupka.

W ramach pielęgnacji jak co roku Spółdzielnia zleciła przeprowadzenie szczepień kasztanowców rosnących na terenie osiedla. Stanowiło to koszt 2550,00 zł. Prace te wykonano metodą aplikacji preparatu Apacz 50WG doglebowo w strefę korzeniową.



Fot. Ozdobne nasadzenia za budynkiem Rozłogi 8

W 2015 roku kontynuowano także akcję „posprzątaj po swoim psie”. Po wielu interwencjach Spółdzielni w Urzędzie Miasta Spółdzielnia ponownie otrzymywała torebki, które były systematycznie uzupełniane przez gospodarzy domów na klatkach schodowych.

➤ **Dewastacje**

Planowane koszty usuwania skutków dewastacji w planie eksploatacji wynosiły 15 000,00 zł. W ramach usuwania skutków dewastacji dwukrotnie naprawiono windę w budynku Rozłogi 9, w której po wyczynach wandalizmu uszkodzone zostały drzwi do windy z całym mechanizmem. Naprawy opiewały na kwotę 4 204,93 zł i następnie 3 863,38 zł.

Malowanie elewacji zwyżki w budynku Rozłogi 9 od strony południowej po dewastacji wyniosło 5 789,40 zł i wykonywane było przez firmę KOMET.



Fot. Zdewastowana elewacja zwyżki na budynku Rozłogi 9

W budynku Lazurowa 4,6, Rozłogi 6, Siemiatycka 1 zostały wybite szyby w drzwiach wejściowych.

Przy budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 zamontowano dziewięć słupków drogowych uchylnych w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszych. Niestety w ciągu 4 tygodni wszystkie zostały zniszczone.

Z uwagi na fakt kradzieży samochodów na naszym osiedlu, a konkretnie z okolic budynku Rozłogi 6, podjęta została decyzja o montażu kamer i rejestratorów monitoringu na ciągu wzdłuż budynku Rozłogi 6 i Rozłogi 4 wraz z możliwością obserwacji części budynku Rozłogi 2 oraz wyjazdu na ul. Sterniczą. Koszt tej inwestycji wyniósł 31 178,04 zł.

W opinii Zarządu dotychczasowe działania w zakresie montażu monitoringu były skuteczne. W związku z tym należy je kontynuować zakładając monitoring na osiedlu w miejscach najbardziej zagrożonych dewastacją.

➤ **Place zabaw**

Place zabaw zazwyczaj stanowią jedyne miejsce rekreacji dla najmłodszych na całym osiedlu. Jeszcze kilkanaście lat temu obiekty te były nieco zaniedbane. Dziś place zabaw są na naszym osiedlu coraz bardziej atrakcyjne i estetyczne.

Przepisy prawne określają podstawowe kwestie dotyczące urządzeń placów zabaw, do których należy się dostosować, by place zabaw były bezpieczne. Dlatego dla stałego bezpieczeństwa dzieci i w celu zapobiegania nieszczęśliwym wypadkom na placach zabaw Spółdzielnia prowadzi ciągłą kontrolę ich wyposażenia, a w razie potrzeby zapewnia szybką naprawę urządzeń zabawowych.



Fot. Plac zabaw przy Lazurowej 6



2016/03/12

W okresie wiosennym wymieniono piasek w piaskownicach (kwota 550,00 zł). Na plac zabaw Sternicza 129 zakupiono urządzenie zabawowe za kwotę 4 963,69 zł – karuzela z siedziskami i kierownicą, gdzie dzieci siedząc same obracają urządzenie. Na prośbę osób mających małe dzieci wymieniono piaskownicę na nową z zadaszeniem za kwotę 6 703,50 zł.

Fot. Nowa piaskownica na placu zabaw Sternicza 129



Na pozostałych placach zabaw m.in. Lazurowa 6 i Rozłogi 5 ścianki (od wewnątrz) starych piaskownic zostały naprawione.

Na place zabaw wydatkowano łącznie kwotę 32 552,09 zł.

Kierunek rozwoju Spółdzielni w tym obszarze to wymiana urządzeń na spełniające wymogi bezpieczeństwa pozwalające na ich użytkowanie i będące atrakcyjne dla maluchów.

Fot. Nowa karuzela na placu zabaw Sternicza 129

➤ Kosze, ławki, ogrodzenia

Stare wyeksploatowane kosze wymieniane były na nowe. Koszt ich zakupu wyniósł 613,77 zł. Przy budynku Rozłogi 3 zostały zamontowane nowe ławki a ich zakup opiewał na kwotę 2 583,00 zł.

Fot. Nowe ogrodzenie placu zabaw Rozłogi 5



Zostały wymienione ogrodzenia placów zabaw na Sterniczej 129 oraz Rozłogi 5. Powodem wymiany tych ogrodzeń był zły stan techniczny siatki (porwana, nie nadająca się do naprawy). Wymieniono siatkę w ogrodzeniu placu zabaw na Sterniczej 129 na kwotę 7 749,00 zł. Również zostało wymienione ogrodzenie na bezpieczne dla dzieci na placu zabaw Rozłogi 5. Koszt wymiany wyniósł ok. 14 000,00zł.

Płotki okalające trawniki przy budynkach były systematycznie naprawiane, lecz ich stan techniczny wskazuje potrzebę ich wymiany. Obecnie przy remoncie ciągów pieszo-jezdných stosujemy wysokie krawężniki chcąc zabezpieczyć trawniki przed zdeptaniem. Tym sposobem możemy likwidować stare płotki obecnie raczej szpecące swoim wyglądem otoczenie.

➤ **Mycie zsypów/akcja zima**

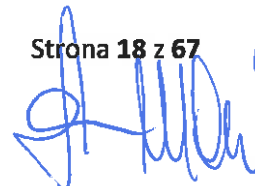
Spółdzielnia wykonała czyszczenie lejów zsypowych we wszystkich budynkach wysokich w miesiącu kwietniu. Prace zostały wykonane bardzo sprawnie. Wykonawca w większości miał dostęp do komór zsypowych. Należy pamiętać, że niektóre komory są zagospodarowane i zamknięte przez mieszkańców danego piętra i zdarza się, że Spółdzielnia przypomina mieszkańcom o opróżnieniu danego pomieszczenia do wykonania przedmiotowej usługi. Prace za kwotę 23 500,00 zł wykonywała firma JD DECO Anna Wiatrak Nowy Sącz ul. Lwowska.

➤ **Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni**

Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni wyniosły w 2015 r. 45 529,00 zł. Zasoby Spółdzielni ubezpieczona są w Towarzystwie UNIQA od 2012 r.

W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia ma zawarte umowy z następującymi dostawcami mediów i usług:

- ✓ VEOLIA w Warszawie na dostawę ciepła –Umowa kompleksowa 1.03.2011r.,
- ✓ Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa – umowa zawarta dnia 14.09.2006 r.,
- ✓ RWE STOEN S.A Warszawa dystrybutor energii elektrycznej do poszczególnych budynków – umowa zawarta 8.02.2000 r.,
- ✓ Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego –umowa zawarta w 2007 r.,
- ✓ Marian Litwiniuk, Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,,
- ✓ Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteńska – konserwacja dźwigów – umowa



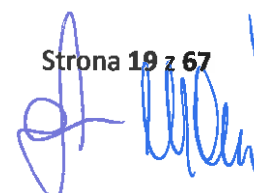
z dnia 19.08.2011 r.,

- ✓ VECTRA S.A. Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa - pakiet programów podstawowych TVP umowa zawarta dnia 17.08.2010 r.,
- ✓ EL-GANC Warszawa – kompleksowa konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania- Umowa z dnia 30.05.2012 r.
- ✓ W ramach szukania oszczędności zmieniono dostawcę energii elektrycznej i podpisano umowy z PKP Energetyka S.A. w 2014 r.
- ✓ NEW GARDEN umowa na świadczenie konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy w zakresie odśnieżania na terenie SM „Lazurowa” .

Zawarte umowy zapewniają pełną i sprawną obsługę konserwacyjno–eksploatacyjną naszych zasobów mieszkaniowych.

Zarządzanie nieruchomościami to złożony wieloaspektowy proces, w którym można wyróżnić wzajemnie uzupełniające się zadania. Dla racjonalizacji zarządzania zasobami Spółdzielni wprowadzony został Outsourcing – powierzenie firmie zewnętrznej działalności prac konserwacyjnych, ogólnobudowlanych, elektrycznych i hydraulicznych osiedla.

Firma zewnętrzna konserwacyjna EL- GANC Krzysztof Gancarczyk wykonywała prace dobrze, bez zastrzeżeń i na czas, zgodnie z uwzględnieniem potrzeb osiedla. Poza obowiązkiem realizacji zadań konserwacyjnych firma ta wykonuje drobne bieżące prace remontowe. Jak widać podjęte przez Spółdzielnię zmiany organizacyjne przełożyły się na korzyści zarówno w sferze ekonomicznej jak i technicznej usprawniającej bieżące utrzymanie nieruchomości. Firma ta prowadzi również w naszej Spółdzielni pogotowie domowe elektryczne i wodno–kanalizacyjne, obsługuje mieszkańców w razie awarii hydraulicznej lub elektrycznej po godzinach pracy i w dni wolne od pracy. Dzięki prowadzeniu pogotowia przez firmę konserwującą zasoby spółdzielni mieszkańcy sprawniej mają usuwane awarie również po godzinach pracy spółdzielni. Powyższa zmiana organizacyjna jest z korzyścią dla mieszkańców, gdyż w razie powstania awarii daje możliwość minimalizacji szkód w lokalu co jest związane ze znajomością zasobów przez konserwatora usuwającego awarię.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW.

Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2015 r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” został przyjęty Uchwałą RN Nr 3/2015 z dnia 25.02.2015 r. Prace ujęte w planie wynikały z potrzeb remontowych oraz prac koniecznych do wykonania wynikających z przepisów prawa budowlanego i bieżącej eksploatacji budynków. Rzeczowy zakres planu remontów określa najistotniejsze założenia remontowe, które Spółdzielnia powinna wykonać w bieżącym roku. Budynki nie są niezniszczalne, podlegają zużyciu i wymagają nakładów na remonty. Budynki odpowiednio utrzymywane, mogą trwać przez wiele lat, a ich użyteczność może być przedłużana. Zatem wiele uwagi poświęca Rada Nadzorcza i Zarząd w zakresie ustalania zakresu prac remontowych biorąc pod uwagę środki finansowe na funduszu remontowym.

W 2015 roku zaplanowano prace na kwotę 2 565 031,72 zł. Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.

Bilans otwarcia	- 62 978,61 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2015 r. odpis podstawowy	1 324 638,96 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	143 552,76 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2015 r. modernizacja ciągów	96 840,00 zł
Razem	1 502 053,11 zł

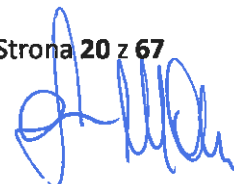
Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2015 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr 13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”.

Po przygotowaniu dokumentacji przetargowej i rozstrzygnięciu wyboru wykonawcy przez komisję przetargową Zarząd podpisał umowy na wykonawstwo robót.

Podstawowe zadania wykonane przez Spółdzielnię w ramach prac remontowych:

➤ Remont dźwigów

W postępowaniu przetargowym dnia 13.05.2015 r. została wybrana firma FORLIFT na remont dźwigów – wymiana aparatury sterowej z falownikiem i osprzętem oraz kompletnego jednobiegowego zespołu napędowego w dźwigu Rozłogi 2 kl. III, Sternicza 129 kl. III



oferta na łączną kwotę 152 280,00 zł. Ponadto w każdej z remontowanych wind będzie przeprowadzana modernizacja kabin. Prace wykonywane były w drugim półroczu 2015 r.

Ponadto wykonano na kwotę 51 223,67 zł niezbędne prace nie objęte zakresem umowy konserwacji jak: pomiary elektryczne dźwigów, wymiana amortyzatorów drzwi szybowych, wymiana krzywek ruchomych dźwigu i inne istotne dla eksploatacji podzespoły, których wymiany nie wchodzi w zakres konserwacji podstawowej.

➤ Remonty ciągów pieszo – jezdnych

W ramach poprawy bezpieczeństwa pieszych zlikwidowano stare asfaltowe progi spowalniające na ciągu pieszo-jezdnym Rozłogi 3, 5, 7 i zamontowano (zgodnie z przepisami) dziewięć nowych progów prefabrykowanych co 25 m. W ramach napraw nawierzchni po okresie zimowym wyremontowano miejscowo nawierzchnie chodników i jezdni przy budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 5, Lazurowa 4, Rozłogi 3, Rozłogi 7, Sternicza 129, Lazurowa 2 i 2a oraz na placu przed pawilonami handlowymi.

W IV kwartale 2015 roku wykonano remont ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż budynków Sternicza 129 i 131 oraz budynków Lazurowa 2 i 2a. Wymieniono nawierzchnię asfaltową na nawierzchnię z kostki betonowej, a z powodu bardzo złego stanu technicznego na Sterniczej wymieniono także podbudowę betonową. Na nowych ciągach zamontowano progi spowalniające prefabrykowane i wyznaczono chodnik dla pieszych z czerwonej kostki.



Fot. Ciąg pieszo-jezdny Lazurowa 2 i 2a przed remontem

Wartość robót na Sterniczej 129 i 131 wyniosła 187 447, 57 zł a na ul. Lazurowej 2 i 2a wyniosła 286 530,22 zł. Płatność za prace będzie miała miejsce w 2017 roku.

Uaktualniono oznakowania drogowe poziome i pionowe na osiedlu-odmalowano pasy przejść dla pieszych, miejsca dla niepełnosprawnych oraz oznakowanie progów spowalniających.

Zgodnie z umową zawartą w 2014 r. zapłacono firmie ANAT kwotę 141 985,80 zł za wykonanie remontu ciągu pieszo – jezdny Lazurowa 12, Rozłogi 9.



Fot. Ciąg pieszo-jezdny Lazurowa 2 i 2a po remoncie.

➤ **Prace wynikające z prawa budowlanego**

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

- ✓ remont piwnic,
- ✓ remont ślusarki balkonowej,
- ✓ remont pokryć dachowych,
- ✓ udrożnienie przewodów wentylacji w lokalach,
- ✓ zabezpieczenie elewacji przed występowaniem glonów oraz obserwacja pęknięć na elewacjach
- ✓ nawodnienie instalacji p.poż./wysokie budynki/
- ✓ remont ciągów pieszo-jezdnych.

Wyżej wymienione remonty są już w niektórych budynkach wykonane. Realizacja ich zależy od możliwości finansowych, czyli możliwości pokrycia kosztów ich wykonania. Dlatego corocznie w planach remontowych są typowane te które są w stanie najbardziej wymagającym ich realizacji. Prace pokrywane są z funduszu remontowego, który tworzony jest z wpłat mieszkańców czyli wnoszonych czynszów. W związku z kierunkiem działań Zarządu Spółdzielni dla jej zrównoważonego rozwoju rozpoczęto działalność inwestycyjną. Większość prac remontowych sfinansowana może być z wypracowanego przez Spółdzielnię

zysku, a konkretnie z inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Ten kierunek działalności Spółdzielni na pewno wpłynie na przyspieszenie wykonania remontów bezwzględnie koniecznych do wykonania dla bezpieczeństwa użytkowników budynków.

Po podjęciu Uchwały przez Walne Zgromadzenie w 2016 r. zyski z inwestycji zasiliłyby fundusz remontowy. Takie działanie wpłynie w znaczący sposób na utrzymanie opłat z tytułu użytkowania lokalu na dotychczasowym poziomie, pomimo dużych potrzeb remontowych z uwagi na wiek budynków i ich stan techniczny. Zarząd wielokrotnie przedstawiał stan potrzeb remontowych. Zestawienie Głównych Potrzeb Remontowych stan na dzień 31.12.2015 r. stanowi załącznik nr 13 do sprawozdania.

Mając na uwadze powyższe w ramach zysku z inwestycji wykonano już prace remontowe z uwagi na zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania. Są to prace takie jak: naprawa ocieplenia budynków Lazurowa 2 i 2a, mycie i zabezpieczenie elewacji przed dalszym rozwojem glonów na ścianach budynków Rozłogi 2 i Lazurowa 12, czy remont piwnic w budynkach Lazurowa 4, 6, Rozłogi 3, 4, 5, 6, 7, prace zabezpieczające uszkodzonych warstw docieplenia na budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 4 i Lazurowa 6, remont skorodowanych balustrad balkonowych.

➤ **Inne prace: brukarskie, dekarские, usuwanie awarii, wymiany kanalizacji:**

Płukanie instalacji c.o, cw, zw.

W ramach likwidacji strat ciepła i poprawy jakości wody dokończono rozpoczęte w 2013 r. płukanie instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej i zimnej wody. Obecnie wszystkie budynki mają wykonane w/w prace.

Koszt wykonania wyniósł 195 660,00 zł.

Piony Kanalizacyjne

Po rozstrzygnięciu przetargu w maju 2015 r. w ramach podpisanych umów wymieniono 13 pionów kanalizacyjnych w budynkach Sternicza 129 (3 piony), Lazurowa 2A (4 piony) i Rozłogi 5 (6 pionów). W trybie awaryjnym wymieniono piony Lazurowa 2 (2 piony), Rozłogi 3 (3 piony), Sternicza 129 (1 pion), Rozłogi 7 (1 pion), Rozłogi 4 (1 pion). Wartość wykonanych prac 160 572,00 zł.

Ilość wymienionych pionów kanalizacyjnych prezentuje poniższa tabela

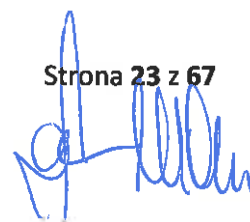


Tabela. Stan wymiany pionów kanalizacyjnych na dzień 31.12.2015 r.

	BUDYNEK	W całym budynku ILOŚĆ PIONÓW /łazienki	ILOŚĆ PIONÓW WYMIENIONYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH						Pozostało do wymiany Ilość pionów /łazienki/
			2010 r	2011r	2012 r	2013r	2014r	2015 r.	
1	Lazurowa 2	7	2	2		1		2	0
2	Lazurowa 2 A	7	1	1	1			4	0
3	Lazurowa 4	16	2		2	2	10		0
4	Lazurowa 6	16	4	2	10				0
5	Lazurowa 12	6	6						0
6	Rozłogi 2	15	15						0
7	Rozłogi 3	12		2		2		3	5
8	Rozłogi 4	16	7		1	2		1	5
9	Rozłogi 5	6						6	0
10	Rozłogi 6	15	1	2	1	11			0
11	Rozłogi 7	12					1	1	10
12	Rozłogi 9	6	6						0
13	Siemiatycka 1	6	6						0
14	Sternicza 129	8	4					4	0
15	Sternicza 131	6	6						0
RAZEM		154	60 2010 r	9 2011r	15 2012 r	18 2013r	11 2014r	21 2015 r.	20

W latach 2010-2015 wymieniono 134 pionów kanalizacyjne w łazienkach

Dachy

Na bieżąco usuwane były przyczyny przecieków do lokali z dachów. Częstym przypadkiem, oprócz pęknięć papy była utrata właściwości izolacyjnych papy jak i korozja obróbek blacharskich. Prace odbywały się na prawie wszystkich budynkach. Koszty napraw w trybie awaryjnym obróbek blacharskich i pokryć dachowych wyniosły 133 151,48 zł.

W okresie września i października wykonano kompleksowy remont dachu w budynku Rozłogi 2. Wymieniono pokrycie dachowe na papę termozgrzewalną z papą podkładową na włókninie poliestrowej i papą wierzchniego krycia SBS grubości 5,2 mm. Wymieniono obróbki blacharskie rynien, pasów pod i nadrynnowych rynnowy, obróbki attyk i ogniomurów. Wartość robót wyniosła 150 387,14 zł. i termin płatności za prace jest przewidziany na 2016r.

W sierpniu i wrześniu przeprowadzono konserwację dachów na budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 4 poprzez przesmarowanie masą bitumiczną. Wartość robót wyniosła odpowiednio 9 900,00 zł i 23 461,00 zł.

Elewacje

W wyniku obserwacji elewacji na budynkach osiedla stwierdzono, że na elewacjach docieplonych pod koniec lat dziewięćdziesiątych wystąpiły zarysowania na stykach płyt styropianowych. Na budynkach Rozłogi 4 przy III klatce i na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 we wnękach od strony wschodniej odkryto, że płyty styropianowe na dużych



fragmentach odspoiły się od podłoża i grożą odpadnięciem. Należało podjąć natychmiastowe kroki w celu zabezpieczenia elewacji. Groziło odpadnięciem fragmentów elewacji co było bezpośrednim niebezpieczeństwem dla osób przebywających w otoczeniu danego budynku. Wykonano roboty z rusztowań alpinistycznych na kwotę 16 772,40 zł. Przewiduje się kontynuację prac zabezpieczających na budynku Lazurowa 6 na początku 2016 r.

Należy brać pod uwagę, że w przyszłości mogą wystąpić podobne problemy na innych fragmentach elewacji w zasobach SM „Lazurowa”.

Fot. Zabezpieczona wnęka na budynku Lazurowa 6 przy kl. II

Czyszczenie poziomów kanalizacyjnych wraz z monitoringiem

Przeciwdziałając awariom wynikającym z niedrożności kanalizacji w budynkach wykonano przeczyszczenia poziomów kanalizacyjnych wraz z monitoringiem w celu wykrycia załamania rurociągu w ziemi pod posadzką. Pęknięcie poziomu grozi wypłukaniem gruntu i zapadnięciem posadzki, co może skutkować osiadaniem ścianek piwnic. Rurociąg

jest z rur żeliwnych i funkcjonuje od wybudowania budynku (ok. 40 lat). Czyszczenie poziomów kanalizacyjnych Rozłogi 2,3,4,6,7,9, Sternicza 129/131, Siemiatycka 1.

Koszt prac 121 758,00 zł.

Usuwanie awarii

Do większych awarii, które miały miejsce należy zaliczyć załamanie poziomów kanalizacyjnych pod posadzką w piwnicach w budynkach: Rozłogi 6, Rozłogi 9, Rozłogi 4 i Siemiatycka 1. Pęknięcia rurociągów stwierdzono po wykonaniu czyszczenia i monitoringu poziomów. Ponadto w miesiącu kwietniu w budynku Sternicza 129 miał miejsce pożar w wyniku, którego osmałyły się ściany na klatce schodowej i stopiły listwy maskujące przewody. Koszty remontu wyniosły 7 654,56 zł, które zwrócił ubezpieczyciel.

Łączna wartość usuwania awarii większych i drobnych wyniosła 38 574,25 zł.

Remont balustrad balkonowych

Stan balustrad balkonowych wymaga przeprowadzenia naprawy poprzez wymianę skorodowanych części elementów stalowych lub w niektórych przypadkach wymianę całych konstrukcji. Z uwagi na brak możliwości finansowania prace te wykonywane są głównie na pisemne zgłoszenie mieszkańców wskazujące na zły stan balustrady w danym lokalu. Na podstawie oceny stanu technicznego przez Inspektora Nadzoru Budowlanego prace są zlecane do realizacji. Wykonano prace na kwotę 26 544,18 zł.

Zdaniem Zarządu należy liczyć się w najbliższej przyszłości z koniecznością pilnego usuwania zagrożeń wynikających ze złego stanu balustrad.

We wszystkich budynkach Spółdzielni proponuje się naprawę ślusarki balkonowej, a nie jej wymianę ponieważ remont znacznie obniża koszty tych robót.

W ramach termomodernizacji budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2A wykonano kompleksowo remont wszystkich balustrad balkonowych z wymianą wypełnień balustrad ze szklanych na wykonane z płyt termoutwardzalnych tworzywem warstwowym Kronospan EDS. Koszt tych prac 407 920,02 zł.

W październiku i w listopadzie rozpoczęto kompleksowy remont wszystkich balustrad balkonowych w budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6. Tu również nastąpi wymiana płyt szklanych na płyty z tworzyw sztucznych. Zakończenie robót przewidziano na II kwartał 2016 r.



Fot. Pion balkonów w budynku Lazurowa 4 przed remontem.



Fot. Wyremontowany pion balkonów w budynku Lazurowa 4.

Remont pawilonu Rozłogi 8

W okresie od kwietnia do czerwca 2015 r. przeprowadzono remont elewacji pawilonu handlowo-usługowego przy ulicy Rozłogi 8. Prace polegały na całkowitym usunięciu starej farby i położeniu dwóch warstw podkładowej i nawierzchniowej chlorokauczukowej. Wykonano również zadaszenie nad zejściem do węzła c.o. i nową opaskę wokół pawilonu. Wartość robót elewacyjnych to 40 802,03 zł.



Fot. Elewacja wschodnia pawilonu Rozłogi 8 przed remontem



Fot Elewacja wschodnia pawilonu Rozłogi 8 po remoncie

Prace związane z poprawą bilansu energetycznego

W ramach poprawy bilansu energetycznego w budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2A wykonano docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwania materiału z celulozy - ISOFLOC F o grubości warstwy 15 cm co zapewnia izolacyjność dostosowaną do zastrzonych norm, które są zgodnie z rozporządzeniem z 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ulegają zmianom.

Koszt docieplenia 40 000,00 zł.

Przed przeprowadzeniem remontu dachu wykonano we wrześniu i październiku również w tej samej technologii docieplenie stropodachu budynku Rozłogi 2. Wartość robót wyniosła 31 795,20 zł.

W marcu 2015 r. wykonano docieplenie stropów w piwnicy budynku Rozłogi 7 metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej „Cafco Therm” grubości 5 cm. Wartość robót wyniosła 61 355,45 zł.

Prace wpływające na oszczędność energii

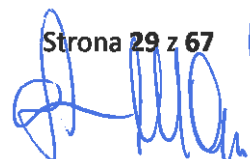
W grudniu podpisano umowę z firmą TERAZ ENERGIA Sp z o.o. na wymianę 22 szt. lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne wraz z montażem monitoringu umożliwiającego zdalny podgląd zużycia energii i regulację pracy lamp. Umowny termin wykonania prac to styczeń i luty 2016 r.

Zarząd Spółdzielni uważa, że nadal Spółdzielnia powinna kontynuować wprowadzenie systemu zarządzania energią wymieniając latarnie osiedlowe na latarnie energooszczędne wraz z możliwością zdalnej regulacji i odczytów zużycia energii. Takie działanie to działanie usprawniające działania eksploatacyjne i mające wpływ na wynik zużycia energii elektrycznej.

Racjonalizacja kosztów i tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów to jeden z priorytetowych kierunków działań Zarządu.

Wykonano modernizację oświetlenia na zwyżkach w budynkach Rozłogi 2 i Lazurowa 12, której nie wykonano w trakcie modernizacji w 2012 r. Ponadto zmodernizowano oświetlenie w piwnicach Rozłogi 2. Aby zapewnić prawidłowy czas świecenia w wejściach do budynków zamontowano zegary astronomiczne zaprogramowane na wschody i zachody słońca. Zmodernizowano rozdzielnię elektryczną na budynku Lazurowa 12 i Rozłogi 9.

Wydatkowano na te cele kwotę 31 344,91 zł.



W ramach szukania oszczędności energii elektrycznej zmodernizowano w poprzednich latach oświetlenie klatek schodowych. Poniższa tabela i wykres pokazują uzyskane z tych prac oszczędności.

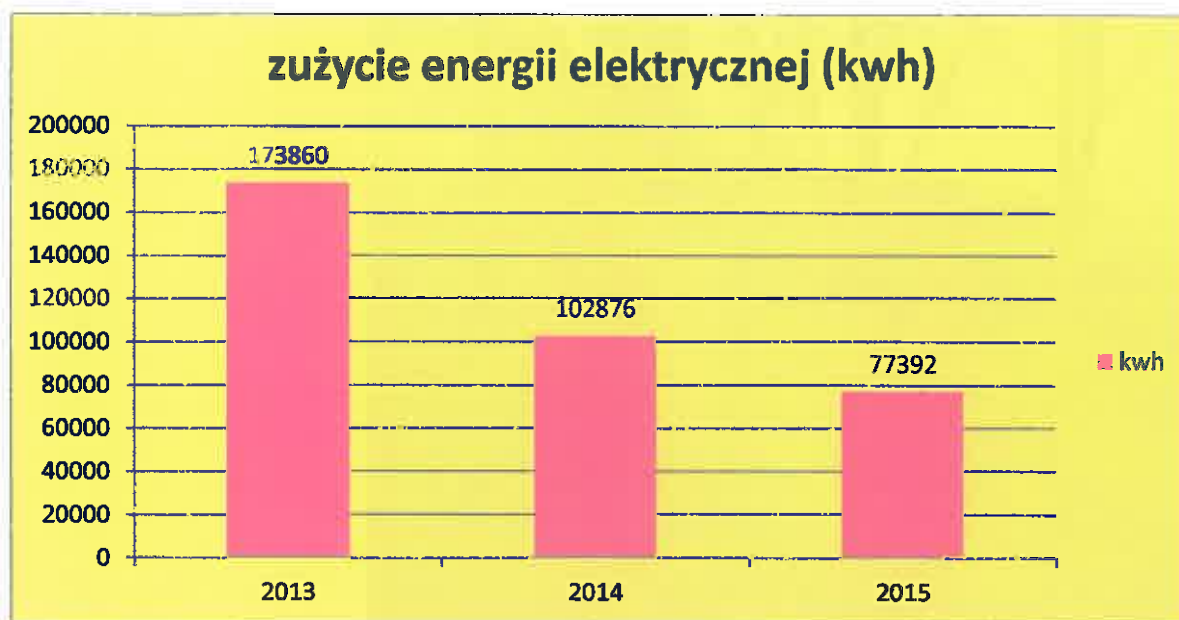
Zużycie energii elektrycznej w kWh na klatkach schodowych, piwnicach i lampach na wysięgnikach w tym samym okresie w 2013, 2014 i 2015 (marzec – grudzień) 10 miesięcy. Bez zużycia energii w dźwigach.

Budynek	Lampy na wysięgniku	Oprawy na klatkach	Oprawy w piwnicy	Data odbioru oświetlenia po modernizacji	Zużycie energii elektrycznej w kWh w następujących latach:		
					2013	2014	2015
Lazurowa 2	1	115	19	11.02.2014	8725	3336	2475
Lazurowa 2A	1	156	34	25.03.2014	18258	10592	8213
Lazurowa 4	1	291	64	10.02.2014	26466	9618	7243
Lazurowa 6	1	294	69	07.02.2014	22103	12980	9327
Lazurowa 12	2	130	30	2012	9840	8366	4203
Rozłogi 2	2	157	50	2012	13916	13963	12768
Rozłogi 3	1	37	42	06.02.2014	10039	5177	3713
Rozłogi 4	0	54	62	25.02.2014	5099	3458	3323
Rozłogi 5	0	15	31	06.02.2014	896	563	580
Rozłogi 6	0	157	53	26.02.2014	11149	7804	6560
Rozłogi 7	2	36	38	06.02.2014	4420	3717	2235
Rozłogi 9	1	128	30	17.02.2014	11095	3369	2040
Siemiatycka 1	5	130	28	10.02.2014	13694	7441	4739
Sternicza 129	0	112	26	13.02.2014	11215	9595	6824
Sternicza 131	0	109	25	13.02.2014	6945	2897	3149
Razem					173860	102876	77 392

Uwaga: Lazurowa 2A – oświetlenie i praca węzła ma wspólne opomiarowanie.

Wniosek

W związku z wykonanymi pracami energooszczędnyymi zużycie energii elektrycznej zmniejszyło się w 2015 r w porównaniu do 2013 roku o 96468 kWh, co stanowi zmniejszeniu zużycia energii o ok 55% w skali 10 miesięcy. W skali roku nie wykonano rozliczenia efektu energetycznego z uwagi na termin montażu/ luty / oświetlenia energooszczędnego w niektórych budynkach. Jednak należy liczyć, że oszczędność energii powinna być jeszcze korzystniejsza.



Spółdzielnia uzyskała świadectwa efektywności energetycznej tzw. Białe Certyfikaty za działania na terenie spółdzielni o najwyższej efektywności energetyczno-ekonomicznej. Wprowadzono system oświetlenia energooszczędnego czyli oświetlenie LED. W efekcie czego Spółdzielnia uzyskała dodatkowy przychód na funduszu remontowym w kwocie 74 311,00 zł.

Prace wynikające z wprowadzenie obowiązkowej segregacji odpadów.

Na przełomie sierpnia i września wykonano remont altany śmietnikowej przy Rozłogi 4 służącej obecnie jako pomieszczenie magazynowe dla gospodarzy domów oraz wykonano nową altankę śmietnikową typu Granit wraz z utwardzeniem terenu wokół niej kostką betonową. Prace wykonała firma ZSYP-SERVIS. Wartość robót wyniosła 39 237,00 zł. W listopadzie podpisano umowę z tą samą firmą na wykonanie całościowego remontu altany śmietnikowej przy budynkach Rozłogi 3,5,7. Prace rozpoczęły się w grudniu a zakończenie zaplanowano na I kwartał 2016.



Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 4- elewacje zachodnia i południowa



Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 4- elewacje północna i zachodnia

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

Wykonano następujące prace na podstawie decyzji Rad Budynków

- ✓ przemalowano zniszczoną klatkę schodową nr IV w budynku Laurowa 6 (malowanie pojedynczych ścian),
- ✓ wykonano kraty oddzielające poszczególne klatki schodowe w budynku przy ul. Rozłogi 7,

- ✓ przemalowano wejście do budynku z malowaniem podsufitki w budynku Lazuruwa 2,
- ✓ wykonano obłożenie płytkami terakotowymi schodów do piwnic w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4,
- ✓ wykonano poręcze przy schodach zejściowych do piwnic w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 7 i Rozłogi 6.

Łączna wartość w/w prac wyniosła 39 112,90 zł.

➤ WIELOLETNI PLAN REMONTÓW NA LATA 2012-2016

Plan wieloletni remontów na lata 2012-2016 jest realizowany zgodnie z podjętą Uchwałą Nr 18/2011 Rady Nadzorczej. Odpowiednio przy planowaniu prac remontowych na 2015 r. podstawą był plan wieloletni i systematycznie co roku spółdzielnia stara się realizować założone cele strategii remontowej.

Realizacja prac remontowo-konserwacyjnych przebiegała w sposób planowy, natomiast wszystkie zdarzenia awaryjne zostały usunięte bez szkody w majątku Spółdzielni.

➤ REALIZACJA PLANU FINANSOWANIA PRAC Z PROGRAMÓW UNIJNYCH.

Przejawem dbałości o zrównoważony rozwój Spółdzielni jest zamiar uczestnictwa w programach unijnych w celu uzyskania dodatkowych środków finansowych na potrzebne do wykonania prace remontowe.

Spółdzielnia będzie uczestniczyć w tego typu przedsięwzięciu pierwszy raz o ile spółdzielnie będą dopuszczone do tego rodzaju dotacji. Zapowiedzi były dla nas bardzo optymistyczne. Ogłoszono w 2015 r. konkurs /nabór wniosków/ na inwestycje wpływające na energooszczędność budynków, lecz nie wymienieni byliśmy w grupie beneficjentów jako spółdzielnia mieszkaniowa. Według zapowiedzi „kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych” ma być działaniem priorytetowym w programach unijnych. Lecz nadal w województwie mazowieckim nie ma ogłoszonego takiego konkursu. Przeprowadzona przez firmę zewnętrzną Analiza możliwości uzyskania dotacji w 2016r w woj. Mazowieckim jest negatywna co niestety utrudnia planowanie prac remontowych.

Prace które mogłyby być finansowane za pomocą dotacji z Unii Europejskiej:

1. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania (instalacja, grzejniki, zawory) oraz podzielników kosztów z odczytem radiowym zdalnym

2. Ocieplenie stropów piwnic (5cm) metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej „Cafco Term”.
3. Docieplenie stropodachów –obecnie izolacja celulozowa ISOFLOC gr 15 cm –poprawa izolacyjności tej przegrody o wykonanie ocieplenia gr12 co stanowić będzie warstwę izolacji o grubości 30cm i uzyskanie wsp. $U = 0,15 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. (obecnie szacowany wsp. 0,417 ($\text{W/m}^2 \cdot \text{K}$ przy gr. izolacji 8cm.)
4. Drzwi wejściowe do klatek schodowych wymiana na drzwi o lepszym współczynniku przenikania ciepła
5. Termomodernizacja docieplenie ścian budynku metodą lekko-mokrą obecnie ocieplenie o grubości 10 cm , ocieplić warstwą izolacji odpowiadającą warunkom dofinansowania
6. Podłączenie do sieci instalacji fotowoltaicznej (PV) z urządzeniami elektrycznymi - montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu (wg symulacji udział energii słonecznej w pokryciu zapotrzebowania /45,9%/.)

REASUMUJĄC – zadania planowe i wynikające ze zdarzeń losowych postawione działowi techniczno–eksploatacyjnemu w roku 2015 r. zostały wykonane w całości.

V. WINDYKACJA ZALEGLYCH OPLAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

Zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane. Każdego dłużnika traktuje się indywidualnie, gdyż różne są powody powstawania zadłużenia a co za tym idzie różne trudności windykacyjne.

Do dłużników, którzy zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokalu w wysokości minimum 2-krotności jej wymiaru, wysyłane są pisma wzywające do zapłaty. Łączna miesięczna kwota, na którą wysyła się takie wezwania wynosi od 20-50 tys. zł. Pisma te doprowadzają do spłaty całości lub części zadłużenia.

Zadłużenia naszych Członków najczęściej mają charakter okresowy związany z np.

- ✓ okresem wakacyjnym,
- ✓ okresem świątecznym,
- ✓ rozpoczęciem roku szkolnego,
- ✓ z rozliczeniami rocznymi dotyczącymi mediów.

Średnio w wyniku tych działań, oprócz wpłat bieżących, wpływa na konto Spółdzielni od 15-30 tys. złotych zaległości.

Na wniosek dłużnika Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na formę spłaty zadłużenia. Sposób i termin całkowitej lub częściowej spłaty zadłużenia określa zawarta ugoda. Pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a dłużnik nie ponosi dodatkowych kosztów sądowych, jakie są przy złożeniu pozwu o nakaz zapłaty do Sądu.

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

Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty są kierowani do sądu. Dział windykacji przygotowuje dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej i przekazuje do Kancelarii Adwokackiej Witolda Chudzickiego.

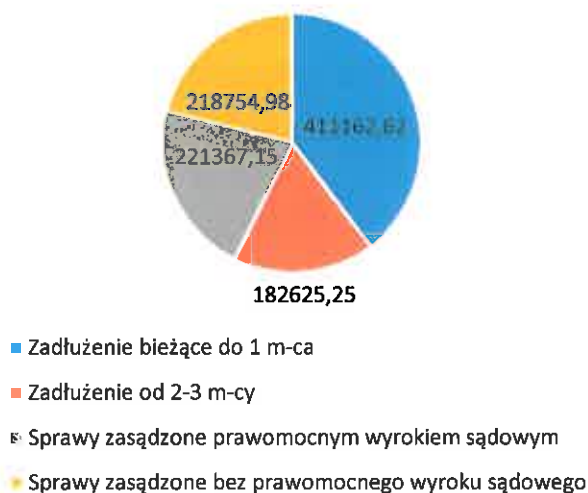
W okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. w stosunku do roku ubiegłego saldo bieżącego zadłużenia kształtuje się na tym samym poziomie.

Natomiast zmniejszyło się zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym o kwotę 73 980,29 zł w wyniku spłat dłużników.



Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 218 754,98 zł i zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o 87 564,80 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy te zostaną skierowane do komornika celem odzyskania zaległych opłat za użytkowanie lokalu.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych
= stan na 31-12-2015r.



W czynnościach związanych z windykacją należności z lokali mieszkalnych ściśle współpracujemy z komornikiem rejonu i Krajowym Rejestrem Długów co niewątpliwie ma wpływ na terminowość spłat.

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

VI. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW, USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

Wieczyste użytkowanie gruntów.

W dniu 30.12.2013 r. wpłynęło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz oferta nowej wysokości opłaty rocznej na lata 2014-2016. Zarząd Spółdzielni korzystając z przysługującego prawa, złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej 1% wartości gruntu, jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W dniu 3 grudnia 2015 roku odbyła się rozprawa przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w sprawie o uznanie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione. Na dzień sporządzenia sprawozdania, nie zapadło rozstrzygnięcie w tej sprawie.

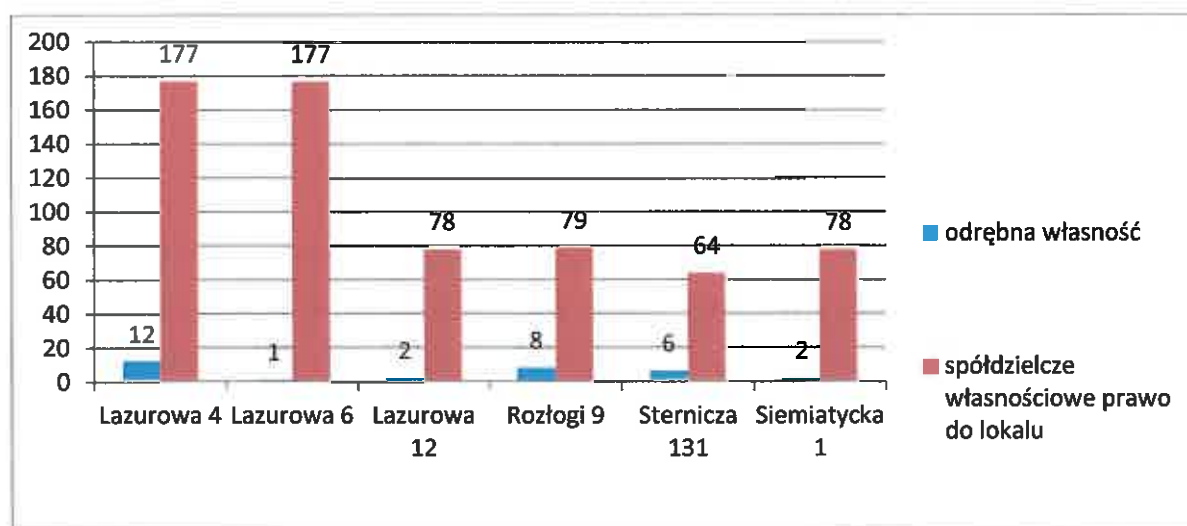
Z uwagi na powyższe, na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 23/2015 na posiedzeniu w dniu 25.06.2015 roku w sprawie ustalenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów wieczystego użytkowania gruntów, ustaloną odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego z uwzględnieniem przedmiotowej aktualizacji. Podwyżka opłaty została wprowadzona z dniem 01.10.2015 roku.

Ustanowienie odrębnej własności lokali.

W związku z zakończeniem czynności mających na celu umożliwienie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, w 2015 roku miało miejsce wyodrębnienie łącznie: 31 lokali mieszkalnych.



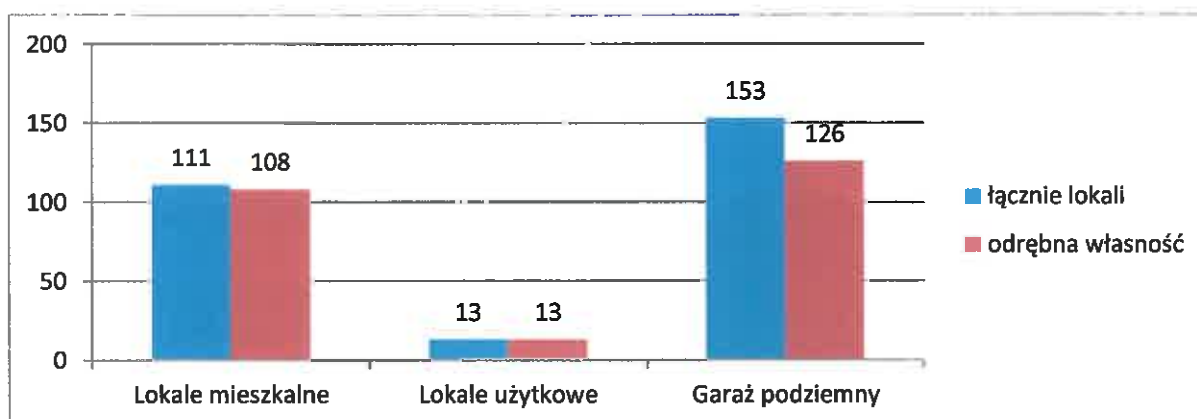
W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, wyodrębnionych zostało kolejnych 21 lokali mieszkalnych.

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

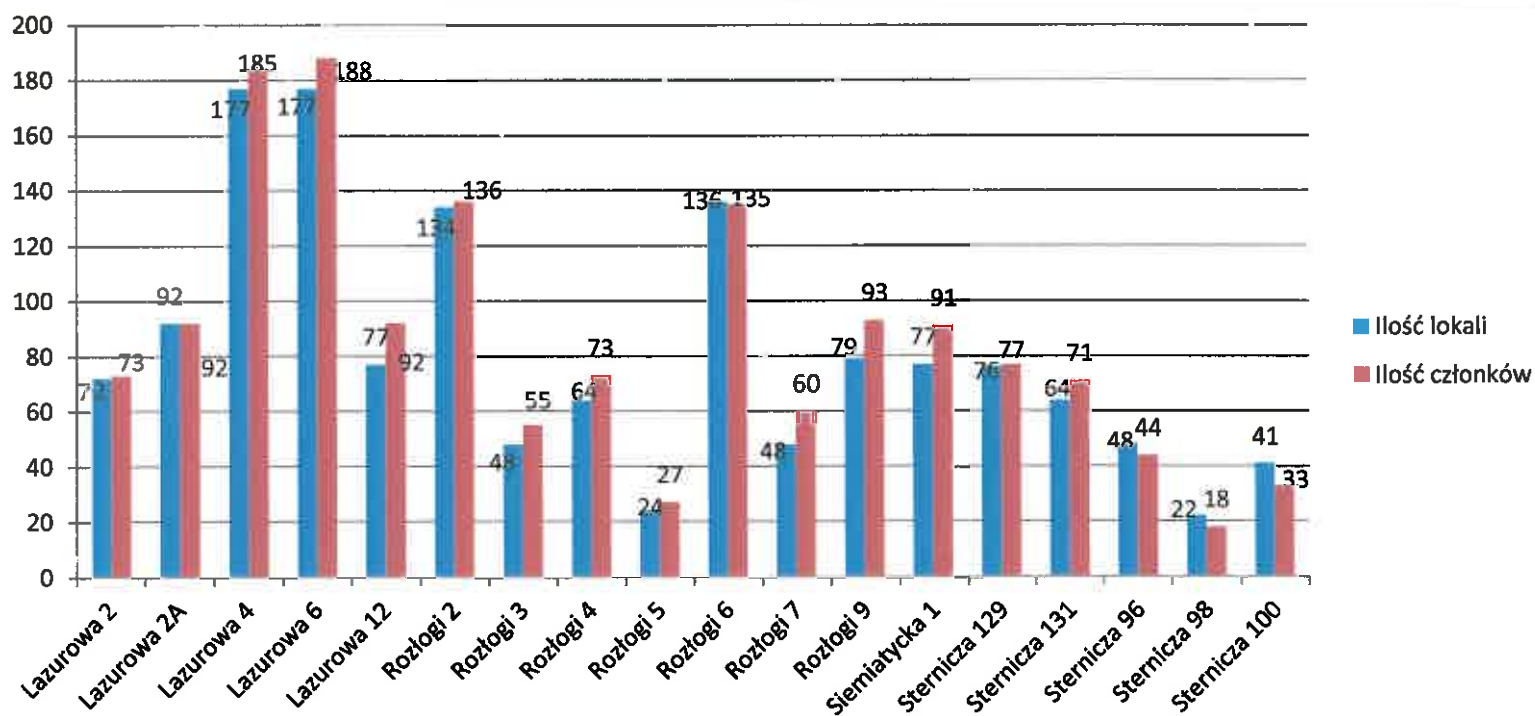
Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zawartymi umowami o budowę lokalu i umowami deweloperskimi, Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. W dniu 3 września 2015 roku została przeniesiona odrębna własność pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sterniczej 96 w Warszawie. Proces podpisywania aktów notarialnych dotyczył zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych oraz zbycia udziałów w lokalach niemieszkalnych – garażach.



Łącznie do 31.12.2015 roku zostało podpisanych: 121 umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 126 umów zbycia w udziału w garażach.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg. stanu na dzień 31.12.2015 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach (zasoby stare). Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, w której zarządza 111 lokalami mieszkalnymi, 13 lokalami użytkowymi oraz 153 miejscami postojowymi z prawem odrębnej własności.



Łączna ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **1543** członków.

W 2015 r. realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

- ✓ Zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.)
- ✓ Sprawach spadkowych
- ✓ Sprawach meldunkowych
- ✓ Załatwianiu formalności kredytowych
- ✓ Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

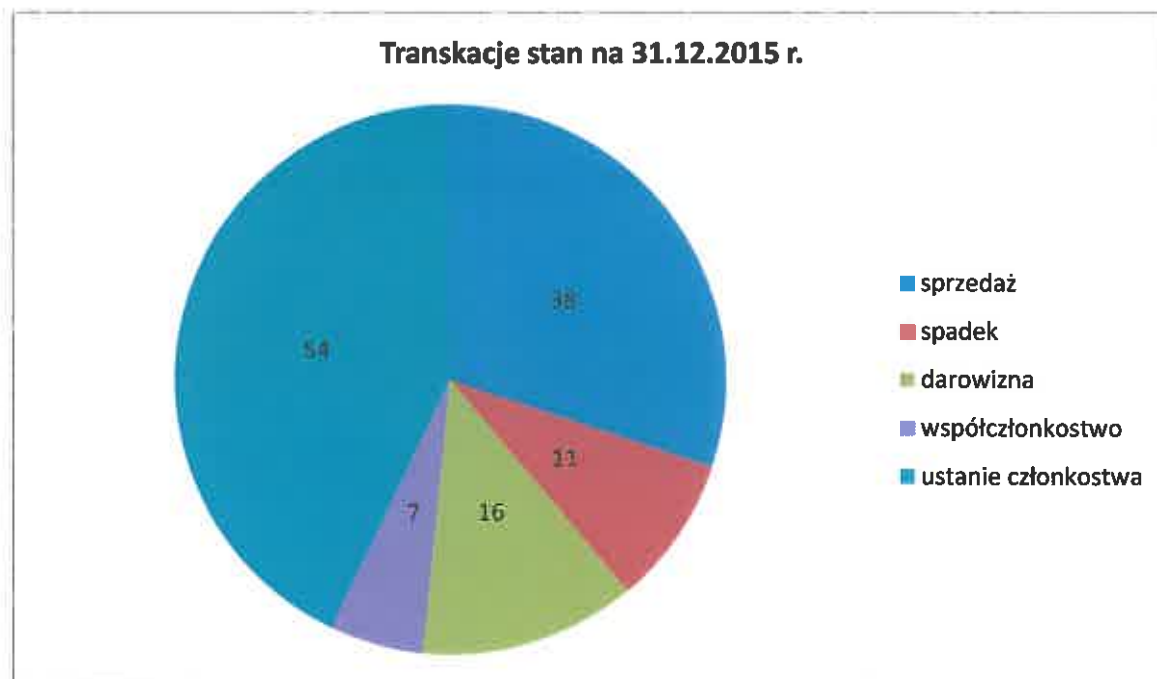
- ✓ Przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

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

- ✓ 69 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- ✓ 16 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- ✓ 67 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- ✓ 17 zaświadczeń do sądów
- ✓ 38 zaświadczeń do banków
- ✓ 23 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 61 odpowiedzi na zapytania komornicze.

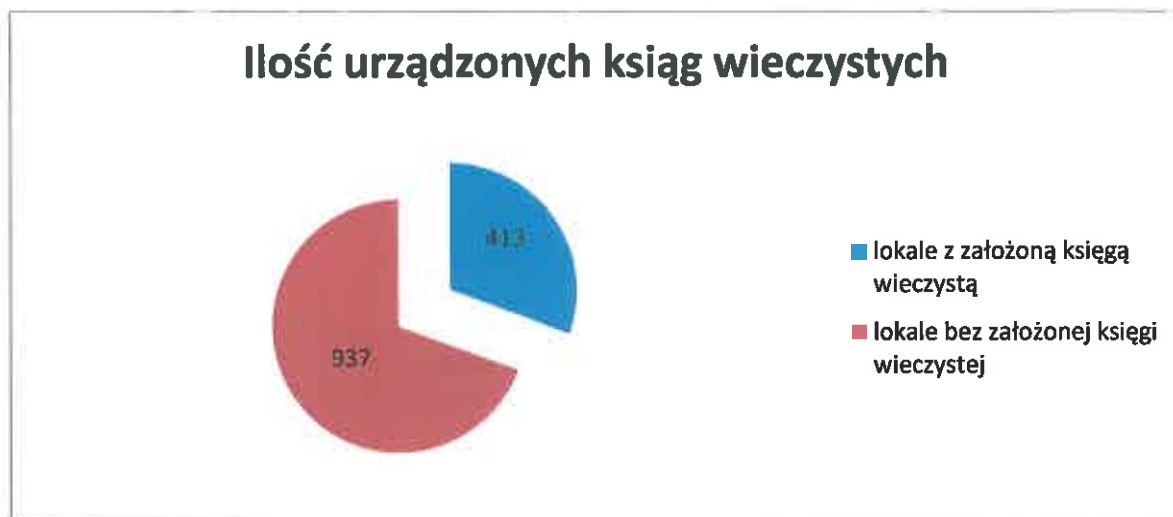
W 2015 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach i przy współpracy z działem księgowości wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

- ✓ członków spółdzielni,
- ✓ założonych ksiąg wieczystych,
- ✓ lokali z odrębną własnością.



Spływające akty notarialne na odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażu podziemnym w „Lazurowym Zakątku” są na bieżąco rejestrowane i zasiedlane w systemie PROBIT i naliczane opłaty. Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI.

Lokale użytkowe w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych) oraz posiada wynajętych 67 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Ponadto dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych, 1 słup oraz 4 reklamy. Trzy osoby mają zawarte ze Spółdzielnią umowy na wywóz nieczystości bądź dostawę mediów.

Wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były wg stanu na dzień 31.12.2015 r. wynajęte, poza lokalem w budynku Rozłogi 3, który od dnia 1 grudnia 2015 r. został przeznaczony na działalność kulturalno-oświatowo-społeczną Spółdzielni.

W marcu 2015 r. Spółdzielnia uzyskała wyrok w sprawie opróżnienia lokalu piwnicznego w budynku przy ul. Rozłogi 7 oraz toczy się postępowanie w sprawie opróżnienia drugiego pomieszczenia piwnicznego przy ul. Rozłogi 3.

Powyższe czynności zostały podjęte w związku ze skargami mieszkańców na zachowania najemców niezgodne z zapisami zawartych umów, a w szczególności naruszające porządek domowy.

Z dniem 30 czerwca w związku z długotrwałymi zaległościami z tytułu opłat została rozwiązana umowa najmu na lokal znajdujący się na zwyżce budynku przy ul. Lazurowej 12. Lokal ten został w części wynajęty członkowi Spółdzielni z budynku Lazurowa 12 na magazyn na czas remontu mieszkania.

Aktualnie toczy się również postępowanie sądowe w przedmiocie o eksmisję z nieruchomości gruntowej przy ul. Lazurowej 6 B, będącej przedmiotem dzierżawy od Spółdzielni.

Ponadto w 2014 roku Zarząd Spółdzielni wypowiedział umowę najmu pawilonu handlowego, przy ul. Lazurowej 8 w Warszawie. Wobec powyższego z udziałem najemcy w/w pawilonu toczy się postępowania sądowe w sprawie o ustalenie treści stosunku prawnego. Jednocześnie z udziałem w/w najemcy prowadzone jest postępowanie administracyjne dot. cofnięcia pozwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

W związku z dalszym zajmowaniem powierzchni rzeczzonego pawilonu handlowego bez tytułu prawnego Zarząd Spółdzielni podjął dalsze działania prawne mające na celu uzyskanie

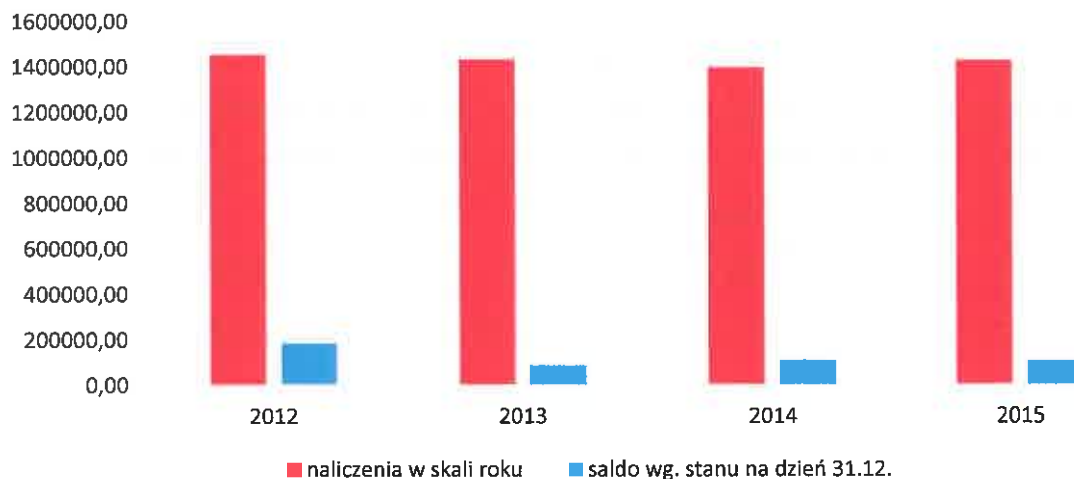
odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania i utraconych korzyści. W powyższych sprawach nie zapadło dotąd żadne orzeczenie prawomocne.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali).

Analizując salda lokali na dzień 31.12.2015 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach. Poniższe dane pokazują jednak, że wskaźnik salda (niedopłaty i nadpłaty z tytułu najmu lokali) do rocznych naliczeń przy ich stosunkowo niezmiennym poziomie, uległ zmniejszeniu, zwłaszcza w stosunku do roku 2012.

rok	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)	naliczenia w skali roku (zł)	wskaźnik (%)
31.12.2012	186 043,54	1 865,01	184 178,53	1 456 739,74	12,64
31.12.2013	96 881,21	11 735,59	85 145,62	1 435 262,00	5,93
31.12.2014	122 277,84	13 805,06	108 472,78	1 398 322,74	7,76
31.12.2015	119 912,39	15 723,78	104 188,61	1 430 177,18	7,29

Saldo wg stanu na dzień 31 grudnia w stosunku do rocznych naliczeń



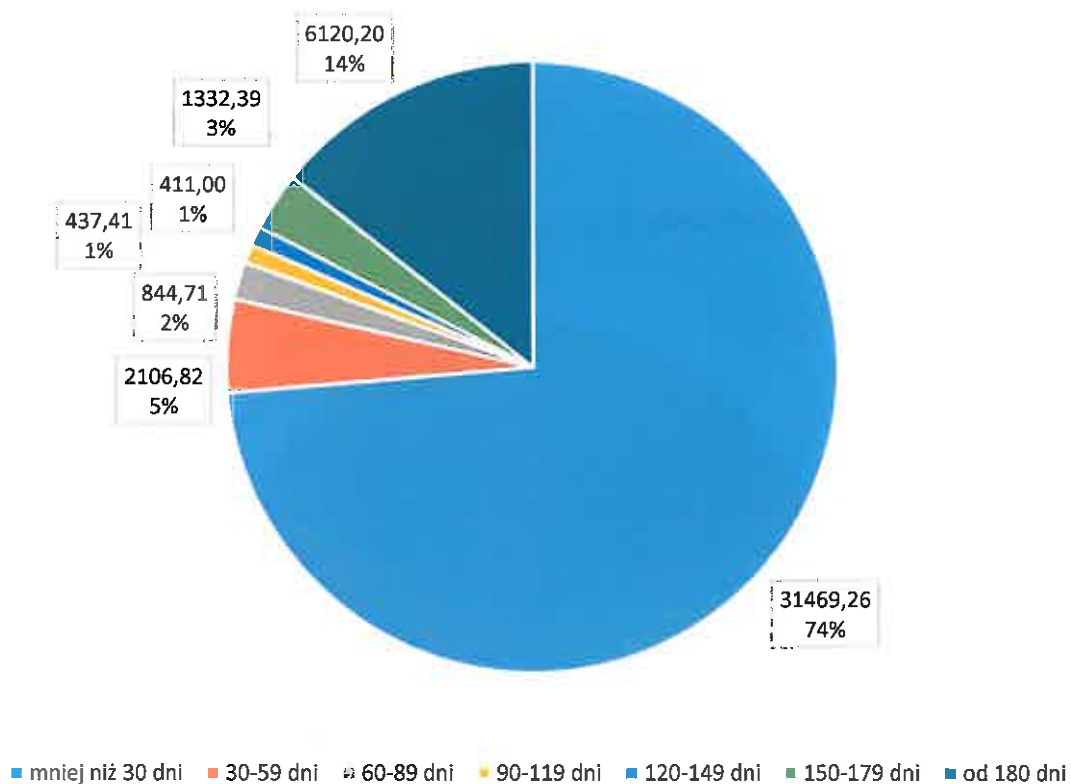
Terminowość wnoszenia opłat

W ostatnim roku liczba najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu oraz firm z zawartymi umowami na dostawę mediów bądź wywóz nieczystości, zalegających z terminowym wnoszeniem opłat **uległa zmniejszeniu** o 4 w stosunku do roku 2014, a **suma zadłużenia o 29%**.

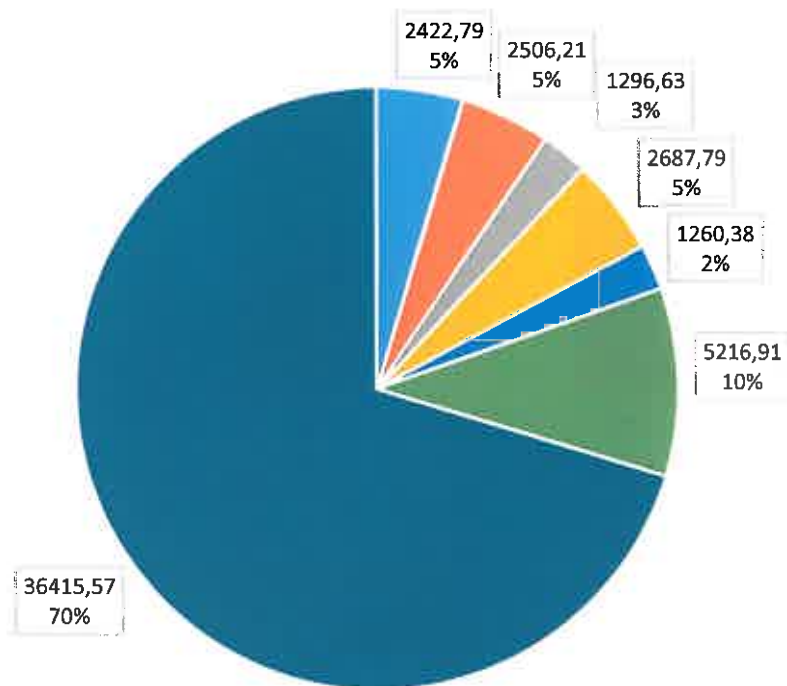
Suma zadłużeń wg stanu na dzień 31 grudnia



Zestawienie zadłużenia lokali w 2013 r.

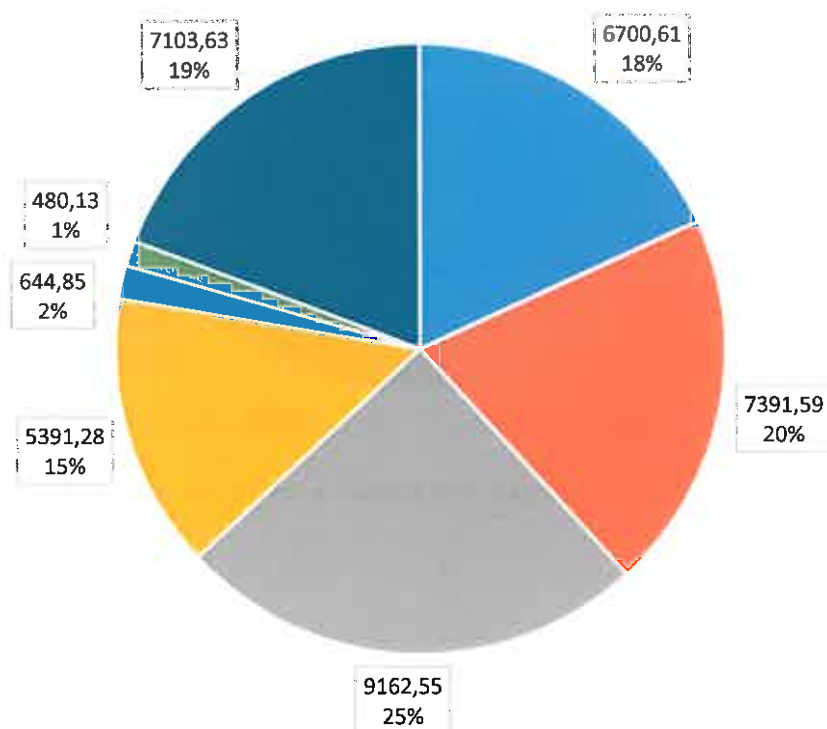


Zestawienie zadłużenia lokali w 2014 r.



■ mniej niż 30 dni ■ 30-59 dni ■ 60-89 dni ■ 90-119 dni ■ 120-149 dni ■ 150-179 dni ■ od 180 dni

Zestawienie zadłużenia lokali w 2015 r.



■ mniej niż 30 dni ■ 30-59 dni ■ 60-89 dni ■ 90-119 dni ■ 120-149 dni ■ 150-179 dni ■ od 180 dni

Windykacja należności

Przez cały 2015 r. prowadzone były zintensyfikowane działania monitorujące oraz upominawcze przez specjalistę ds. osobowych i lokali użytkowych przy współpracy z radcą prawnym. Wobec wszystkich dłużników prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013 r.

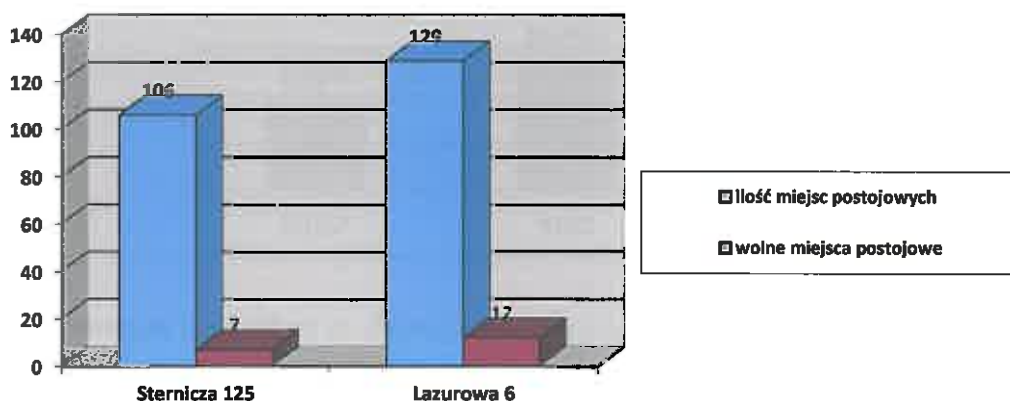
Skierowano 81 wezwań do zapłaty, w wyniku których część zadłużenia została spłacona, część rozłożona na raty. Wobec dłużników, którzy nie zareagowali na kierowane do nich wezwania skierowano 12 pozwów o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” Sprawozdanie na dzień 31.12.2015 r.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządzała parkingami, usytuowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125. Parking przy ul. Lazurowej 6 posiada ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2015 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 117 miejsc wynajętych oraz 12 miejsc wolnych.

Na miejsca wynajęte zawartych jest 90 umów z członkami spółdzielni, 23 umowy z osobami z zewnątrz oraz 4 umowy na motocykle również z członkami spółdzielni.

Parking przy ul. Sterniczej 125 posiada ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2015 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 99 miejsc wynajętych oraz 7 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawartych jest 70 umów z członkami spółdzielni, 13 umów z osobami z zewnątrz, 6 umów na motocykle oraz 10 umów na garaże blaszane również z członkami spółdzielni.



Zwolnienie się miejsc postojowych jest wynikiem wybudowania i oddania do użytkowania garażu podziemnego w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 („Lazurowy Zakątek”), w którym to mieszkańcy nabyli miejsca postojowe, zwalniając tym samym miejsca na parkingach strzeżonych.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania w celu pozyskania nowych najemców miejsc postojowych na w/w parkingach, poprzez rozwieszanie informacji na klatkach schodowych o możliwości ich wynajmu.

Windykacja należności z tytułu najmu miejsc postojowych.

Na dzień 31.12.2015 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – **3 627,10 zł.** w tym:

poniżej 1 miesięcznego zadłużenia na kwotę – 935,00 zł.

1 miesięczne zadłużenie na kwotę – 675,00 zł.

2 miesięczne zadłużenie na kwotę – 430,00 zł.

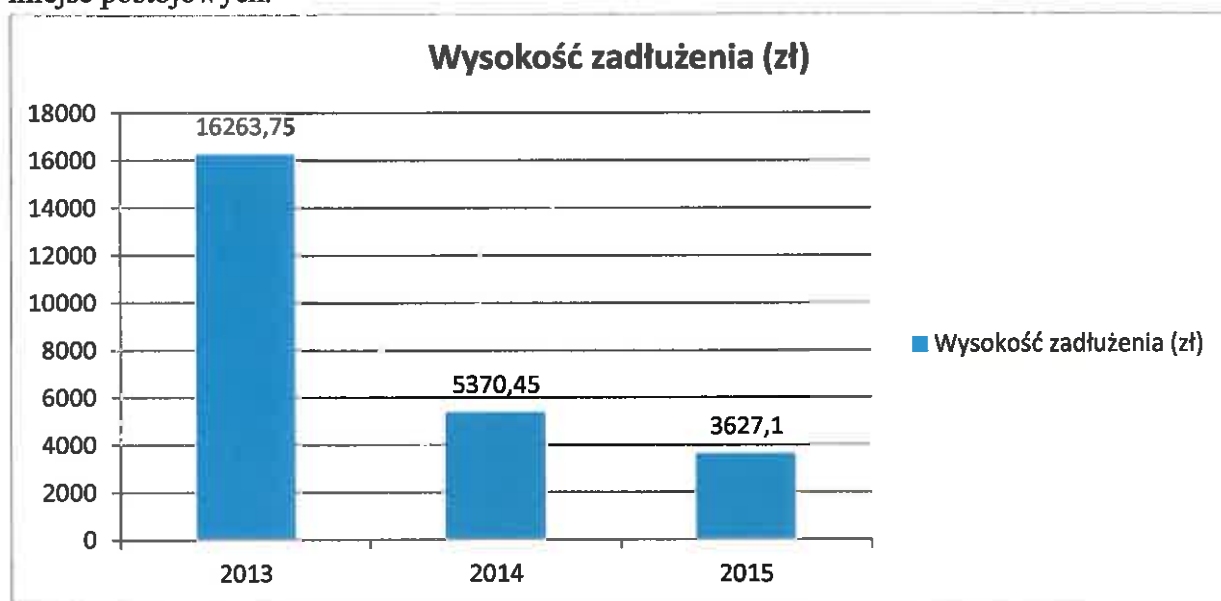
3 miesięczne zadłużenie na kwotę – 290,00 zł.

4 miesięczne zadłużenie na kwotę – 290,00 zł.

5 miesięczne zadłużenie na kwotę – 360,00 zł.

6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 647,10 zł.

W porównaniu do lat ubiegłych, możemy mówić o spadku zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych.



Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są na bieżąco monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. W wyniku w/w działań zostało skierowanych 7 spraw na drogę postępowania sądowego. Uzyskano 4 prawomocne wyroki na podstawie których komornik

zajął rachunki bankowe dłużników. Dwie osoby z prawomocnymi wyrokami uregulowały zadłużenie wraz z kosztami sądowymi w całości.

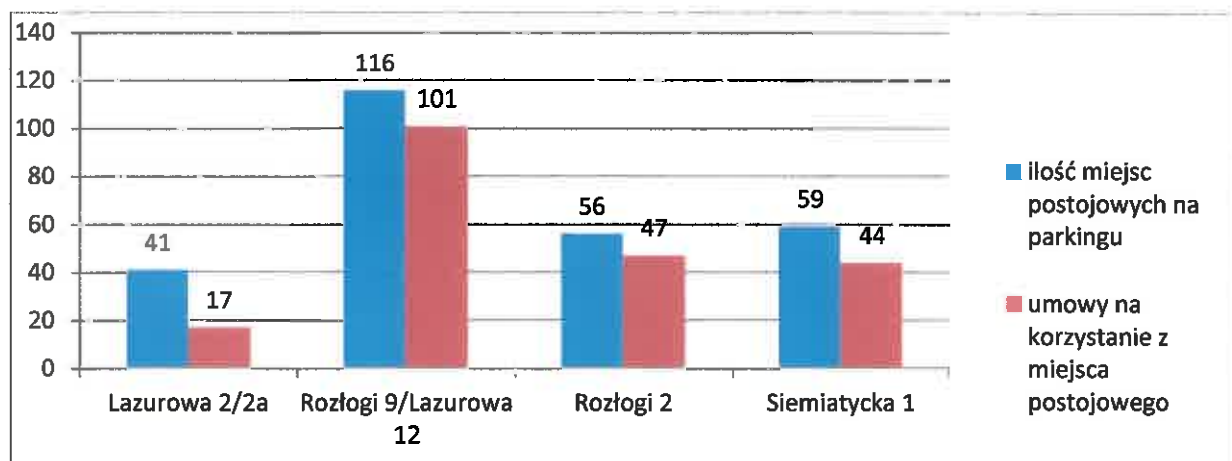
Przychody z tytułu najmu miejsc postojowych na parkingach zarządzanych przez SM „Lazurowa” w roku 2015 wyniosły 170 532,17 zł. natomiast koszty 170 532,17 zł. Zakupiono nową budkę wartowniczą na parkingu Lazurowa 6 na łączną kwotę 9 425,00 zł. i przyjęto na środki trwałe.

(Konto parkingów zarządzanych przez SM „Lazurowa” wykazuje nadpłatę w kwocie 2097,85 zł. co ogółem daje saldo w wysokości 1529,25 zł).

Parkingi społeczne zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” Sprawozdanie na dzień 31.12.2015 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w swoich zasobach posiada 5 parkingów społecznych. W okresie sprawozdawczym uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19 marca 2015 r. został przyjęty Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Konsekwencją wprowadzenia w życie w/w Regulaminu było między innymi, podpisanie umów na korzystanie z miejsc postojowych na parkingach społecznych z użytkownikami – członkami spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2015 r. podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach: na parkingu przy ul. Lazurowej 2/2a na łączną ilość 41 miejsc postojowych podpisano 17 umów, na parkingu przy ul. Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 47 umów, na parkingu przy ul. Rozłogi 9/Lazurowa 12 na łączną ilość 116 miejsc postojowych podpisano 101 umów, na parkingu przy ul. Siemiatyckiej 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 44 umów.



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. Użytkownicy parkingu uiszczają jednak opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości w części przypadającej na ten parking.

W związku z zawarciem umowy dzierżawy terenu w celu budowy myjni samochodowej na części parkingu Lazurowa 4, postępowanie administracyjne regulujące kwestię legalizacji parkingu zostało wstrzymane do czasu zakończenia budowy myjni. Z uwagi na fakt, że ostatecznie przedmiotowa umowa dzierżawy została wypowiedziana przez Spółdzielnię, w najbliższym czasie możliwe będzie przystąpienie do unormowania sytuacji prawnej parkingu Lazurowa 4.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zapewnienia miejsc postojowych dla mieszkańców Spółdzielni, do której załącznikiem był między innymi wykaz parkingów społecznych wraz z ilością miejsc postojowych. Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych to utrwalenie dotychczasowego stosunku prawnego pomiędzy użytkownikiem miejsca postojowego a Spółdzielnią. Wynikiem tego jest pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania przez użytkowników miejsc postojowych, z zachowaniem dotychczasowej społecznej organizacji.

IX. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

I. Odbiory techniczne Budynków przy ul. Sterniczej „Lazurowy Zakątek”

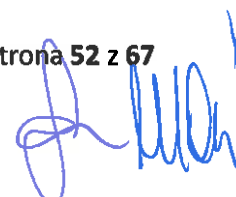


- 1) 16 stycznia 2015 roku Generalny Wykonawca P.H.U.B. Łucz-Bud sp. z o. o. zgłosił gotowość budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami położonego przy ulicy Sterniczej w Warszawie do odbioru końcowego.
 - a. Od dnia 26 stycznia 2015 roku rozpoczęły się odbiory częściowe obiektu prowadzone przez komisję w skład której wchodziłi przedstawiciele: Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Inwestora Zastępczego oraz Generalnego Wykonawcy.
 - b. Komisja końcowa odbioru budynku odbyła się 31 marca 2015 r., podczas którego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” dokonała odbioru budynku pod warunkiem usunięcia usterek wpisanych w załączniku nr 1 „Usterki do poprawy”. Generalny Wykonawca zobowiązał się wykonać poprawki w możliwie jak najkrótszym terminie.

- c. W dniu 5 maja 2015 roku odbył się końcowy odbiór budynku, podczas którego stwierdzono usunięcie większości usterek. Pozostałe usterki usunięto do dnia 2 czerwca 2015 r.
- 2) W dniu 12 marca 2015 r. Inwestor Zastępczy złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, usługami wraz z infrastrukturą techniczną, wjazdami i obsługą komunikacyjną.
- 3) W dniu 20 marca 2015 r. odbyło się przekazanie do Urzędu Miasta st. Warszawy przebudowy części drogi w pasie drogowym ulicy Sterniczej na odcinku od istniejącego wjazdu na teren Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z ulicą Sterniczą (teren działki nr 31/8 do granicy działek o numerach ew. 29/10 i 29/8 z obrębem 6-12-10) wraz ze zjazdem z ulicy Sterniczej.
- 4) W dniu 10 kwietnia 2015r. odbyło się uroczyste zakończenie inwestycji w którym uczestniczyli: Władze Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st Warszawy, Rada Nadzorcza SM „Lazurowa”, Przedstawiciele Generalnego Wykonawcy oraz Inwestora Zastępczego, Projektanci z biura projektowego ARE oraz najważniejsi goście tj. Nabywcy lokali w „Lazurowym Zakątku”.
- 5) W dniu 16 kwietnia 2015r. miała miejsce kontrola Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W dniu następnym tj. 17 kwietnia została wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta st. Warszawy nr IOT/73/U/2015 dotycząca pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 96, 98, 100. Decyzja stała się ostateczna 6 maja 2015 roku.

II. Odbiory techniczne i wydania lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych – „Lazurowy Zakątek”.

- 1) W dniu 12 marca przygotowano plan organizacyjny przekazania lokali mieszkalnych, usługowych, miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich właścicielom lokali „Lazurowy Zakątek”.
- 2) Na potrzeby wydań lokali przygotowano następujące dokumenty:
- Protokół odbioru technicznego/Protokół zdawczo-odbiorczy,
 - Protokół Wydania,
 - Instrukcja użytkowania oraz konserwacji obiektu budowlanego – część lokatorska przygotowana przez Generalnego Wykonawcę,
 - Regulamin prowadzenia prac wykończeniowych,



- e. Zgoda na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną,
- f. Deklaracja do Urzędu miasta st. Warszawa dotycząca gospodarowania odpadami komunalnymi.

3) Wydawanie lokali rozpoczęto w dniu 8 kwietnia 2015r. Warunkiem wydania lokalu była wpłata wszystkich należności wynikających z umowy. Podczas wydawania lokali mieszkalnych i usługowych wydawano również miejsca postojowe i komórki lokatorskie zgodnie z zapisami umowy Danego Nabywcy.

	Ilość lokali ogółem	Ilość wydanych lokali - kwiecień	Ilość wydanych lokali - maj	Ilość wydanych lokali - czerwiec	Ilość wydanych lokali – lipiec - grudzień
Lokale mieszkalne	111	77	19	4	11
Lokale usługowe	13	9	3	0	1
Miejsca garażowe	153	81	38	5	19
Miejsca postojowe zewnętrzne	5	1	2	0	2

4) Miejsca postojowe, które nie zostały sprzedane wynajęto na czas znalezienia potencjalnego nabywcy, dzięki czemu wygenerowano dodatkowy przychód.



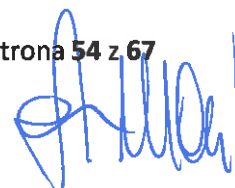
- 5) Przy odbiorze technicznym lokalu właściciel/e mają możliwość wpisania uwag do protokołu odbioru technicznego. Na dzień 31.12.2015 r. do usunięcia pozostały pojedyncze drobne usterki niemające znaczącego wpływu na użytkowanie lokali.
- 6) Po wydaniu lokali Nabywcy zgłaszają dodatkowe usterki, które są kwalifikowane według rodzaju na usterki na: konserwacyjne (realizowane przez konserwatora obiektu) oraz gwarancyjne (zgłaszane do wykonawców przez Generalnego Wykonawcę). Wszystkie zgłaszane usterki są na bieżąco rozpatrywane, realizowane przy jednoczesnym monitoringu postępu ich realizacji.
- 7) Po wydaniu lokalu/i w terminie dogodnym dla Właścicieli wydawany jest pakiet z:
 - a. kluczami docelowymi do drzwi wejściowych,
 - b. dokumentacja fotograficzna instalacji sanitarnej i teletechnicznej (na życzenie klienta),
 - c. gwarancja na drzwi Gerda,
 - d. instrukcja użytkowania liczników: C.W, Z.W oraz C.O.
- 8) We wrześniu 2015 r. rozpoczęto podpisywanie aktów notarialnych dotyczących przeniesienia odrębnej własności lokali w nieruchomości. Więcej informacji na temat przeniesienia odrębnej własności znajduje się w zagadnieniach organizacyjno-prawnych niniejszego sprawozdania.

III. Zarządzanie Nieruchomością „Lazurowy Zakątek”.

1. Umowy – konserwacja, serwis i utrzymanie nieruchomości

W 2015 roku podpisano większość istotnych umów na konserwację oraz serwis nieruchomości położonej przy Sterniczej 96,98,100. Umowy te dotyczyły między innymi świadczenia usług z zakresu:

- a. sprzątnięcia nieruchomości wspólnej oraz pielęgnacji zieleni;
- b. przeglądów oraz usług w zakresie konserwacji systemu sygnalizacji pożaru;
- c. monitoringu pożarowego wraz z wypożyczeniem urządzeń transmisji alarmów;
- d. przeglądów i konserwacji systemu oddymiania klatek schodowych, systemu oddymiania garażu podziemnego, klap odcinających p.poż, systemu detekcji tlenku węgla oraz gazu LPG, przeciwpożarowych wyłączników prądu, hydrantów wewnętrznych oraz gaśnic w obiekcie;
- e. serwisu i obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;



- f. przeglądów i konserwacji technicznej bram garażowych;
- g. przeglądów separatorów wraz z opróżnianiem i czyszczeniem;
- h. konserwacji urządzeń ciepłowniczych (węzeł c.o.);
- i. konserwacji budynków, urządzeń oraz zakresu pogotowia technicznego;
- j. konserwacji systemu domofonowego;
- k. polisa ubezpieczeniowa od ognia i innych zdarzeń losowych.
- l. rocznego przeglądu skuteczności działania instalacji wentylacji mechanicznej.

Obligatoryjne umowy z dostawcami mediów podpisane w 2015 roku to:

- a. MPWiK - zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. W przypadku tego dostawcy dodatkowo zostały również zgłoszone wodomierze ogrodowe, gdyż na obiekcie zainstalowane są wodomierze odliczające zużycie wody do podlewania terenów zielonych, co pozwoli na zmniejszenie kosztów bezpowrotnie zużytej wody;
- b. RWE - kompleksowa sprzedaż energii elektrycznej oraz zapewnienie świadczenia usług dystrybucji;
- c. Veolia - kompleksowe dostarczanie ciepła oraz na zwiększenie dostarczanej mocy ciepła do obiektu zasilanego z węzła ciepłego rozliczanego wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego po zakończeniu okresu budowy.

2. Bezpieczeństwo – monitoring nieruchomości



Chcąc zadbać o bezpieczeństwo nabywców lokali oraz ich mienia, na przełomie marca/kwietnia 2015 został zainstalowany system telewizji przemysłowej tzw. monitoring obiektu. Monitoring obiektu przy Sterniczej 96, 98, 100 składa się z 9 kamer, które na bieżąco rejestrują obraz z kamer. Kamery zainstalowane są na:

- a. każdej z pięciu klatek schodowych w holu głównym przy drzwiach wejściowych;
- b. na patio głównym z przodu oraz z tyłu budynku. Na tym terenie zainstalowane są kamery obrotowe na głowicach obrotowych, co pozwala na rejestrowanie zapisu nie tylko tego co się dzieje przed kamerą ale również wokół niej (obrót o 180 stopni).
- c. na obu wjazdach/wyjazdach do garaży po 2 kamery na każdym poziomie garażu -1 oraz -2.

W grudniu system został rozbudowany o dodatkową kamerę, skierowaną na nieruchomość od strony ulicy Rozłogi.

Obraz z kamer widoczny jest na bieżąco, ale dodatkowo rejestratory nagrywają obraz, co pozwala w przypadku np. nieszczęśliwego zdarzenia wrócić nawet do 14 dni wcześniej i ponownie odtworzyć zapis obrazu. Już w pierwszych dniach działania monitoringu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” miała możliwość wypróbowania jego możliwości i dzięki temu, gdy jedna z bram wjazdowych została uszkodzona, w ciągu jednego dnia został zidentyfikowany sprawca. Sprawa została zgłoszona do ubezpieczyciela i koszt naprawy bramy w 100% został pokryty z polisy sprawcy zdarzenia.

Po kilku miesiącach i użytkowaniu monitoringu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” jest przekonana, że telewizja przemysłowa jest dobrą inwestycją. Mieszkańcy czują się bardziej bezpieczni, a w przypadku nieszczęśliwych zdarzeń bądź wypadków na terenie nieruchomości i wokół niej można odtworzyć zapis z kamer.

W planie finansowym nieruchomości na 2016 rok przewidziano podpisanie umowy na serwis i konserwację urządzeń systemu telewizji przemysłowej. Umowa ma na celu zapewnienie sprawnego i bezawaryjnego funkcjonowania systemu monitoringu.

3. Opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych

W zakresie obowiązków Zarządcy Nieruchomości znajduje się również współpraca z Działem Finansów w zakresie rozliczeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali oraz ew. świadczeń indywidualnych właścicieli lokali. Świadczenia indywidualne to jakie jak np. dodatkowe piloty do garaży, breloki RIEF do domofonów, itp.

Do Działu Finansów, po wydaniu lokalu przekazywana jest kompletna dokumentacja dotycząca wydania lokali, który wprowadza dane nabywców do systemu Probit, w którym to programie naliczane są również indywidualne opłaty z tytułu użytkowania lokali. Następnie informacje o wysokości czynszu są wysyłane do Nabywców zazwyczaj w formie wiadomości mailowej, gdyż 99% nabywców lokali podpisała oświadczenie w momencie odbioru lokali, że wyrażają zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną. Pozostałym osobom korespondencja wysyła jest tradycyjną pocztą, bądź kolportowana we własnym zakresie przez SM „Lazurowa”.

Każdorazowo w przypadku, gdy u danego właściciela dokonywane są zmiany w lokalu np. wydanie dodatkowej komórki lokatorskiej i/lub miejsca postojowego to zmiany w wysokości opłat są na bieżąco wprowadzane do systemu i przekazywane niezwłocznie ich właścicielom.

W przypadku zaległości z tytułu opłat czynszowych, wysyłany jest monit, że do danego dnia nie wpłynęły środki i właściciel proszony jest o uzupełnienie brakujących należności w ciągu 7 dni. W zdecydowanej większości taka forma, w szybki i sprawny sposób przyspiesza uiszczenie zaległych opłat. W pierwszym półroczu 2015 nie było podstaw do windykacji należności, natomiast w drugim półroczu odnotowano wzrost zadłużenia na nieruchomości. W związku z zaistniałą sytuacją wystosowano monity ponagające właścicieli lokali do uiszczenia zaległych opłat z tytułu użytkowania lokali i nieruchomości wspólnej.

4. Odczyty radiowe liczników

Celem usprawnienia działań, w czerwcu 2015 roku ciepłomierze oraz wodomierze w całej nieruchomości (dotyczy to zarówno lokali jak i części wspólnych nieruchomości) zostały doposażone w moduły radiowe. Najważniejsze zalety takiego systemu to m.in.:

- a. odczyt stanów odbywa się bez konieczności wejścia do pomieszczeń mieszkalnych, w dowolnym terminie,
- b. wskazania alarmów, dotyczących np. zdjęcia nakładki, przepływu wstecznego oraz przyłożenia magnesu,
- c. eliminację możliwości wystąpienia pomyłek związanych z czynnikiem ludzkim,
- d. odczyt stanu wszystkich wodomierzy w budynku na dany dzień (w jednym czasie), przyczynia się do zmniejszenia różnic pomiędzy sumą odczytów wodomierzy mieszkaniowych a odczytem wodomierza głównego.

Rozliczenie mediów w nieruchomości „Lazurowy Zakątek” będzie się odbywać zgodnie z regulaminami rozliczania mediów obowiązującymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

5. Wymiana informacji z właścicielami lokali

Na każdej z klatek są tablice informacyjne na których zostały umieszczone najważniejsze informacje dla każdego z właścicieli, takie jak:

- a. numery alarmowe (straż pożarna, pogotowie, policja, straż miejska),
- b. numery do konserwatorów (pogotowie konserwacyjne, serwis wind, itp.),
- c. numery kontaktowe do Zarządcy Nieruchomości oraz SM „Lazurowa”,
- d. numer rachunku bankowego do uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokali,
- e. wyciąg (najważniejsze informacje z Regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach).

Dodatkowo są tam zamieszczane bieżące informacje dot. działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz inne ważne informacje organizacyjne dla właścicieli lokali.

Informacje bieżące i organizacyjne dotyczące nieruchomości są przesyłane również w formie elektronicznej. Dzięki wyrażeniu zgody przez Nabywców, na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną pozwala na łatwiejszą, szybszą oraz bez kosztową komunikację.

6. Eksploatacja nieruchomości

2015 rok był pierwszym rokiem eksploatacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym oraz usługami położonej przy ul. Sterniczej 96, 98, 100. Nieruchomość otrzymała pozwolenie na użytkowanie w dniu 17 kwietnia 2015 roku, natomiast decyzja uprawomocniła się w dniu 2 maja 2015 roku.

Plan kosztów na pierwszy rok użytkowania i eksploatacji nieruchomości został przygotowywany na podstawie:

- wiedzy o kosztach ponoszonych w nieruchomościach o podobnych parametrach i lokalizacji,
- zawartych umów związanych z utrzymaniem czystości, eksploatacją, konserwacją oraz przeglądami nieruchomości,
- zawartych umów z dostawcami mediów,
- innych umów w okresie przejściowym tj. czasie prowadzenia wykończeń i remontów mieszkań.

Koszty nieruchomości wspólnej - utrzymanie czystości:

Wartość przychodów w 2015 roku w ww. pozycji wyniosła 71 595,31 zł brutto, przy poniesionych kosztach w wysokości 81 668,37 zł brutto. Powstała różnica w wysokości 10 073,06 zł brutto wynika ze względu na zamówienie kontenerów na gruz w początkowej fazie eksploatacji i wykończeniu mieszkań przez ich właścicieli tj od czerwca do września 2015 roku. W tym okresie zostało zamówionych łącznie 77 kontenerów. Zamówienie kontenerów na gruz miało na celu:

- ograniczenie kosztów dla indywidualnych Nabywców lokali - lepsza oferta cenowa przy globalnej skali zamówienia,
- zmniejszenie uciążliwości dla właścicieli danej nieruchomości, jak i dla sąsiadujących nieruchomości (1-2 kontenery przy nieruchomości, zamiast kilkunastu),
- regularna wymiana kontenerów (5 razy w tygodniu).

Koszty nieruchomości wspólnej – energia elektryczna:

Koszty nieruchomości wspólnej w pozycji media/energia elektryczna w stosunku do założonego planu i otrzymanych przychodów zostały przekroczone. Wpływ na znaczne przekroczenie może mieć wcześniej wspomniany okres przejściowy dla tej nieruchomości tj głównie m.in. wzmożone korzystanie z dźwigów, korzystania z garażu (bramy garażowe oraz oświetlenie). Dodatkowo na prośby właścicieli mieszkań zostało w okresie jesienno-zimowym włączone oświetlenie fasady budynku, co może mieć istotny wpływ na zużycie prądu. Był to też okres remontu skrzyżowania Sternicza/Lazurowa co skutkowało wyłączeniem latarni przy tej inwestycji, tak więc niezbędne było włącznie dodatkowego oświetlenia celem podniesienia komfortu dla osób zamieszkujących niniejszą nieruchomość.

W związku z powyższym, zostały już przeprowadzone wstępne rozmowy z opiekunem nieruchomości od strony RWE pierwsze rozmowy dotyczące ew. możliwości zmiany taryfy na korzystniejszą, tak aby mieszkańców nie pozbywać dodatkowego oświetlenia.

Dodatkowo, przeprowadzone zostaną rozmowy z wykonawcą instalacji elektrycznej w nieruchomości, które będą mieć na celu wprowadzenie możliwie jak najszybciej, rozwiązań pozwalających na kolejne obniżenie zużycia prądu w nieruchomości wspólnej.

Pozostałe koszty – odszkodowania:

Jest to pozycja, która pokazuje poniesione koszty związane z przywróceniem elementów części wspólnej nieruchomości do stanu pierwotnego tj:

- wymiana panelu bramy garażowej -2,
- remont klatki schodowej po zalaniu (Sternicza 96 klatka I),
- naprawę dźwigu po dewastacji (Sternicza 96 klatka II).

Wyżej wymienione naprawy zostały wykonane w ramach uzyskanych odszkodowań od ubezpieczycieli.

Koszty utrzymania lokalu

W tej pozycji ujęto prognozy rozliczenia mediów za 2015 rok. Indywidualne rozliczenia lokali będą przekazane najpóźniej do 30.06.2016 roku ich właścicielom.

Na podstawie indywidualnego zużycia mediów oraz zmiany taryfy opłat za ciepło - Decyzja Prezesa URE nr DRE-4210-17(7)/2015/170/XIII/RWY z 18.11.2015 roku – obowiązującej od 4.12.2015 roku, zostaną ustalone nowe stawki opłat za media w lokalach, uwzględniające zużycie i aktualną cenę ciepła.

Również do 30.06.2015 roku zostaną rozliczone pozostałe składniki opłat eksploatacyjnych. Szczegółowe wykonanie przychodów i kosztów eksploatacji nieruchomości przedstawione zostało w tabeli numer: 9, stanowiącej załącznik do niniejszego sprawozdania.

IV. Inwestycja „Lazurowe Ogrody”.



1. Zainteresowanie inwestycją

W pierwszym półroczu 2015, celem prawidłowego określenia skali zapotrzebowania Członków Spółdzielni i ich rodzin w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie naszej Spółdzielni, zostały przygotowane ankiety. Każdy z potencjalnie zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego w inwestycji „Lazurowe Ogrody” miał możliwość wypełnienia jej, co pozwoliło na rozpoznaniu potrzeb potencjalnych nabywców. W ankietach zawarte były pytania takie jak:

- a. Czy jesteście Państwo zainteresowani nabyciem mieszkania w inwestycji przy ul. Szeligowskiej?

- b. Czy jesteście Państwo zainteresowani nabyciem miejsca postojowego w inwestycji przy ul. Szeligowskiej?
- c. Jaką powierzchnią mieszkania jesteście Państwo zainteresowani?
- d. Jaki sposób finansowania przyszłego mieszkania Państwo przewidują?
- e. Jaki standard wykończenia mieszkania Państwo preferują?

Wszystkie ankiety zostały przeanalizowane i na ich podstawie została przygotowana przez biuro projektowe MFA wstępna koncepcja układów mieszkań. Ankieta pozwoliła również zebrać dane kontaktowe osób potencjalnie zainteresowanych nabyciem lokalu. Dzięki temu organizując spotkanie informacyjne mogliśmy dotrzeć do zainteresowanych. Zarząd Spółdzielni zaprosił wszystkie zainteresowane osoby (głównie członków naszej Spółdzielni) na spotkanie informacyjne w dniu 21 maja 2015 r. Na spotkaniu, projektanci inwestycji mogli przedstawić koncepcję projektowanych budynków wraz z zagospodarowaniem terenu.

Na spotkaniu każdy z zainteresowanych (ponad 120 osób) otrzymał pakiet informacji o planowanej inwestycji. Podczas spotkania potencjalni nabywcy mieli możliwość wyjaśnienia wątpliwości oraz ewentualnych sugestii do projektu.

2. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dotyczące inwestycji „Lazurowe Ogrody”

Podczas Walnego Zgromadzenia 29 maja 2015 roku została podjęta uchwała dotycząca realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”. Uchwała pozwala na zrealizowanie inwestycji budowlanej „Lazurowe Ogrody” polegającej na wybudowaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” działającej jako inwestor, zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

W ramach inwestycji powstaną budynki wielomieszkaniowe oznaczone jako Budynek B1, B2, B3, B4 oraz między innymi zjazd do ulicy Szeligowskiej, droga pożarowa, miejsca postojowe naziemne oraz tereny zielone.

3. Rezerwacja lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”

Chcąc zapewnić najwyższą jakość obsługi klienta, zakupiono program Profdeveloper wspierający sprzedaż mieszkań. Program posiada następujące funkcje:

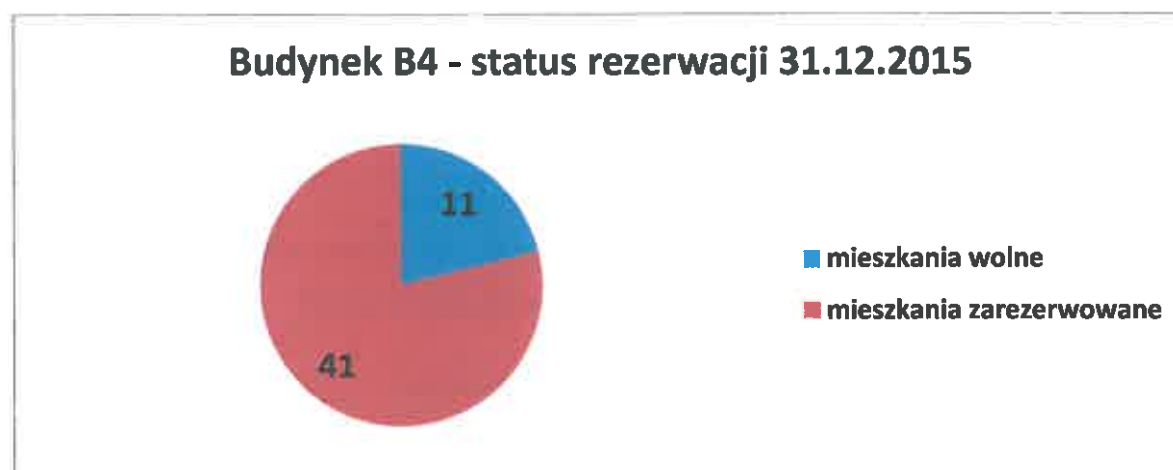
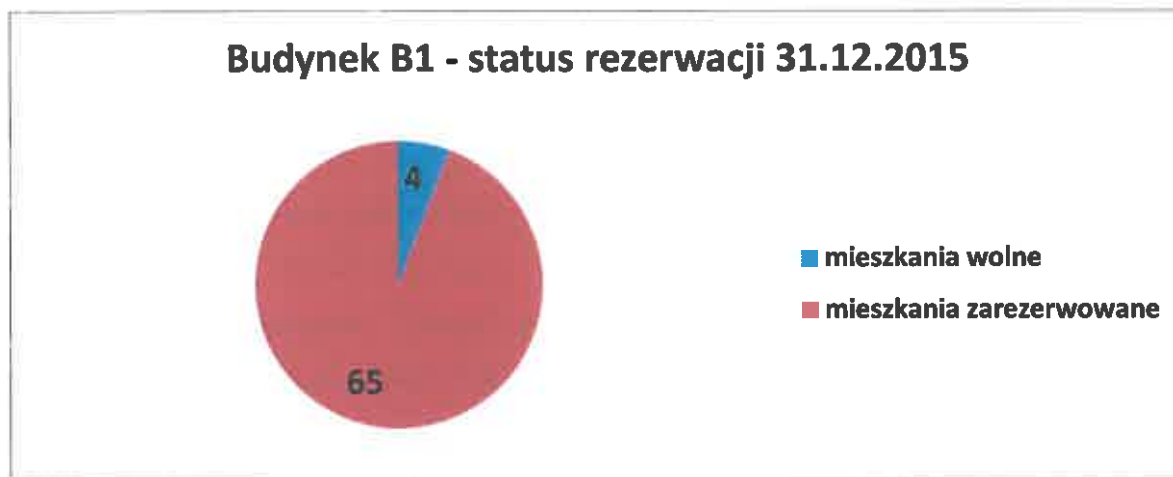
- a. gromadzenie bazy danych potencjalnych nabywców,
- b. przyjmowanie rezerwacji,

- c. obsługa finansowa,
- d. automatyczne generowanie umów oraz formularzy, co pozwala na zminimalizowanie błędów w umowach i dokumentach,
- e. generowanie raportów według dowolnych kryteriów wyboru,
- f. synchronizacja statusu dostępności lokali w programie ze stroną www.

Na potrzeby procesu rezerwacji przygotowano projekty następujących dokumentów:

- a. regulamin określający zasady wstępnej rezerwacji lokali,
- b. formularz rezerwacyjny,
- c. umowa rezerwacyjna.

Rezerwacje mieszkań dla członków spółdzielni w budynku B1 w inwestycji „Lazurowe Ogrody” rozpoczęto w dniu 23.07.2015 roku. W związku z bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańcami, Zarząd podjął decyzję o udostępnieniu również budynku B4 do rezerwacji dla członków naszej Spółdzielni. Proces rezerwacji w budynku B4 rozpoczęto w dniu 20.10.2015 r. Na dzień 31.12.2015 r. status rezerwacji w budynkach B1 i B4 przedstawia się następująco:




7. Promocja i reklama inwestycji

Strona internetowa

Na potrzeby rezerwacji oraz sprzedaży mieszkań przygotowano nową zakładkę na stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl dotyczącą nowej inwestycji. Podążając za potrzebą prostego i szybkiego dostępu do informacji na temat inwestycji, stworzono zakładkę zawierającą następujące informacje:

- O Inwestycji,
- Lokalizacja,
- Mieszkania - Rzuty lokali wraz z aktualnym statusem automatycznie odświeżanym co godzinę na podstawie danych pobieranych z programu Profdeveloper,
- Dokumenty do pobrania,
- Doradztwo Finansowe
- Kontakt do działu inwestycji i zarządzania nieruchomościami.



Nr Lokalu	Piętro	Liczba pokoi	Powierzchnia (m ²)	Status	Kontakt
B1.1.1	Parter	2	43,15	Rezerwacja	Kontakt
B1.1.2(3+)	Parter	3	61,75	Rezerwacja	Kontakt
B1.1.24	Parter	2	42,16	Rezerwacja	Kontakt
B1.1.25(3+)	Parter	3	64,10	Rezerwacja	Kontakt

Założeniem stworzenia wspomnianej zakładki, jest możliwość dokładnego zapoznania się potencjalnych nabywców z rozkładami mieszkań oraz również monitorowania ich dostępności.

Biorąc przykład z innych firm deweloperskich zaplanowano stworzenie dedykowanej strony internetowej dla inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W tym celu została zarezerwowana domena www.lazuroweogrody.pl. Nową stronę zaprojektowano zgodnie z obecnie obowiązującymi trendami. Podstawowe założenia strony przedstawiono poniżej:

- strona z pionową nawigacją – umożliwia łatwe przeglądanie zarówno na komputerach, jak i urządzeniach mobilnych,
- strona responsywna – rozdzielczość dostosowuje się automatycznie do rozdzielczości urządzenia, na którym przeglądana jest strona,
- prosty i przedstawiony w czytelny sposób opis inwestycji.

Targi mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” planuje wzięcie udziału w Targach Mieszkań i Domów organizowanych w hali EXPO XXI przy ul. Prądyńskiego 12/14 w Warszawie. W dniu 17.12.2015 roku. podpisano umowę z firmą Nowy Adres S.A. na najem stoiska o powierzchni 8 m² i promocję inwestycji w przewodniku targowym. Przy pomocy Biura Architektonicznego MFA zaprojektowano aranżację stoiska. Poniższe zdjęcie przedstawia jego wizualizację.



8. Pozwolenie na budowę i inne wymagane pozwolenia dotyczące realizacji inwestycji

W dniu 19.11.2015 r. Projektant na podstawie udzielonego pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” złożył wniosek o pozwolenie na budowę.

1.		2. 19. 12. 2015 -2-	
WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ (PB-1) „LAZUROWA”			
PÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA 01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8			
Objaśnienie: Pola oznaczone kwadratami wypełnia się, stawując znak X			
Podstawa prawna:	Art. 32 i art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.		
Miejsce składania:	Organ administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (starosta lub wojewoda) albo w art. 16§ ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (organ nadzoru górniczego).		
A. DATA, MIEJSCE I CZAS ZŁOŻENIA WNIOSKU			
3. Data wypełnienia (dzień-miesiąc-rok):		4. Miejscowość:	
02-11-2015		WARSZAWA	
5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej właściwy do wydania pozwolenia na budowę, do którego składana się wniosek: BIURO ARCHITEKTUR I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO WARSZAWA UL. MARSZALKOWSKA 77/79			
6. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę <input checked="" type="checkbox"/>		7. Złożenie wniosku o zmianę pozwolenia na budowę <input type="checkbox"/>	

W dniu 21.12.2015 roku wpłynęło postanowienie o konieczności uzupełnienia dokumentacji. Po otrzymaniu niniejszego pisma, Spółdzielnia we współpracy z projektantem niezwłocznie rozpoczęła przygotowanie dokumentów mających na celu uzupełnienie wniosku.

Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych

W 2015 roku rozpoczęto postępowanie w sprawie uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Przewidywany termin wydania decyzji – styczeń 2016 roku, czas uprawomocnienia się decyzji wynosi 30 dni.

Uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” rozpoczęła rozmowy z Zarządem Dróg Miejskich odnośnie podpisania umowy dotyczącej użyczenia gruntu leżącego w pasie drogowym ulicy Szeligowskiej, której podpisanie zaplanowane jest na pierwszy kwartał 2016 roku.

Gospodarka drzewostanem

W sierpniu 2015 r. sporządzono Inwentaryzację drzewostanu oraz projekt gospodarki drzewostanem dla zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ul. Szeligowskiej. Celem przeprowadzenia konsultacji społecznych, Spółdzielnia 30 grudnia 2015 roku wywiesiła ogłoszenie dotyczące wycinki drzew z możliwością składania uwag do planowanego zagospodarowania zieleni.

Uzgodnienia z dostawcami mediów.

W 2015 roku, Spółdzielnia rozpoczęła procedury związane z uzyskaniem warunków technicznych przyłączenia węzła ciepłego do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. W 2016 roku zostaną podpisane umowy przyłączenia wyżej wymienionych mediów.

9. Dokumentacja projektowa

Zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy, Biuro Architektoniczne MFA 15.12.2015 roku przekazało dokumentację przetargową na potrzeby wyboru Generalnego Wykonawcy. Obecnie trwają prace nad dokumentacją wykonawczą, która zostanie przekazana Spółdzielni odpowiednio:

- Budynek B1 – kwiecień 2016 roku,
- Budynek B2, B3 i B4 – lipiec 2016 roku.

Dokumentacja przed oddaniem Generalnemu Wykonawcy do realizacji zostanie w całości zweryfikowana przez Inżyniera Kontraktu.

Zarząd,

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gach-Richter

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2015 r.

Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji za 2015 r.

Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r do 31.12.2015 r.

Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności

Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy

Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2015 r - 31.12.2015 r.

Załącznik nr 7- Opłaty za media rozliczone w skali roku

Załącznik nr 8- Inwestycja „Lazurowy Zakątek” za okres od 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.

Załącznik nr 9- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Stermiczej 96/98/100

Załącznik nr 10- Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” za okres od 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

Załącznik nr 11- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów za 2015 r. dla Spółdzielni

Załącznik nr 12- Mieszkaniowej „Lazurowa”/stawka na f. remontowy 1, 40 zł/m²

Załącznik nr 13- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2015 r.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

