

# Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2017 rok

## **Szanowni Państwo**


*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2017 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2017 r.*



*J. Mań*

## SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne .....</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>15</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji .....</i>	<i>17</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>30</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>47</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>52</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>57</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>61</i>
<i>IX. Działalność kulturalna, społeczna i oświatowa.....</i>	<i>69</i>
<i>X. Zarządzanie nieruchomością przy ul. Sternicza 96,98, 100.....</i>	<i>71</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji.....</i>	<i>82</i>
Spis załączników.....	99



3

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2017 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w 2017 roku dotyczyły:

- ↓ działu nr 1 /Informacje o Statucie / a dokładniej zmiany ust.1. par 48 Statutu.
- ↓ działu nr 2 /Organ nadzoru/ a dokładniej wpisania członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020/.
- ↓ działu 3 /Wzmianka o złożonych dokumentach/ a dokładniej złożenia sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego za 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta.
- ↓ Działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej.

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2017 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.*

 4

## I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2017 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4063 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

### 1. Organizacja pracy Zarządu

*W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:*

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegalnie. Odbyło się 16 posiedzeń Zarządu na których podjęto 19 uchwał w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia w poczet członków,
- przyjęcia projektu zmian w schemacie organizacyjnym,
- zmiany opłat z tytułu wpisowego i udziału,
- przyjęcia wstępnej analizy biznesowej inwestycji dla budynku wielorodzinnego wraz z inwestycją towarzyszącą tj. garażem wielopoziomym przy ul. Sterniczej,
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok,



- przyjęcia Regulaminu udostępniania lokali na żądanie spółdzielni oraz postępowania w razie zaistnienia okoliczności zagrażających powstaniem szkody w imieniu Spółdzielni,
- powołania Komisji Przetargowej,
- przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.

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

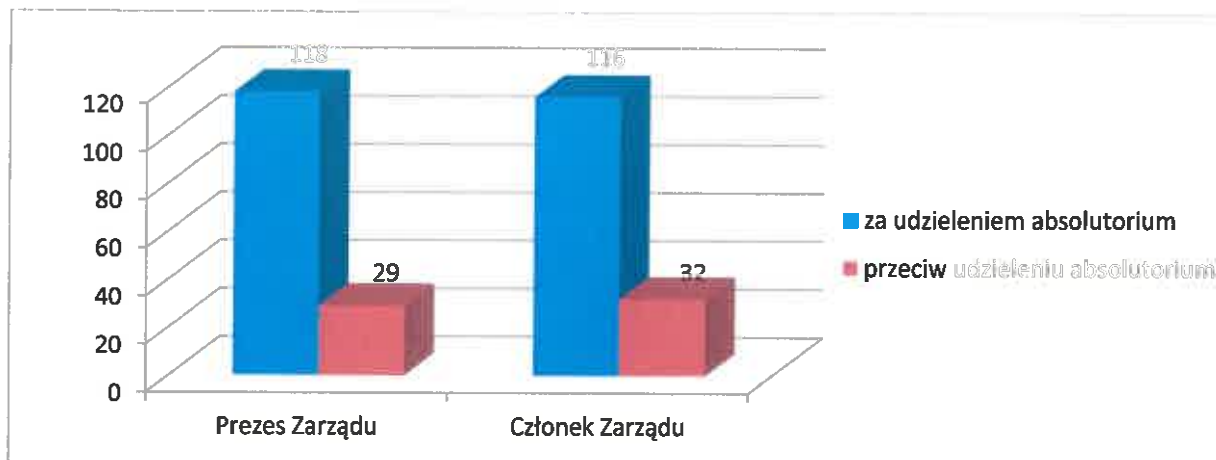
Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się zarządzaniem nieruchomością Sternicza 96, 98, 100 i przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

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

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2017 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2016 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.



6



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

### Walne Zgromadzenie w dniu 9 czerwca 2017 roku

W dniu 9 czerwca 2017 roku zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 171 członków, co stanowi 11% uprawnionych. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których przegłosowano 17 uchwał.

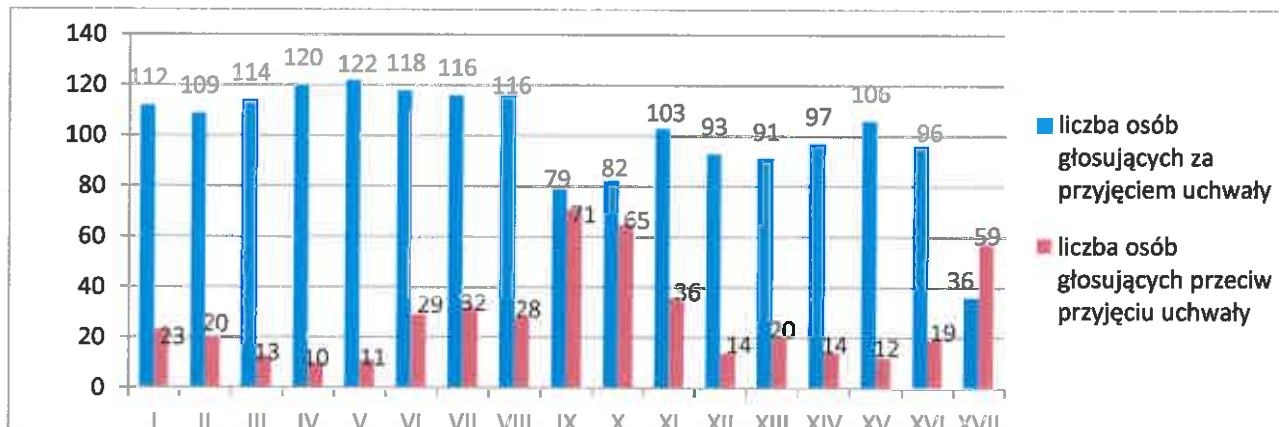
Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2016 roku oraz aprobatę dla planowanych przedsięwzięć, w tym inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem oraz powierzchniami handlowo-usługowymi przy ul. Sterniczej. Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie uchwały wyraziło zgodę na nabycie nieruchomości przy ul. Okrętowej poprzedzone negocjacjami w sprawie warunków umowy, które muszą zostać zaakceptowane przez Radę Nadzorczą. Podjęto również uchwałę w sprawie zmiany par. 48. ust 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, zgodnie z zaleceniem wskazanym w liście polustracyjnym polegającym na wyeliminowaniu mankamentu prawnego w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej. Postanowieniem Sądu Rejonowego Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18.07. 2017 r. dokonano wpisu Statutu z wykreśleniem wyżej wymienionego punktu.

 7



Członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu wybrali 18 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020.

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



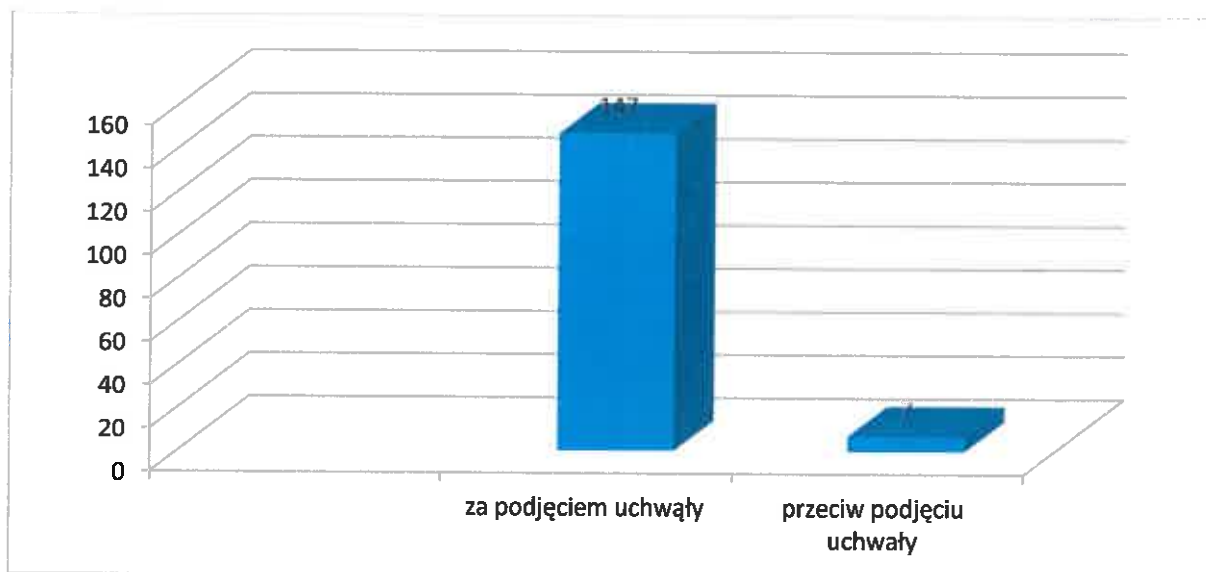
**Legenda:**

- I-** Uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 r.
- II-** Uchwała nr 2/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.
- III-** Uchwała nr 3/2017 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2016 rok
- IV-** Uchwała nr 4/2017 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2015- 31.12.2015.
- V-** Uchwała nr 5/2017 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- VI-** Uchwała nr 6/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2016 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2016 rok.
- VIII-** Uchwała nr 8/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2016 r. do dnia 25.05. 2017 r.
- IX-** Uchwała nr 9/2017 w sprawie przyjęcia projektu zapewniającego miejsca parkowania dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .
- X-** Uchwała nr 10/2017 w sprawie realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. „Lazurowa Przystań” oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem oraz powierzchniami handlowo –usługowymi przy ul. Sterniczej w Warszawie.
- XI-** Uchwała nr 11/2017 w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji oraz nabycie nieruchomości gruntowej przy ul. Okrętowej w Warszawie.
- XII-** Uchwała nr 12/2017 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo- Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2018 (w tym projekt planu remontów na 2018 r. ).
- XIII-** Uchwała nr 13/2017 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01. 2018 r. do dnia 31. 12.2018 r.
- XIV-** Uchwała nr 14/2017 w sprawie przyjęcia Kierunków Rozwoju Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (Strategii Remontowej –Wieloletniego Planu na lata 2017-2021).
- XV-** Uchwała nr 15/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej SM „Lazurowa”.
- XVI-** Uchwała nr 16/2017 w sprawie przyjęcia regulaminu zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- XVII-** Uchwała nr 17/2017 w sprawie uchylecia uchwały Rady Nadzorczej nr 40/2016 w sprawie zawieszenia członka Spółdzielni Andrzeja Wieliczko w pełnieniu czynności Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .



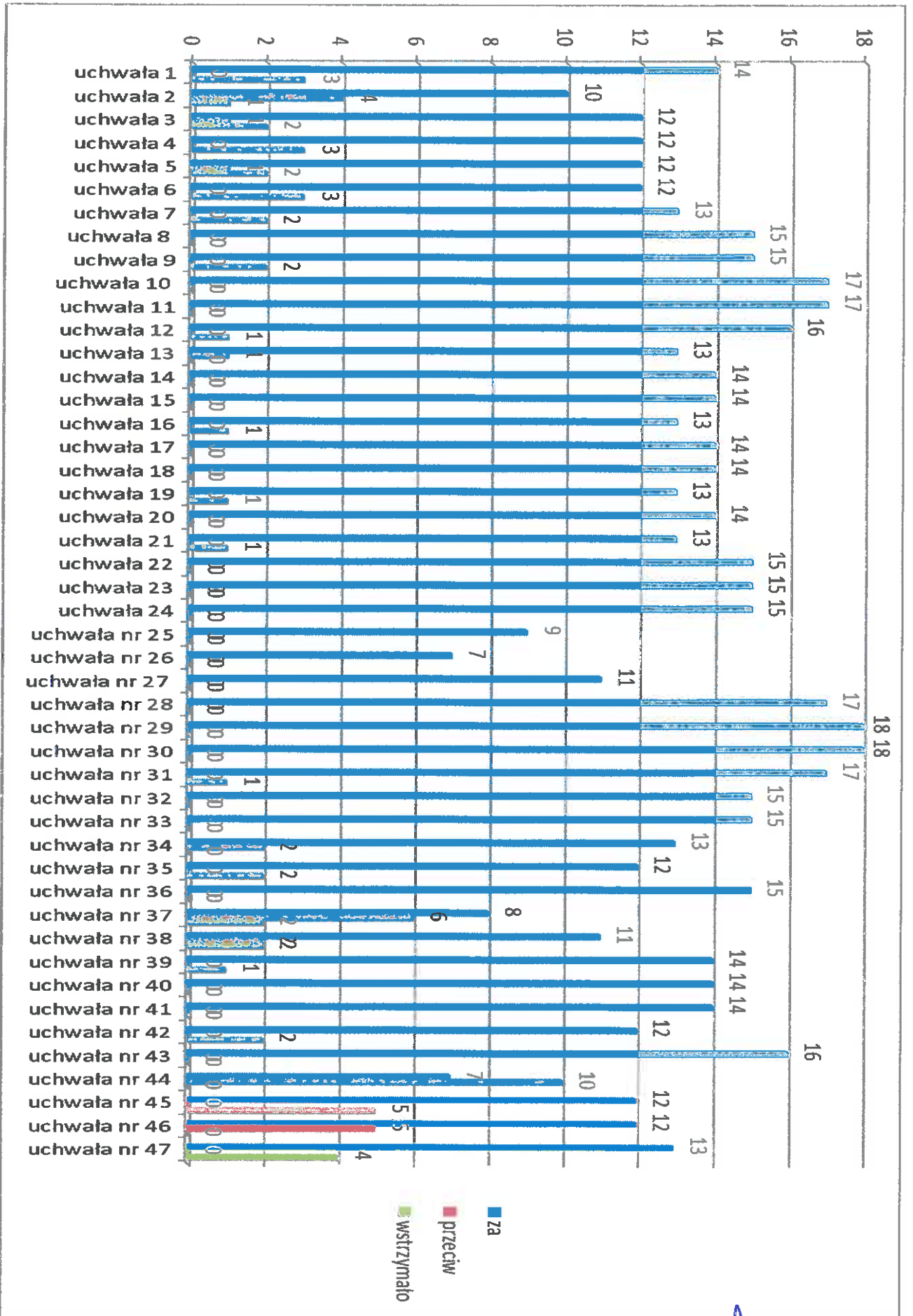
### Walne Zgromadzenie w dniu 22 września 2017 roku

W dniu 22 września 2018 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 166 członków, co stanowi 9 % uprawnionych. Przedmiotem obrad było podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty określonej w uchwale nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. Wyniki głosowania nad uchwałą przedstawia poniższy wykres.



### Rada Nadzorcza

W 2017 odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 47 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej była wysoka i wynosiła 91%*. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli prawie wszystkie uchwały (oprócz uchwały nr 44/2017- w kwestii zwiększenia składu Komisji Statutowej ) co przedstawione jest na poniższym wykresie.



10

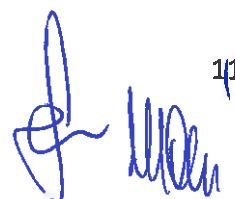
Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej.

Komisja Techniczna w 2017 roku odbyła 6 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie planu gospodarczo – finansowego na 2017 rok,
- omówienie tematu ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż osiedla przy ul. Lazurowej,
- omówienie polityki remontowej i założeń do wieloletniego planu remontów ba lata 2017-2010,
- omówienie zmian w regulaminie parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię (ze względu na zmianę systemu ochrony),
- omówienie koncepcji architektonicznej planowanej inwestycji „Lazurowa Przystań”,
- omówienie tematu instalacji fotowoltaicznej w wybranych budynkach.,
- omówienie projektu zmian zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni,
- omówienie sprawy konieczności wykonania w trybie awaryjnym remontów poziomów kanalizacyjnych we wskazanych budynkach,
- omówienie propozycji zmian do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za co, podgrzanie wody, dostawy gazu,
- omówienie zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych,
- omówienie sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2016 rok,
- omówienie planu gospodarczo –finansowego na 2018 rok,
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2017 roku.

Komisja Rewizyjna w 2017 roku odbyła 6 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie planu gospodarczo – finansowego na 2017 rok,
- omówienie sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2016 rok,
- omówienie planu gospodarczo –finansowego na 2018 rok ,
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2017 roku,
- sprawdzenie działalności gospodarczej Członka Zarządu,



11

- przygotowanie planu pracy komisji Rewizyjnej do końca 2017 roku,
- przygotowanie planu pracy komisji Rewizyjnej na I kwartał 2018 roku,
- kontrola umów najmu lokali usługowych oraz miejsc postojowych pozostających w zasobach Spółdzielni.

### **3. Obsługa Prawna Spółdzielni**

W 2017 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 100 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

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

### **4. Lustracja Spółdzielni**

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1<sup>1</sup> ustawy prawo spółdzielcze pod koniec 2016 roku poddała się lustracji działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów statutowych,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,



- działalność inwestycyjna (potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny, pozyskanie terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji),
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja),
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja),
- gospodarka finansowa (stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 17 stycznia 2017 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Ponadto w dokumencie wskazano na podjęcie następujących działań:

1. Wyeliminowanie mankamentu postanowień § 48 pkt 1 i 2 Statutu Spółdzielni (dotyczy sposobu wyboru członków do RN).

Wykonanie zalecenia



- Uchwała Nr 5/ 2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2017 w sprawie zmiany Statutu w zakresie § 48 pkt 1 i 2

2. Kontynuowanie działań przewidzianych prawem w celu dalszego podniesienia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Wykonanie zalecenia



- Systematyczny monitoring i kontrola poziomu zaległości
- Systematyczny monitoring i kontrola poziomu zaległości w opłatach za lokale.
- wysyłanie wezwań do zapłaty
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

W dniu 9 czerwca Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2017 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.

Ponadto Rada Nadzorcza uchwałą nr 47/2017 z dnia 23.11.2017 roku wybrała podmiot do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody” za okres 01.01.2016 -31.12.2016.

## II. SPRAWY KADROWE

### 1. Zatrudnienie w Spółdzielni

Od początku pierwszego półrocza 2017 r. obowiązywał w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2016 z dnia 08.09.2017 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 27 osób na 26 etatach (w tym 2 osoby zatrudnione na ½ etatu).

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2017 z dnia 16.02.2017 r. został przyjęty schemat organizacyjny wprowadzający od dnia 1.03.2017 r. zatrudnienie na poziomie 26 etatów, a od 1 lipca 27 etatów. Zmiany wynikały z odmiennego rozłożenia zapotrzebowania na dany rodzaj pracy oraz wniosku Rady budynku Rozłogi 9 o stworzenie etatu gospodarza budynku (od dnia 1 lipca 2017 r.), który dotychczas świadczył usługi na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2017 z dnia 19.10.2017 r. został przyjęty schemat organizacyjny utrzymujący zatrudnienie na poziomie 27 etatów. Zmiany dotyczyły likwidacji dwóch stanowisk - inspektora nadzoru elektrycznego w wymiarze ¼ etatu oraz radcy prawnego w wymiarze ½ etatu i stworzenie w to miejsce stanowiska specjalisty ds. obsługi nieruchomości w wymiarze ¾ etatu. Powyższe zmiany podyktowane są zwiększeniem zapotrzebowania na dany rodzaj pracy w związku z rozwojem działalności inwestycyjnej Spółdzielni i przygotowaniem do odbiorów budynków inwestycji „Lazurowe ogrody”.

Średnie zatrudnienie w 2017 roku wyniosło 26,29 etatu.

### 2. Czas pracy

Frekwencja w 2017 roku była wysoka, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym Kodeksem pracy wykorzystują przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.





### **3. Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Pracownicy SM „Lazurowa” poddawani byli okresowym szkoleniom z zakresu: bhp, pracy

w warunkach zimowych, instruktażom na stanowiskach pracy, a także badaniom okresowym z zakresu medycyny pracy.

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

- ✓ obsługa techniczna nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych;
- ✓ zmian w podatkach dochodowych od osób fizycznych;
- ✓ zmianach w rozliczeniach z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych;
- ✓ działalności organów statutowych w spółdzielniach mieszkaniowych,
- ✓ windykacja i egzekucja po zmianach przepisów;
- ✓ członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmiany w tym temacie po wejściu w życie ustawy;
- ✓ fundusz remontowy po zmianach ustawy w Spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych.



### III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2017 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 3/2017 r. z dnia 16.02.2017 r.

Z zaplanowanej kwoty 2 715 100,00 zł na rok 2017 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 726 902,72 zł.

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

Przyjęta strategia ciągłego doskonalenia organizacji i zachodzących w niej procesów powinna w efekcie dawać coraz większe możliwości i dalszy rozwój spółdzielni dostosowując ją do zmiennych warunków prawnych i gospodarczych.

Należy zaznaczyć, że dokonywane zmiany organizacyjne są zauważalne w działaniach spółdzielni i docenione przez mieszkańców czego wynikiem poprawa standardu zamieszkania. Powyższe potwierdzone jest wykonaniem następujących prac:

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

Oprócz regularnych prac konserwacyjnych w zakresie zieleni wykonano na przełomie stycznia i lutego 2017 roku cięcia sanitarne i prześwietlające w koronach drzew na terenie naszego osiedla. Kwota wykonania 15 876,32 zł. W sierpniu 2017 roku wystąpiono także do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie 25 drzew obumarłych, uschniętych i będących potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia (parkujących na terenie osiedla pojazdów). Także w wyniku działalności silnych wiatrów spowodowanych przez orkan zaistniała konieczność zgłoszenia w trybie pilnym 2 drzew grożących wykrotem i będących realnym zagrożeniem życia mieszkańców oraz uszkodzenia pojazdów zostawianych na parkingu przy Lazurowej 4. Podjęcie tych działań było skutkiem wykrotem topoli co miało miejsce na tym samym obszarze w październiku 2017 roku. Pozytywna decyzja dotycząca obu wniosków wpłynęła do Spółdzielni w połowie listopada. Efektem tego była wycinka ww drzew z początkiem grudnia 2017 roku, której koszt wyniósł 13 000,00 zł.



Dzięki stałemu czuwaniu nad stanem drzewostanu na naszym osiedlu tj. prześwietlaniem koron drzew – usuwaniem suchych gałęzi, wycinką obumarłych drzew zmniejszono do minimum szkody związane ze złymi warunkami atmosferycznymi.

Spółdzielnia dba o wszystkie drzewa ale szczególną troską objęte są kasztanowce które są wrażliwe na choroby np. atak szrótówka kasztanowcowiaczka. W związku z tym drzewa te co roku są szczepione. Koszt wykonania szczepienia wyniósł 3 332,00 zł. Szczepienie przeprowadziła firma konserwująca zieleni.

Wykonano wiosenne nasadzenia roślin kwitnących obsadzając nimi donice, aby osiedle nabrało barw a otoczenie budynków było przyjazne mieszkańcom.

Przykładem dobrej współpracy i troski o architekturę zieleni, zarówno pracowników – administratora oraz mieszkańców, na wniosek Rady Budynku Rozłogi 7 wykonano nasadzenia roślin żywopłotowych przed klatkami budynku. Nasadzenia miały na celu zastąpienie istniejących płotków drewnianych i wydzielenie kwartałów przed klatkami w bardziej naturalny sposób. Wykorzystano do tego rośliny z gatunków ligustr pospolity, ligustr jajolistny, irga błyszcząca i dereń syberyjski. Z roślin tego samego gatunku wykonano nasadzenia także przed budynkiem Rozłogi 5, pomiędzy budynkami Rozłogi 5 i Lazurową 4 a także od południowej strony budynku Rozłogi 4. Koszt tego przedsięwzięcia wyniósł łącznie 10 584,00 zł. Ponadto wykonano obsadzenie pergoli przy budynku Lazurowa 2A pnąciami z gatunku rdestówka pospolita, mając na celu przesłonięcie w przyjazny sposób miejsca składowania odpadów wielkogabarytowych.



*Fot. 1 i 2: Nowe nasadzenia z ligustru, derenia i irgi  
(fot. 1: wzdłuż Rozłogi 7; fot. 2: pomiędzy Rozłogi 5 a Lazurową 4)*



*Fot. 3: Pergola przy Lazurowej 2A*

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

W związku z remontem ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Siemiatycka 1 jesienią 2017 roku usunięto stare rośliny będące resztkami dawnych żywopłotów. Na wiosnę 2018 roku na terenie pomiędzy kłatkami wejściowymi do budynku zostanie dosadzona roślinność przystosowana do miejsc zacienionych.

Dzięki racjonalnemu planowaniu i wymienionym wyżej pracom zieleni estetyka naszego osiedla wzrasta z roku na rok a kontynuacja tego kierunku rozwoju spółdzielni czyli dbałość

o przestrzeń zieleni powinna sukcesywnie wpływać na poprawę jakości życia i satysfakcję mieszkańców.

W związku z odejściem jesienią na emeryturę dwóch gospodarzy budynków oraz chęcią podtrzymania wysokiej jakości prac porządkowych Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zdecydował się na przekazanie pod opiekę budynków przy Lazurowej 4 i Lazurowej 6 firmie Pro Estate Service. Do tej pory firma ta jak i jej pracownicy bardzo dobrze sprawdzili się w utrzymaniu czystości na terenie Lazurowego Zakątka. Będąc dobrej myśli w kwestii tej współpracy można założyć, iż po okresie próbnym, kiedy to wzajemne relacje pomiędzy firmą a Spółdzielnią zaczynają się układać a nowi pracownicy sprawdzają w wykonywaniu swoich obowiązków, dalsza współpraca będzie coraz bardziej zadowalająca.

➤ **Place zabaw**

W związku z założeniami Spółdzielni dotyczącymi rozwoju placów zabaw poprzez wymianę starych urządzeń zabawowych nie posiadających certyfikatów bezpieczeństwa w 2017 roku podjęto stosowne działania, aby założenia te realizować. Mając do dyspozycji budżet w wysokości 48 000,00 zł postanowiono przeznaczyć go w dużej mierze na nowe wyposażenie placów zabaw. Po corocznej kontroli stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej urządzeń (podstawa prawna: Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2), w marcu 2017 roku podjęto decyzję o usunięciu starych huśtawek i zjeżdżalni niespełniających już norm bezpieczeństwa i zastąpieniu ich nowymi urządzeniami. W maju firma Prosympatyk z Wrocławia dostarczyła i zamontowała na placach zabaw za budynkiem Lazurowa 6 oraz za budynkiem Rozogi 5 urządzenia takie jak huśtawka typu „bocianie gniazdo”, zestaw tablic edukacyjnych, trab z siatką dla młodszych dzieci oraz nowa piaskownica. Dostawa wraz z montażem opiewała na kwotę 20 049,00 zł.



*Fot. 4 i 5: Nowe urządzenia zabawowe (fot. 4: „bocianie gniazdo” na placu zabaw Lazurowa 6, fot. 5: tablice edukacyjne na placu zabaw Rozłogi 5)*





Fot. 6: Trab z siatką na placu zabaw Lazurowa 6

Piach w piaskownicach na osiedlu został wymieniony zgodnie z przepisami i jest to piach z atestem. Wymiana piasku poniosła koszty w wysokości 4 797,00 zł. Ponadto, jak corocznie, place zabaw poddane zostały konserwacji. Ławki i urządzenia zostały naprawione, odczyszczane i odmalowane. Wyeksploatowane zawiesia łańcuchów i mocowania siedzisk huśtawek zostały wymienione na nowe. Powyższe prace zostały wykonane w celu zapewnienia bezpieczeństwa małym użytkownikom placów zabaw oraz utrzymania atrakcyjności urządzeń i placów zabaw.

#### ➤ Kosze, ławki, ogrodzenia

Mając na celu dbałość o porządek na terenie osiedla, wiosną 2017 roku zakupiono za kwotę 2 704,00 zł kolejne kosze na psie odchody. W związku z budową „Lazurowych Ogrodów” a co za tym idzie zajęciem pod budowę terenu dawnego sadu, duża część mieszkańców posiadających psy zaczęła uczęszczać na spacerzy z nimi w inne części osiedla. Konsekwencją tego była zwiększona intensywność użytkowania koszy na psie odchody. W wyniku tego zdecydowano o montażu dodatkowych koszy, m.in. przy budynku Sternicza 129 oraz Lazurowa 4. Przy okazji akcji zakupiono także nowe tabliczki „Posprzątaj po swoim psie”, które także umiejscowiono na terenach najczęściej uczęszczanych przez właścicieli psów. Zakup tabliczek wyniósł 500,00 zł. Spółdzielnia ma nadzieję, że tego typu działania wpłyną motywująco na właścicieli psów i będą oni oczyszczać trawniki osiedlowe po swoich „pupilach”.

W maju 2017 roku zakupiono także ławki żeliwne z drewnianymi, lakierowanymi siedziskami. Zlokalizowano je przed budynkiem Rozłogi 9 (uprzednia ławka została zdewastowana) oraz przed budynkiem Rozłogi 7 vis a vis kl. II wzdłuż nowo wyremontowanego ciągu pieszo-jezdnego. Koszt ławek wyniósł 2 079,32 zł.

Na wniosek niektórych Rad Budynków naszego osiedla przystąpiono do wymiany drewnianych płotków ogradzających trawniki przed budynkami na nowe, znacznie łatwiejsze

w utrzymaniu i konserwacji. W sierpniu i wrześniu wykonano prace przy budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131. Stare, drewniane płotki zastąpiono malowanymi proszkowo płotkami stalowymi. Dzięki takiemu zabiegowi otoczenie budynków zyskało estetyczny wygląd i współczesny charakter. Koszty związane z tą modernizacją wyniosły odpowiednio 14 677,88 zł oraz 12 849,25 zł.



*Fot.7: Nowe płotki przed budynkiem Sternicza 131*

W październiku zlecono także wykonanie osiedlowych tablic informacyjnych. Ich montaż przy każdym wjeździe na osiedle ma na celu ułatwienie służbom ratunkowym dotarcia do szukanego budynku co znacznie może skrócić czas niezbędny do udzielenia pomocy. Wykonanie takich tablic to koszt 6 000 zł.



*Fot. 8: Nowe tablice informacyjne zlokalizowane przy wjazdach na osiedle*



➤ **Mycie zsyków/akcja zima**

Chcąc zapewnić bezpieczeństwo przejazdu/przechodu mieszkańcom naszego osiedla jak corocznie w sezonie zimowym (zarówno na początku 2017 roku jak i od końca listopada 2017 roku) gospodarze budynków oraz firma konserwacji zieleni utrzymywała w należyтым stanie drogi i chodniki na terenie osiedla. Zakupiono sól na łączną kwotę 10 259,12 zł, która została zagospodarowana przez gospodarzy domów na drogach wewnętrznych osiedla.

Jak co roku w ramach prac porządkowych Spółdzielnia wykonała czyszczenie lejów zsykowych we wszystkich budynkach wysokich. Prace wykonane w maju 2017 roku zostały przeprowadzone szybko i sprawnie. Wykonawcy mieli dostęp do większości pomieszczeń. Prace wykonała firma DEKO a kwota wykonania wyniosła 32 287,50 zł.

➤ **Monitoring**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” chcąc zapewniać w jak największym stopniu bezpieczeństwo mieszkańców osiedla w dalszym ciągu sukcesywnie rozbudowuje istniejącą już sieć monitoringu. W związku z widocznymi korzyściami dla mieszkańców płynącymi z montażu kamer na terenie naszego osiedla podejmowane są dalsze kroki w zakresie rozbudowy istniejącego systemu. Częstym przypadkiem jest występowanie mieszkańców lub policji o kopię nagrania ze zdarzenia np. wandalizmu czy też kradzieży. Nagrania z monitoringu stanowią dowód w postępowaniu karnym. Na wnioski Rad Budynków sieć monitoringu jest poszerzana o kolejne obiekty objęte dozorem kamer. W związku z powyższym w grudniu 2017 roku wykonano prace montażowe monitoringu na budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Na elewacji budynków Sternicza 129 i 131 umieszczono łącznie 7 kamer podłączonych do wspólnego rejestratora zlokalizowanego w specjalnie przygotowanym pomieszczeniu w piwnicy budynku Sternicza 131. Koszt tych prac wyniósł 18 147,11 zł. Z kolei na elewacjach budynków Lazurowa 2 i 2a umieszczono po 3 kamery. Ze względu na znaczną odległość między budynkami podłączone zostały do dwóch osobnych rejestratorów zlokalizowanych w piwnicach wspomnianych budynków. Wykonanie tych prac kosztowało 16 308,69 zł.





*Fot. 9: Nowe kamery przy wejściu do budynku Lazurowa 2a*

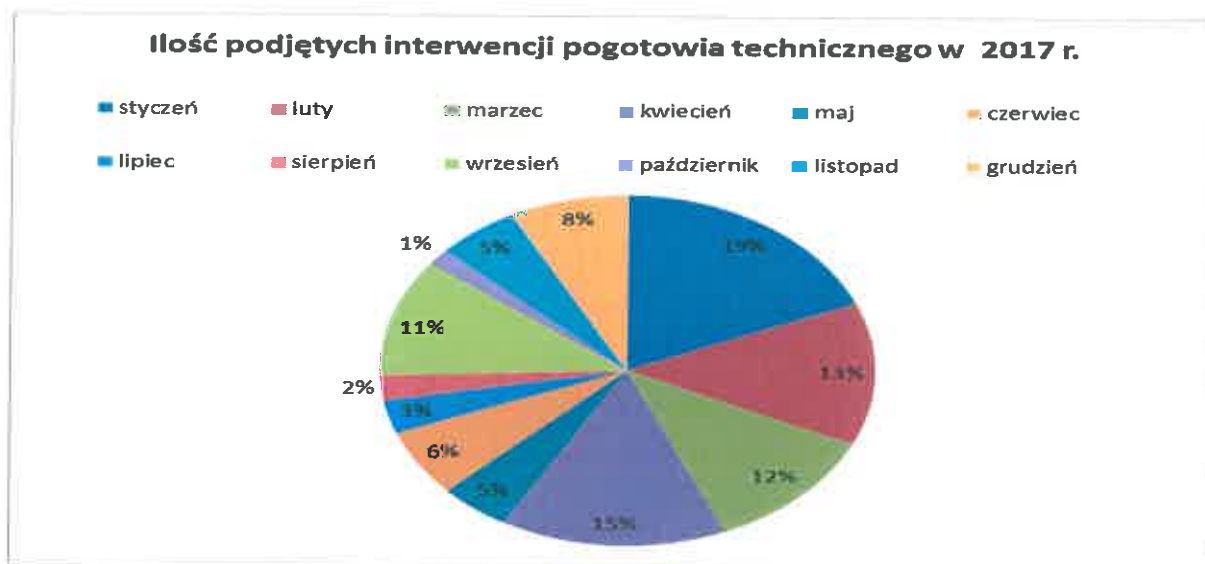
Spółdzielnia uważa, że w dalszym ciągu powinien być rozbudowany system monitoringu. Dzięki takim działaniom nasze osiedle staje się coraz bezpieczniejszym miejscem.

#### ➤ **Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych**

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w roku 2017 wyniosły : 204 468,14 zł. tj. 99,74 % zaplanowanej na ten rok kwoty.

Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę : 17 625,60 zł. tj. 103,68 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 136 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły:

- ✓ zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- ✓ wycieków z instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ awarii instalacji elektrycznej.



Od 2012 r. usługę konserwacji : ogólnobudowlaną, instalacji wodno- kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych, oraz oświetlenia terenu, prowadzi firma "El – GANC Krzysztof Gancarczyk". W 2017 r. do zespołu konserwatorów: elektryka, budowlańca i hydraulika dołączył ślusarz, który na bieżąco wykonuje prace takie jak: naprawa drzwi wejściowych do budynków, regulacja lub wymiana samozamykaczy, regulacja i konserwacja drzwi do zsyków, zamontowanie klódek do zsyków w budynkach wysokich, naprawa stolarki okiennej.

Podczas przeglądów technicznych budynków zwrócono uwagę na znaczne zużycie eksploatacyjne zaworów podpionowych odcinających wodę w pionach. Wymiana skorodowanych, zaworów podpionowych jest działaniem zabezpieczającym budynek przed rozległością zalania w przypadku awarii z instalacji wody w lokalu mieszkalnym. Sprawne zawory podpionowe umożliwią szybkie zamknięcie wody w pionie na czas wymiany uszkodzonego zaworu w lokalu mieszkalnym oraz zapobiegną konieczności wyłączenia wody w całym budynku.

Firma konserwująca rozpoczęła w 2017 r. wymianę najbardziej skorodowanych zaworów podpionowych na zimnej i ciepłej wodzie w ramach wykonywanych prac konserwacyjnych. W 2017 r. wymieniono 65 zaworów podpionowych, prace będą kontynuowane w kolejnych latach przez hydraulików firmy „El – Ganc”.



*Skorodowany zawór kulowy*



*Nowy zawór grzybkowy.*

➤ **Konserwacja domofonów**

**W 2017 r. koszty konserwacji domofonów wyniosły 29 033,02**

W zakresie konserwacji bieżącej zostały wymienione :

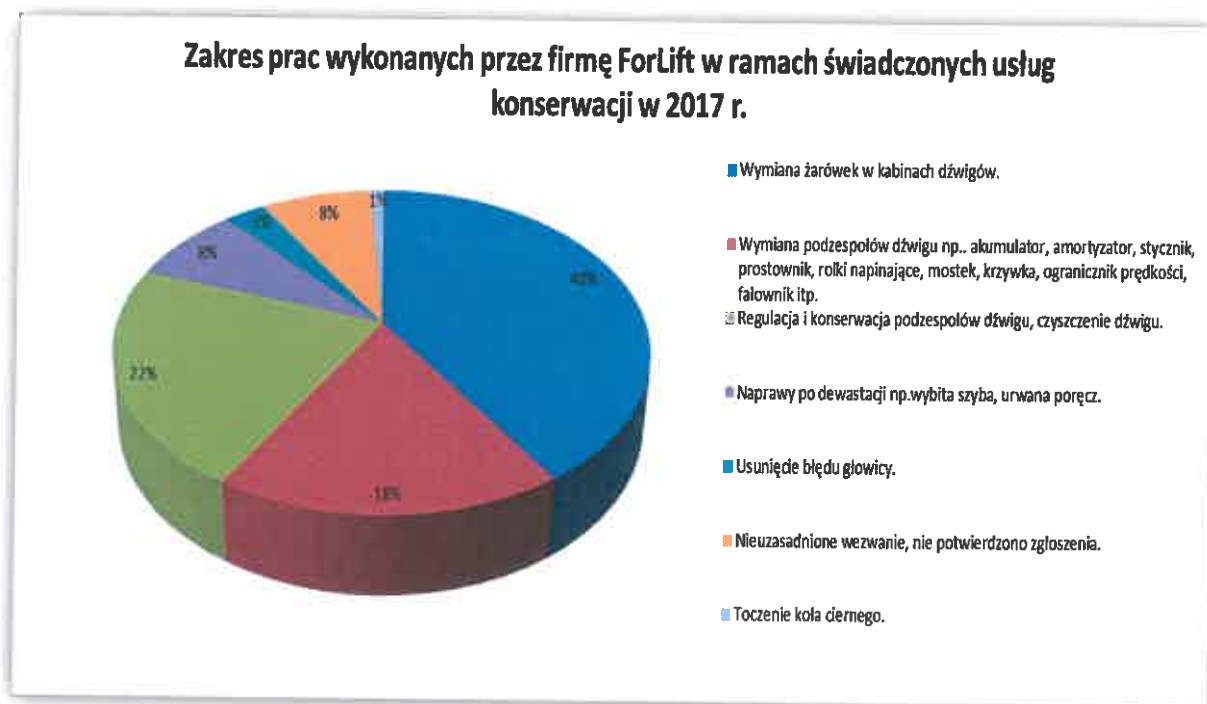
1. Elektromagnesy w budynkach: Rozłogi 4 kl. I, V, VI; Sternicza 131 kl. I; Sternicza 129 kl. I i III; Lazurowa 4 kl. IV; Lazurowa 2; Rozłogi 7 kl. III; Rozłogi 6 kl. III.
2. Wkładki w budynkach: Rozłogi 6 kl. I; Lazurowa 2.
3. Kasetka w budynku Rozłogi 4 kl. VI.
4. Zasilacz domofonu w budynku Lazurowa 4 kl. II.
5. Naprawa klawiatury tablicy w budynku : Siemiatycka 1 kl. III.
6. Przerobienie bazy użytkowników w budynku Lazurowa 4.
7. Tablica KDC w budynku Lazurowa 12 kl. II i III; Sternicza 129 kl. I



*Nowa tablica KDC w budynku Lazurowa 12 kl. II*

### ➤ Konserwacja dźwigów

Koszty konserwacji dźwigów w 2017 r. wyniosły 165 637,20 zł. Dział Techniczny zarejestrował 211 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. W następstwie tych zgłoszeń firma ForLift wykonywała prace konserwacyjne. Zakres oraz procentowy udział poszczególnych prac został przedstawiony za pomocą poniższego diagramu.



W związku z zamontowaniem 8 nowych dźwigów Wydzierżawiający zlecił konserwację tych dźwigów firmie El – Dźwig s. c. W 2017 r. firma konserwująca przyjęła łącznie 7 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w pracy dźwigów. Wezwania te dotyczyły: oświetlenia - 2 zgłoszenia, głośniejszej pracy dźwigu - 3 zgłoszenia, zatrzymania dźwigu - 2 zgłoszenia.

### ➤ Dewastacje

Zaplanowana na rok 2017 kwota na usuwanie skutków dewastacji została wykorzystana w 114,73 % w 2017 r. W ramach usuwania skutków dewastacji zostały wykonane prace na łączną kwotę 16 061,72 zł, były to prace polegające na:

- ✓ oszkleniu ram metalowych szkłem 6 mm w budynku Lazurowa 4 kl. III,
- ✓ oszkleniu ram metalowych szkłem 6mm w budynku Lazurowa 4 kl. IV,

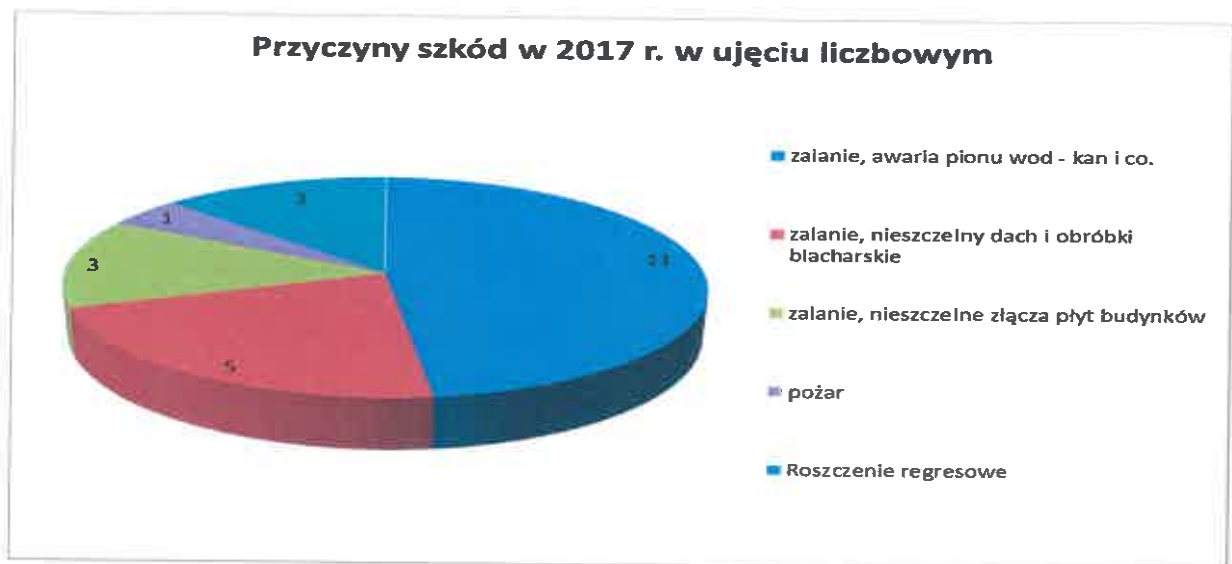
- ✓ wymianie opraw kanałowych oświetlenia w piwnicy budynku Lazurowa 2 i Lazurowa 2 a,
- ✓ wymianie uszkodzonych słupków blokujących typu Rambo na terenie osiedla,
- ✓ wymianie barierki z uchwytyami w kabinie dźwigu w budynku Sternicza 129 kl. III,
- ✓ wymianie zdewastowanych nasad kominowych w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2a.

### ➤ Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

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

Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA.

W 2017 r. odnotowano 23 szkody, z czego 19 szkód zostało wypłaconych mieszkańcom z polisy Spółdzielni na łączną kwotę 13 257, 65 zł, natomiast 3 szkody nastąpiły z winy właścicieli lokali mieszkalnych.



Jedną z większych szkód w roku 2017 był pożar altany śmietnikowej przy budynku Rozłogi 4. Sprawa pożaru została zgłoszona na Policję, która prowadziła dochodzenie w kierunku zaproszenia ognia jednak z uwagi na niewykrycie sprawcy dochodzenie zostało umorzone. Koszt odbudowy altany w wysokości 17 000,00 zł został pokryty z ubezpieczenia spółdzielni.

*[Handwritten signature]*





Pozostałość po spalonej altanie śmietnikowej



Odbudowana altana śmietnikowa.

➤ **Dostawcy mediów i usług w Spółdzielni**

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

<b>Rodzaj usługi</b>	<b>Dostawca mediów, usług</b>	<b>Umowa</b>
<i>Dostawa ciepła (centralne ogrzewanie, ciepła woda)</i>	<i>VEOLIA Energia Warszawa S.A. w Warszawie</i>	<i>kompleksowa z dnia 1.03.2011 r.</i>
<i>Dostawa wody i odprowadzanie ścieków</i>	<i>Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa</i>	<i>z dnia 14.09.2006 r.</i>
<i>Dystrybucja energii elektrycznej</i>	<i>innowy Stoen Operator Sp. z o.o. (dawnie RWE STOEN S.A Warszawa)</i>	<i>z dnia 8.02.2000r.</i>
<i>Dostawca energii elektrycznej</i>	<i>PKP Energetyka S.A.</i>	<i>z dnia 28.03.2013 r.</i>
<i>Sprzedży i dostawy paliwa gazowego</i>	<i>PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Region Mazowiecki w Warszawie</i>	<i>kompleksowa z 2007 r.</i>
<i>Konserwacja domofonów</i>	<i>Marian Litwiniuk, "Elektromechanika naprawy i zakładanie instalacji domofonowych" Warszawa</i>	<i>z dnia 02.06.2005 r.</i>
<i>Konserwacja dźwigów</i>	<i>"Forlift Maciej Bagiński", Warszawa</i>	<i>z dnia 19.08.2011 r.</i>
<i>Konserwacja 8 dzierzawionych dźwigów: Sternicza 129 kl. I, Sternicza 131 kl. III, Lazurowa 4 kl. II, Lazurowa 6 kl. IV, Lazurowa 12 kl. III, Rozłogi 2 kl. II · V; Rozłogi 9 kl. III</i>	<i>"EI - dźwig" S.C. Robert Orlik, Krzysztof Maciak; Warszawa</i>	<i>zawarta pomiędzy firmą konserwującą a wykonawcą dźwigów na czas udzielonej gwarancji.</i>
<i>Pakiet programów podstawowych TVP</i>	<i>VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa</i>	<i>zawarta dnia 17.08.2010r.</i>
<i>Konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania</i>	<i>"EI-GANC Krzysztof Gancarczyk" Warszawa</i>	<i>kompleksowa z dnia 30.05.2012 r.</i>
<i>Konserwacja zieleni i odszuszanie</i>	<i>"Ogród Zielony Adam Majewski" Warszawa</i>	<i>z dnia 02.03.2017 r.</i>



## IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2017 roku zaplanowano prace na kwotę	1 831 812,58 zł
Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.	
Saldo otwarcia	283 299,18 zł
(kwota przeznaczona na prace w realizacji nie zakończone w 2016 r.)	
Naliczenia funduszu remontowego 2017 r. odpis podstawowy	1 234 763,35 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	215 904,33 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 901,92 zł
Środki finansowe z "Białych Certyfikatów"	41 415,94 zł
Odszkodowania	9 990,33 zł
<b>Razem</b>	<b>1 882 275,05 zł</b>

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na 2017 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr 13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”.

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

#### ➤ REMONTY DŹWIGÓW

W 2017 r. wykonano remonty dźwigów na łączną kwotę **215 815,74 zł**.

Wykonano takie prace jak:

- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV, V.
- ✓ Remont maszynowni dźwigu w budynku Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV, V.
- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Sternicza 131 kl. I, II, III.
- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Sternicza 129 kl. I, II, III.
- ✓ Wymiana kurtyny świetlnej dźwigu w budynku Lazurowa 6 kl. I.



- ✓ Wymiana enkodera napędu dźwigu w budynku Siemiatycka 1 kl. II.
- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów Siemiatycka 1 kl. II, III.
- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Lazurowa 12 kl. I, II.
- ✓ Wymiana instalacji elektrycznej w maszynowniach dźwigów w budynku Rozłogi 9 kl. II i III.
- ✓ Montaż nasad turbowent na przewodach wentylacyjnych do maszynowni Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wszystkie klatki. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Montaż nasad turbowent na przewodach wentylacyjnych do maszynowni Rozłogi 6 kl. IV, Sternicza 129 kl. III. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Przebudowa przewodów wentylacyjnych w maszynowni Rozłogi 6 kl. I, II, III, IV. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Montaż nasad turbowent na przewodach wentylacyjnych do maszynowni z przebudową Rozłogi 2 kl. I, III, IV. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Przebudowa przewodów wentylacyjnych w maszynowni Lazurowa 2, Lazurowa 2a. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Montaż nasad turbowent na przewodach went. do maszynowni Sternicza 131 kl. I i II, Sternicza 129 kl. II. Prace wykonane w skutek zalecenia UDT.
- ✓ Prace dodatkowe nie objęte konserwacją - wymiany elementów dźwigów.
- ✓ Spłata czynszu dzierżawy 8 dźwigów.

➤ **WYMIANA DŹWIGÓW /8 szt./**

W 2017 r. zostało wymienionych 8 dźwigów w budynkach Sternicza 129 kl. I; Sternicza 131 kl. III; Lazurowa 4 kl. II; Lazurowa 6 kl. IV; Lazurowa 12 kl. III; Rozłogi 2 kl. II i V; Rozłogi 9 kl. III dzięki skorzystaniu z formy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym. Pierwszy wymieniony dźwig w budynku przy ul. Sterniczej 129 został oddany do użytku mieszkańcom 27 lutego natomiast ostatni dźwig odebrano 30.06.2017 r. Wymienione dźwigi charakteryzują się nie tylko estetycznym wyglądem, energooszczędnością ale i przede wszystkim jakością, która gwarantuje długie lata ich użytkowania.

Czynsz dzierżawy tych dźwigów został rozłożony na 60 rat czyli 5 lat. Spłata pierwszych rat rozpoczęła się w 2017 r.





*Nowy dźwig w budynku przy ul. Rozłogi 2*

#### ➤ **REMONT CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH**

Mając na celu poprawę bezpieczeństwa pieszych wiosną 2017 odnowiono oznakowanie poziome na osiedlu z wyznaczeniem dodatkowych przejść dla pieszych przy budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Lazurowa 4 na trasach do przedszkola, pobliskiej szkoły oraz przystanku autobusowego przy skrzyżowaniu ulicy Sterniczej i ulicy Lazurowej, czyli w miejscach których ruch pieszych jest największy. Na wniosek mieszkańców budynku Rozłogi 2 wyznaczono strefę zakazu parkowania na łuku drogi przy tym budynku co powinno ułatwić bezpieczny wyjazd z tego ciągu pieszo-jezdnego. Wzdłuż budynków Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na wniosek mieszkańców wymalowano na chodniku na wysokości progów spowalniających rysunki „matki z dzieckiem” mające mobilizować kierowców do nieomijania progów spowalniających poprzez wjeżdżanie na chodnik.

Dostosowano również oznakowanie pionowe do istniejącej obecnie infrastruktury jezdni i chodników oraz zlecono wykonanie aktualizacji projektu organizacji ruchu na osiedlu z wymaganymi uzgodnieniami u Inżyniera Ruchu oraz w Wydziale Dróg Dzielnicy Bemowo.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z 3 lipca 2015 roku miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnością a także pozostałe oznakowania dróg powinny zostać dostosowane w wymaganym terminie 30 czerwca 2017 r. do obowiązujących

przepisów. Nastąpiła więc konieczność przemalowania miejsc dla osób niepełnosprawnych na kolor niebieski. Prace zlecono profesjonalnej firmie Patrol s.c. która wykonała powyższe prace na łączną kwotę 14 264,31 zł.

W pierwszym półroczu kontynuowano rozpoczęte w 2016 r. prace związane remontem ciągów pieszo - jezdnych wzdłuż budynków Rozłogi 3,5,7. Jezdnie poszerzono, poprawiono ich odwodnienie a zniszczoną nawierzchnię asfaltową wymieniono na kostkę betonową z wyznaczonym czerwoną kostką pasem dla osób pieszych.

Podczas realizacji prac uwzględniając wnioski mieszkańców dotyczące m.in. niewystarczającego oświetlenia chodnika przed budynkiem Rozłogi 7 czy też deficytu miejsc parkingowych zamontowano 4 dodatkowe słupy z oświetleniem LED oraz wykonano 7 dodatkowych miejsc postojowych z podłożem z płyt ażurowych.

W maju 2017 r. nastąpił odbiór końcowy wykonanych prac, których koszt wyniósł 654 718,40 zł.



*fot. ciąg pieszo-jezdny pomiędzy budynkami*



*fot. Ten sam ciąg po wykonanym remoncie.*

Rozłogi 5 i Rozłogi 7 przed remontem -stan w 2015 r.

Poza opisanymi robotami wykonano również chodnik na wydeptanym trawniku pomiędzy budynkiem Lazurowa 4 a Sterniczą 100, poszerzono chodnik i wymieniono zniszczoną kostkę pomiędzy budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6, naprawiono zapadnięcie na łuku drogi przy budynku Sternicza 100, poprawiono odwodnienie chodnika z wykonaniem studni chłonnej i odcinkiem drenażu przy północnym szczycie budynku Rozłogi 3 oraz wykonano odwodnienia chodnika z wykonaniem studzienki kanalizacyjnej przelotowej przy

ujęciu wody oligoceńskiej obok budynku Lazurowa 2. Koszt łączny wykonanych robót to 23 501,28 zł.

W maju 2017 r. zlecono wykonanie projektu remontu ostatnich niewyremontowanych ciągów pieszo-jezdnych przy budynkach Siemiatycka 1 i Rozłogi 2.

Prace miały polegać na wymianie zniszczonej nawierzchni asfaltowej na nawierzchnię z kostki betonowej z wydzielonym pasem dla ruchu pieszych w innym kolorze, wybudowaniem dodatkowych miejsc parkingowych dla samochodów na Siemiatyckiej 1 - 4 szt. a na Rozłogi 2 – 5 szt. oraz poszerzeniem jezdni ciągu pieszo-jezdnego. Po otrzymaniu projektów zostały one przekazane wybranym w czerwcu Radom Budynków do konsultacji a wniesione uwagi zostały uwzględnione w projekcie wykonawczym. We wrześniu 2017 r. ogłoszono przetarg nieograniczony i w drugim etapie przetargu (po negocjacjach) wyłoniono wykonawcę na realizację robót z tym, że ciąg wzdłuż budynku Siemiatycka 1 miał zostać wykonany w 2017 r. a ciąg wzdłuż Rozłogi 2 wiosną 2018 r. W dniu 24.09.2017 r. wprowadzono wykonawcę na budowę. W trakcie prac poszerzono jezdnię, usunięto pozostałości po wieloletnim żywopłocie oraz usunięto stare drewniane płotki. Dzięki podwyższeniu krawężnika po stronie północnej jezdni zapobiegającemu wjazdom samochodów na trawnik uzyskano zgodę SM L-W „Rozłogi” na usunięcie starych nieestetycznych barierek z rur stalowych. W grudniu odbył się komisyjny odbiór wykonanych prac. Z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych w protokole końcowym wpisano, że wiosną 2018 r. odbędzie się przegląd ciągu po okresie zimowym. Całkowity koszt wykonanych robót wyniósł 287 487,13 zł.



*fot. ciąg pieszo-jezdny Siemiatycka 1 przed remontem.*





*fol. ciąg Siemiatycka 1 po remoncie.*

W październiku zlecono wykonanie projektu rewitalizacji chodników pomiędzy budynkami Lazurowa 4 i Rozłogi 7 oraz pomiędzy Lazurową 6 i Rozłogi 3. Projekt uwzględnić ma poprawę funkcjonalności i poprawę estetyki terenów, które wraz z placami zabaw dla dzieci stanowią tradycyjne miejsca odpoczynku mieszkańców naszego osiedla.

Remonty ciągów pieszo-jezdnych są pracami w znacznym stopniu wpływającymi na poprawę warunków bezpieczeństwa przejścia pieszych oraz przejazdu samochodów i poprawiają estetykę otoczenia budynków.

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

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

Przeglądy techniczne zostały wykonane zgodnie z obowiązującym przepisami i zostały wykonane w pierwszym półroczu.

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

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

W pierwszym półroczu 2017 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych wykonano m.in. prace:

- uzupełniono kratki w otworach wentylacyjnych stropodachu wydziobane przez ptaki w budynku Rozłogi 2,
- wymieniono stolarkę drzwiową, aluminiową, zewnętrzną w wejściu do klatki schodowej pierwszej budynku Lazurowa 12,
- przeprowadzono remont piwnic w budynkach Rozłogi 9, Lazurowej 12 z naprawą tynków, z malowaniem ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej ażurowej do komórek lokatorskich,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa 12 na oprawy kanałowe LED,
- przeprowadzono remont piwnic w budynku Rozłogi 2 ( kl. I,II,III, IV i kl. V) z malowaniem sufitów i ścian oraz stolarki drzwiowej (w tym drzwi ażurowych do komórek lokatorskich,
- przeprowadzono remont piwnic w budynkach Siemiatycka 1 z naprawą tynków oraz naprawą ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej ażurowej do komórek lokatorskich,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa 12 na oprawy kanałowe LED,
- naprawiono tynki na klatkach schodowych i korytarzach w budynku Lazurowa 4 we wszystkich klatkach,
- wymieniono lampy w piwnicy budynku Lazurowa 2a na oprawy kanałowe LED,
- uzupełniono kratki w otworach wentylacyjnych stropodachu wydziobane przez ptaki w budynkach Rozłogi 3, Lazurowej 4 i Lazurowej 6,
- wykonano mycie elewacji i daszków wokół wejść do budynku Sternicza 129,
- wykonano mycie z glonów elewacji południowych i zanieczyszczonych fragmentów elewacji wschodniej budynku Rozłogi 4,
- wykonano mycie z glonów elewacji południowych i zanieczyszczonych fragmentów elewacji wschodniej budynku oraz pomalowano umyte fragmenty farbą silikatową w budynku Rozłogi 3.

Koszt powyższych prac wyniósł 73 604,96 zł.





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

### Poziomy kanalizacyjne

Stan czterdziestoletnich żeliwnych poziomów kanalizacji podposadzkowej w piwnicach naszych budynków jest bardzo zły. Załamania i pęknięcia rurociągów są przyczyną wylewania się nieczystości do gruntu, wypłukiwania piasku spod rur, co prowadzi do dalszego niszczenia instalacji oraz osiadania posadzek betonowych.

Załamania prowadzą do niedrożności kanalizacji i w wyniku zalewania powstają straty materialne w lokalach mieszkańców.



*fol. Uszkodzenia rury kanalizacyjnej i osady wypełniające ok. połowy średnicy.*

Zapadanie się posadzek powoduje pęknięcie i odchylenia od pionu ścian działowych, uszkodzenia nadproży, z których wypadają cegły. Tego typu sytuacje stają się niebezpieczne dla użytkowników. Konieczność przemurowań ścianek generuje z kolei duże koszty.

W związku ze skargami mieszkańców w budynku Rozłogi 9 na nieprzyjemny zapach w piwnicy i na klatce schodowej, na podstawie protokołu konieczności zlecono w trybie awaryjnym skucie posadzki i wykonanie wykopu w celu oceny stanu technicznego rurociągu. Po odkryciu stwierdzono korozję oraz pęknięcia rur żeliwnych i wylewanie się nieczystości

do gruntu pod posadzką. Podjęto decyzję o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 9 na rury PCV fi 160. Koszt wykonanych robót wyniósł 63 127, 30 zł.

Z podanych powyżej przyczyn wykonano wymianę poziomów kanalizacyjnych w klatce I budynku Sternicza 131. W czasie wykonywania robót stwierdzono podobnie jak w budynku Rozłogi 9 bardzo zły stan instalacji. Dokonane odkrywki kanalizacji wskazały na konieczność wymiany rur w całym budynku.




*Fot. podłużne pęknięcie odkopanej rury kanalizacyjnej w klatce III budynku Sternicza 131.*

Koszt wymiany kanalizacji w budynku Sternicza 131 wyniósł w kl. I i II 72700,00 zł brutto a w kl. III to koszt 67275,00zł brutto.

Podobny stan techniczny poziomów kanalizacyjnych stwierdzono dokonując odkrywek w budynku Sternicza 129. Tu również zaszła konieczność wymiany wszystkich poziomów kanalizacyjnych w piwnicy. Prace te wykonano w listopadzie i grudniu. Wartość wykonanych robót wyniosła: 166 175,00 zł brutto.

W celu zapobiegnięcia powtarzającym się awariom kanalizacyjnym (zapchane poziomy kanalizacyjne i zalania mieszkań na parterze) w klatce pierwszej i drugiej budynku Rozłogi 6 zlecono wymianę poziomów kanalizacyjnych. Prace, których koszt wyniósł 50800,00 zł wykonano w październiku 2017 r.

Należy liczyć się z tym, że w najbliższym czasie zajdzie konieczność wymiany poziomów kanalizacyjnych w pozostałych budynkach spółdzielni.



## Dachy

Przecieki z dachów były usuwane na bieżąco. Prowadzono też doraźne prace konserwacyjne takie jak:

- wyremontowano kominy na budynku Rozłogi 3,
- wykonano naprawy pokrycia dachowego nad lokalami Rozłogi 3 lok 32, Rozłogi 7 lok 23 i 24, Lazurowa 2 lok 70, Lazurowa 4 lok 177, Rozłogi 2 lok 134, L2 lok. 65 i 67,
- naprawiono przeciekające pokrycie na daszku nad wejściem do klatki I i IV budynku Lazurowa 6 oraz kl. III budynku Sternicza 131,
- wykonano kompleksową konserwację dachów z zabezpieczeniem pokrycia dachowego masą asfaltowo-polimerową, remontem kominów oraz zabezpieczeniem antykorozyjnym obróbek blacharskich w budynkach Siemiatycka 1, Rozłogi 9 i Lazurowa 12.

Wartość prac dekarских w pierwszym półroczu 2017 r. wyniosła 48 574,24 zł.

## Wymiana drzwi wejściowych do budynku

W pierwszym półroczu kontynuowano niezbędne wymiany drzwi wejściowych do budynków na nowe. Są to prace, które wymagają pilnego wykonania ze względu na zły stan techniczny ślusarki drzwiowej i na zabezpieczenia klatek schodowych przed dostępem osób obcych.

W 2017 r. wymieniono drzwi w budynkach: Rozłogi 4 kl. V; Lazurowa 12 kl. I; Siemiatycka 1 kl. III; Lazurowa 6 kl. IV; Siemiatycka 1 kl. III na kwotę 27374,76 zł oraz Rozłogi 2 klatki I,II,III,IV,V na kwotę 28 000,00 zł.

Należy podkreślić, że prace wymiany drzwi wejściowych do budynków powinny być kontynuowane w przyszłości.

## Usuwanie awarii

W roku 2017 na skutek awarii zostały zlecone prace:

- ✓ wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 9 (opisana powyżej),
- ✓ wymiana kolan żeliwnych w stropach pomiędzy piwnicą a parterem w lokalach Sternicza 131 m 24 i Siemiatycka 1,
- ✓ naprawa drzwi do windy w budynku Lazurowa 4 w kl. IV,
- ✓ wymiana wodomierza w studni MPWiK wodomierzowej na parking Sternicza 125,

- ✓ usunięcie awarii powstałej w wyniku uszkodzenia konstrukcji studni kanalizacyjnej z wpustem ulicznym przy budynku Siemiatycka 1,



*Skutki uszkodzenia konstrukcji studni przy budynku Siemiatycka 1*

- ✓ wykonanie odwodnienia przy ujęciu wody oligoceńskiej przy budynku Lazurowa 2 - znaczne zastoiny wody po opadach deszczu,
- ✓ usunięcie przyczyny powstawania rozlewiska przy budynku Rozłogi 3 (przy Klubie „Kulturalna”),
- ✓ wymiana pękniętej szyby w drzwiach wejściowych do klatki II w budynku Rozłogi 2.
- ✓ naprawa konstrukcji daszku nad wejściem do klatki I w budynku Rozłogi 4,
- ✓ wymiana trójnika instalacji wody na trasie od pionu do węzła w budynku Lazurowa 4,
- ✓ wykonanie naprawy wpustu ulicznego na placu zabaw przy budynku Lazurowa 2a,
- ✓ usunięcie awarii kanalizacyjnej w budynku Sternicza 131 lokal 24 oraz w budynku Siemiatycka 1 lokal 53.

Na usuwanie awarii w 2017 r. wydatkowano łącznie 78 721, 29 zł.

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

Na podstawie decyzji Rad Budynków wykonano :

- podjazdy na wózki w budynkach : Lazurowa 6 kl. IV; Rozłogi 9 kl. I; Rozłogi 6 kl. V w ramach likwidacji barier architektonicznych,





*Nowy podjazd dla wózków w budynku Rozłogi 6 kl. V*

- modernizację oświetlenia w piwnicy budynku Rozłogi 3,
- naprawę oświetlenia w zsyple przy kl. I budynku Sternicza 129,
- wyremontowano pomieszczenie rowerowni w IV klatce budynku przy ul. Rozłogi 2,
- wykonanie poręczy przy zejściu do piwnic w klatce I, II i III budynku przy ul. Sterniczej 129,
- przerobienie bazy użytkowników wejściowych do klatek i do pomieszczeń zsypu w budynku Lazurowa 4,
- remont pomieszczenia suszarni na zwyżce budynku przy ul. Rozłogi 9,



*Suszarnia przed remontem*



*Suszarnia po remoncie*

- wyremontowanie pomieszczenia na monitoring w piwnicy budynku przy ul. Sternicza 131.
- przygotowano pomieszczenie na rowerownie w piwnicy klatki I budynku przy ul. Lazurowa 6

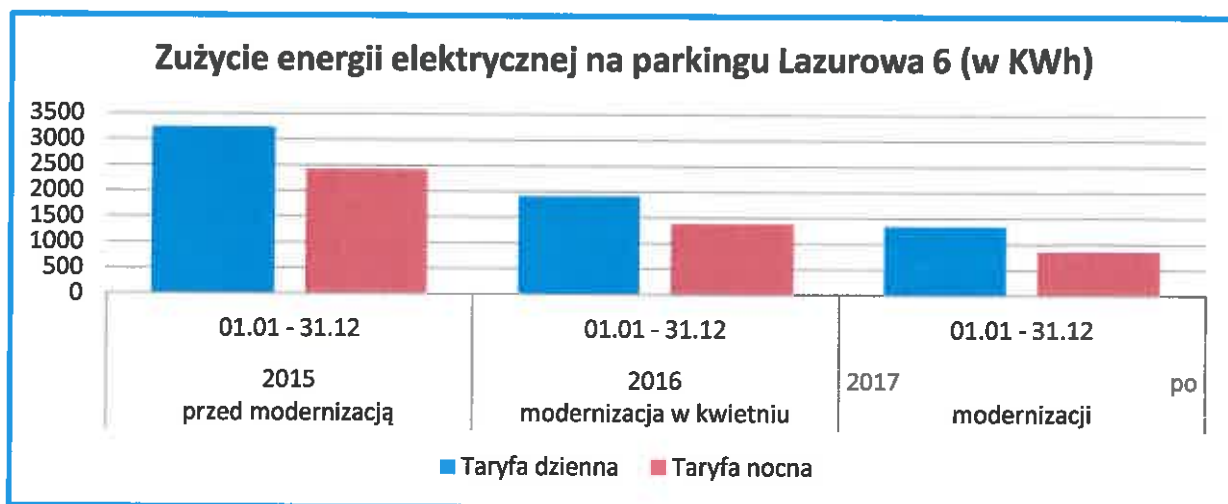
W 2017 r. wydatkowano kwotę 22 328, 34 zł. na prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

## Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków

### 1) Oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

Oszczędności udało się osiągnąć dzięki prowadzeniu prac modernizacyjnych takich jak:

- Wymiana 22 szt. lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne oraz zastosowanie systemu sterowania natężeniem światła reagującego na ruch w roku 2016. W wykresie przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej na przykładzie parkingu przy ul. Lazurowa 6.



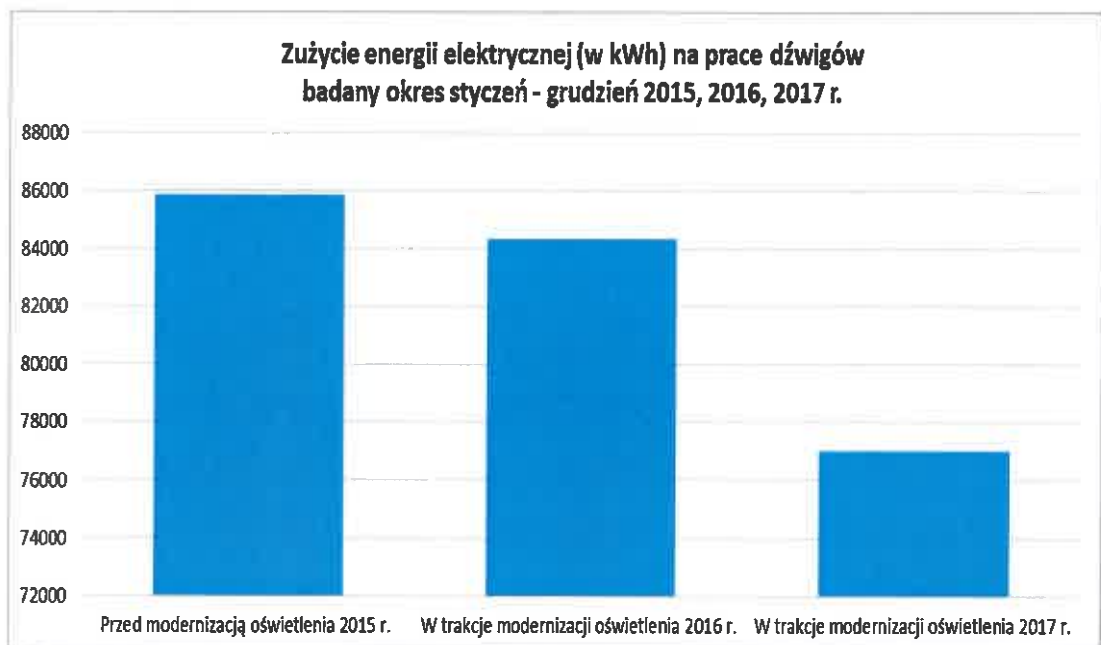
- Wykonana w 2013 r. modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych. Spadek w zużyciu energii elektrycznej w budynkach, w których była wykonywana wymiana oświetlenia klatek chodowych na oświetlenie energooszczędne w roku 2014 już przyniósł znaczne korzyści finansowe. Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie klatek schodowych, piwnic i lamp na wysięgnikach, z wyłączeniem energii zużytej na pracę dźwigów w **badanym okresie marzec – grudzień 2017 r. zmniejszyło się o 60% w porównaniu do zużycia energii w tym samym okresie w roku 2013 /przed modernizacją oświetlenia/.**
- Dzięki wykonanej na przełomie marca i kwietnia 2017 r. modernizacji oświetlenia zewnętrznego (latarnie uliczne) z wymianą żarówek sodowych na żarówki LED 30 WAT już w pierwszym roku od modernizacji uzyskano oszczędności w zużyciu energii elektrycznej na poziomie 39 % co ilustruje poniższa tabela.



**Zużycie energii elektrycznej na oświetlenie terenu Spółdzielni przed i po modernizacji oświetlenia ulicznego.**

<b>Przed modernizacją oświetlenia - badany okres kwiecień - grudzień 2016 r.</b>	<b>Po modernizacji oświetlenia - badany okres kwiecień - grudzień 2017 r.</b>
<b>22248 kWh</b>	<b>13574 kWh</b>
<b>Różnica w zużyciu energii elektrycznej - 39 %</b>	

- Kolejnym działaniem w zakresie oszczędności w zużyciu energii elektrycznej była wymiana instalacji elektrycznej oraz modernizacja oświetlenia w maszynowniach dźwigów. Prace te rozpoczęto już w 2016 r., w 2017 r. wymieniono instalacje elektryczną i zastąpiono zwykle świetlówki żarówkami LED w maszynowniach 17 dźwigów. Do końca 2017 r. zmodernizowano instalacje elektryczną i oświetlenie w maszynowniach 37 dźwigów. Dzięki tym pracom już obserwujemy zmniejszenie w zużyciu energii elektrycznej na prace dźwigów, co obrazuje poniższy wykres.



## 2) Oszczędności w zużyciu energii cieplnej.

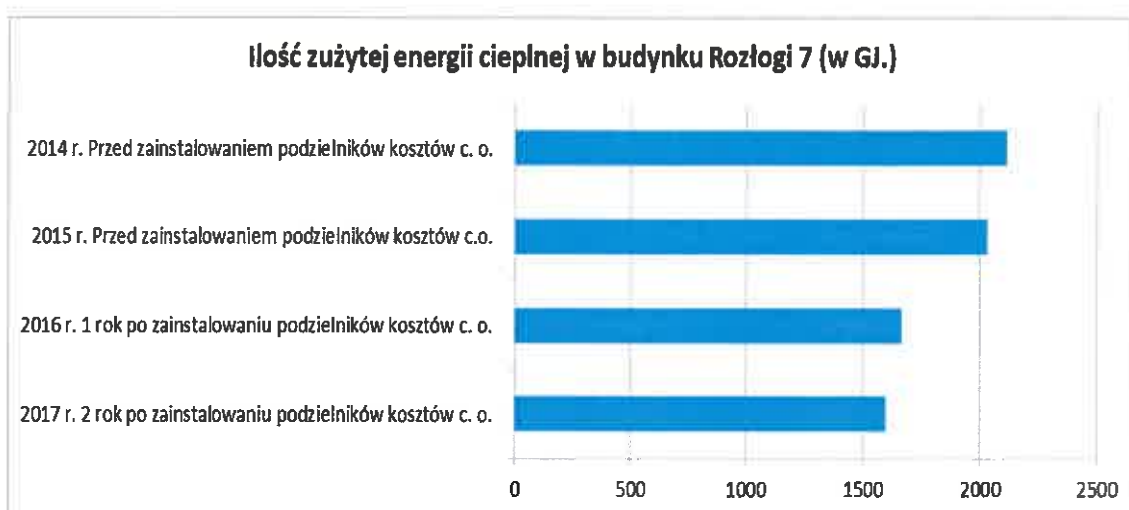
Kierunek rozwoju spółdzielni – strategia remontowa na lata 2017-2022 uchwalona na Walnym Zgromadzeniu zakłada realizację prac wpływających nie tylko na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej ale i zmniejszenie zużycia energii cieplnej.

Prace zmierzające do osiągnięcia wymiernych efektów w postaci ograniczania kosztów za energię ciepłą spółdzielnia rozpoczęła od budynku przy ul. Rozłogi 7.

Budynek ten po przeprowadzonych pracach termomodernizacyjnych (ocieplenie elewacji, ocieplenie stropodachu oraz ocieplenie stropów piwnic) oraz wykonanej regulacji instalacji c.o. spełniał warunki konieczne do zamontowania elektronicznych dwuczujnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania ze zdalnym odczytem radiowym. Podzielniki, które są produkowane i działają zgodnie z polskimi normami i posiadają atest PZH zostały zamontowane w październiku 2015 r.

Montaż elektronicznych podzielników kosztów znacząco wpłynął na zachowania mieszkańców i racjonalne gospodarowanie ciepłem przez nich. Teraz mieszkańcy budynku Rozłogi 7 we własnym interesie mogą uniknąć dużych czynszów poprzez racjonalne i oszczędne korzystanie w celu zmniejszenia opłat za centralne ogrzewanie.

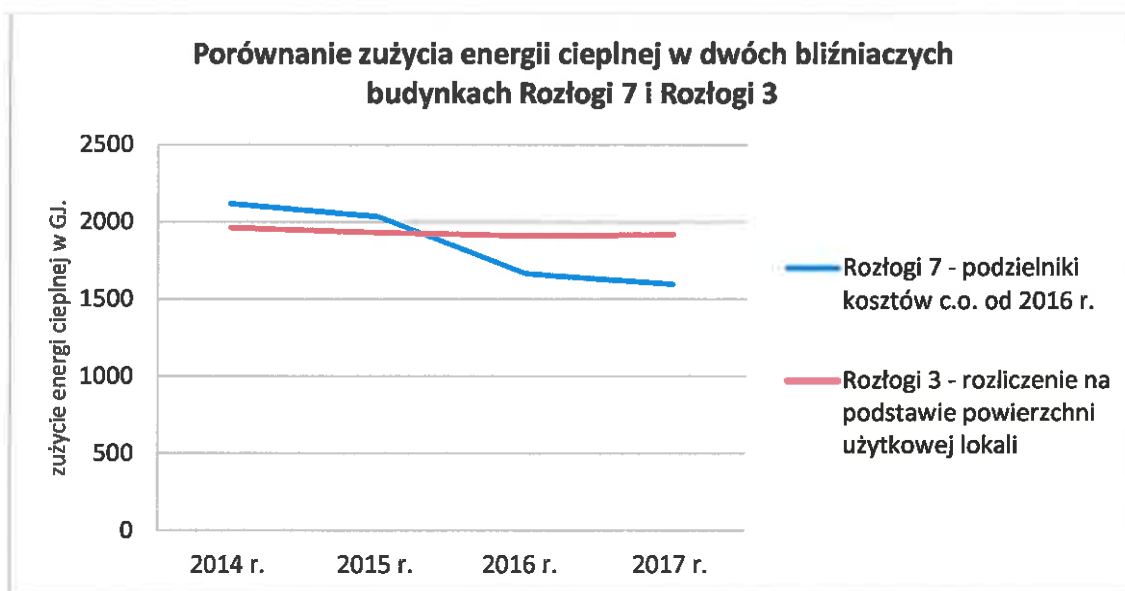
Dzięki zastosowaniu podzielników kosztów centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Rozłogi 7 już od 2016 r. obserwujemy spadek zużycia energii cieplnej w lokalach co ilustruje poniższy wykres.



Zmniejszenie zużycia energii cieplnej w roku 2017 r. o ponad 24 % w porównaniu do roku 2014, przed zainstalowaniem podzielników, potwierdziło słuszność działań w tym kierunku, dlatego też w 2017 r. Rozpoczęto prace zmierzające do opomiarowania kolejnego budynku podzielnikami kosztów c.o. W październiku 2017 r. spółdzielnia zleciła wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Rozłogi 4, po zakończeniu sezonu grzewczego w roku 2018 będą montowane w tym budynku podzielniki kosztów c.o.

Kolejnym budynkiem planowanym do opomiarowania podzielnikami jest budynek Rozłogi 3- bliźniaczy do budynku Rozłogi 7 pod względem powierzchni użytkowej i kubatury. Dla zobrazowania opłacalności montażu podzielników kosztów c.o. w tym budynku zostało przygotowane zestawienie zużycia energii cieplnej w tych dwóch bliźniaczych budynkach na przestrzeni lat 2014 – 2017.

Wyniki zostały przedstawione za pomocą poniższego wykresu, z którego wynika, że w budynku Rozłogi 7 od momentu opomiarowania podzielnikami kosztów c.o. zużycie ciepła znacznie spadło, natomiast w budynku Rozłogi 3 zużycie ciepła utrzymuje się stale na tym samym poziomie.



Montując podzielniki kosztów centralnego ogrzewania spółdzielnia ma na względzie oszczędność energii cieplnej, a co za tym idzie mniejsze czynsze. Nie bez znaczenia jest wyrobienie wśród mieszkańców ekonomicznych zachowań np. przeciwdziałanie otwieraniu okien przy rozkręconych grzejnikach i wietrzenie lokali nie patrząc na straty ciepła.

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

Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkiwania, a także zwiększanie wartości użytkowej i rynkowej obsługiwanych nieruchomości na stałe wpisało się w zadania Spółdzielni. Chcemy nadal kontynuować realizację prac wpływających na efektywność energetyczną budynków zgodnie z przyjętym planem wieloletnim.



## V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

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

Pierwszym krokiem procesu windykacji jest bieżące monitorowanie zadłużeń i natychmiastowe wysyłanie wezwań do zapłaty w przypadku wystąpienia zaległości powyżej 2 miesięcy co skutkuje spłatą całości lub części zadłużenia ewentualnie podpisaniem ugody na rozłożenia na raty.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

- utrata pracy,
- okresy świąteczne,
- roczne rozliczenie dotyczące mediów,
- proces ustanowienia spadkobierców.

Na wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na formę spłaty zadłużenia. Sposób i termin całkowitej lub częściowej spłaty zadłużenia określa zawarta ugoda. Sposób ten jest korzystny dla obu stron, zarówno dla dłużnika jak i wierzyciela tj. Spółdzielni. Pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a jednocześnie chroni dłużnika – członka Spółdzielni przed wysokimi kosztami sądowymi.

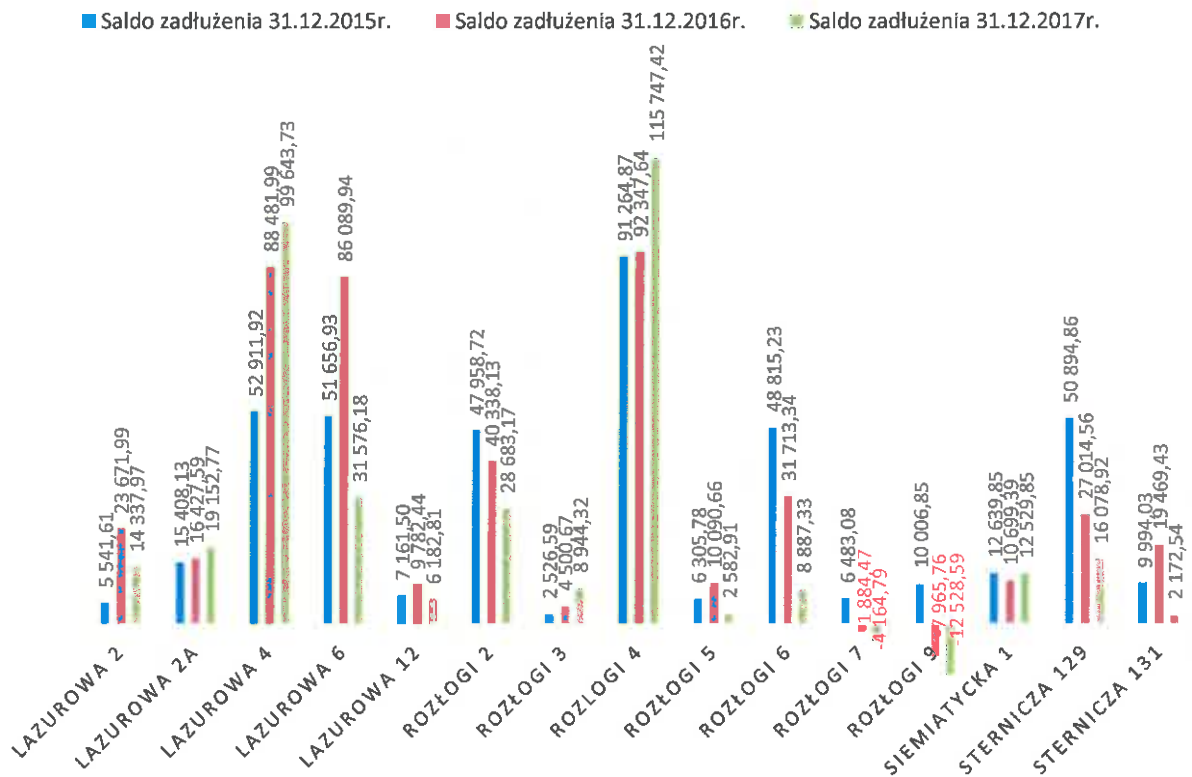
Zgodnie z Regulaminem Windykacji w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu, po wcześniejszym przedsądowym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Dłużnika.

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



W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 100 951,00 zł. i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

### STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA PORÓWNANIE LATA 2015, 2016, 2017



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



## ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31-12-2017R.

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



Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31-12-2017 r. wynoszą 283 643,43 zł. Największa część, bo aż 72 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz na kontach lokali, których właściciele zmarli i toczą się jeszcze postępowanie spadkowe. Należności te są już skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w całej Spółdzielni 7 osób spłatę zadłużenia ma rozłożoną na raty, na łączną kwotę 20 509,54 zł, co stanowi 7% omawianego zadłużenia.

Pozostała część (21%) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty lub podpisania ugody i rozłożenia zadłużenia na raty, sprawy będą natychmiast skierowane do sądu.

Struktura zadłużenia przedstawia się następująco:

## STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

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



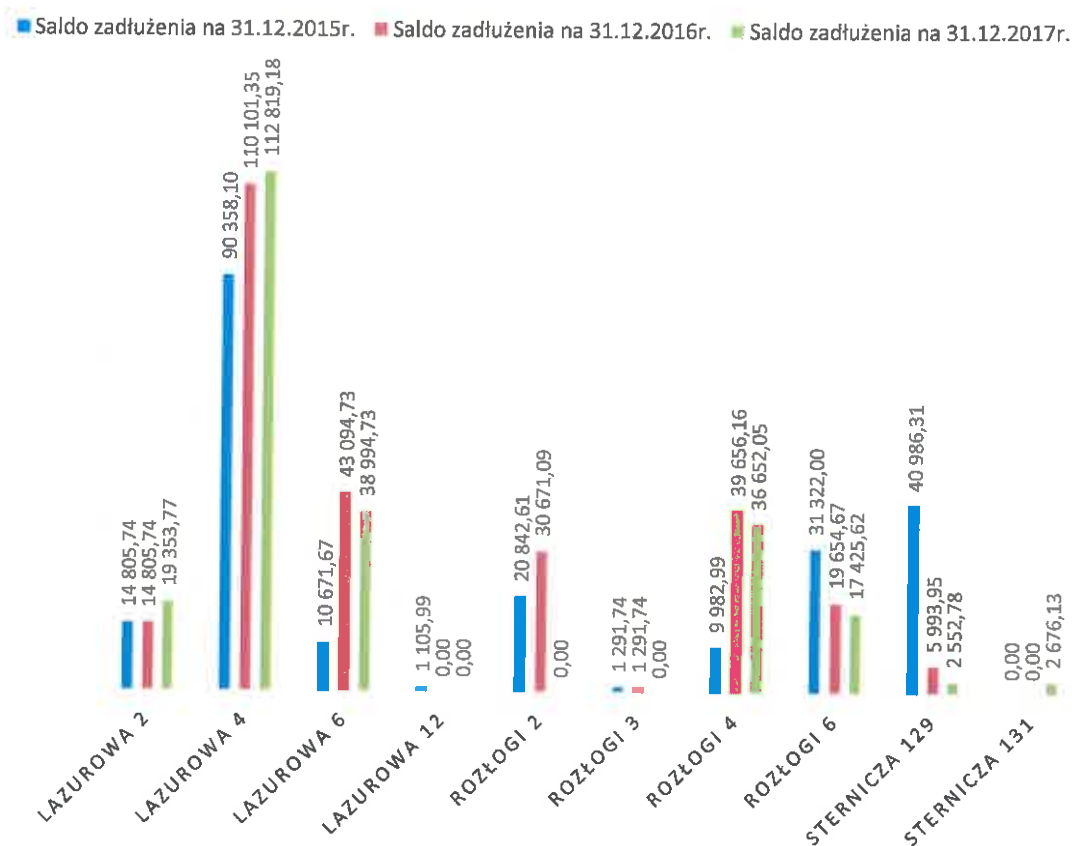
Do dłużników, którzy nie zareagują na pierwsze wezwanie do zapłaty, wysłane są przedsądowe wezwania do zapłaty za pośrednictwem mecenasa. Następnym krokiem jest skierowanie pozwu do sądu.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 34 795,17 zł.

W 2017 roku Spółdzielnia zakończyła postępowanie sądowe u 4-ch osób odzyskując w pełni dług, natomiast u 5-ciu osób wycofano nakazy zapłaty od komorników, gdyż osoby te również spłaciły całe zadłużenie.

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 219 686,07 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 73 504,05 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. W omawianym okresie 3 osoby złożyły takie sprzeciwy. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

## STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA 31 GRUDNIA PORÓWNANIE 2015, 2016, 2017 ROK

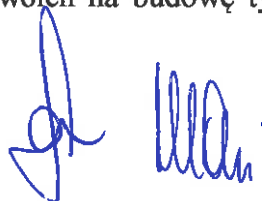


Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 6 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkania.

## **VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

### **1. Ustanowienie odrębnej własności lokali w „starych zasobach” Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w dalszym ciągu realizował proces przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność. Zainteresowanie przekształceniem mieszkań w prawo odrębnej własności należy ocenić, jako małe z wyjątkiem budynku Rozłogi 9 gdzie procent lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali w tej nieruchomości wynosi ponad 40%. W roku 2017 przekształcone zostały kolejnych 19 spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku Lazurowa 12 (6 lokali); Rozłogi 2 (2 lokale); Lazurowa 4 (4 lokale); Lazurowa 2A (1 lokal); Rozłogi 9 (6 lokali). Przez okres około 2 miesięcy była wstrzymana możliwość przekształcenia spółdzielczego prawa własności w odrębną własność w wyniku nowelizacji ustawy o własności lokali. Wprowadzona ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 poz. 1529) zmiana art. 2 ustawy o własności lokali, poprzez dodanie do art. 2 ust 1 a o treści: *„Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne”* powoduje, że od dnia wejścia w życie tej zmiany, czyli od 11 września 2017 r. praktycznie niemożliwe było wyodrębnianie i sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w starych budynkach. Do tej pory wyodrębnianie i sprzedaż lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni dotyczyła lokali budowanych pod koniec XX wieku. W ich przypadku nie można ustalić czy w ogóle zostały budowane na podstawie pozwoleń na budowę, a jeśli takie pozwolenia na budowę były, to ich odszukanie jest praktycznie niemożliwe, z uwagi na brak jednoznacznego obowiązku ich przechowywania. Przepisy ustawy z dnia 24 października 1974 r. (Prawo budowlane, Nr 38, poz. 229 z późn. zm.) nie nakładały na właściciela obiektu budowlanego jednoznacznego obowiązku archiwizowania dokumentacji związanej z realizacją obiektu, jak to czyni obecnie obowiązujący art. 63 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Prawo budowlane, t. jedn. Dz.U. z 2017 poz. 1332) oraz, że organy wydające pozwolenia na budowę były zobligowane do przechowywania dokumentów dotyczących wydawanych pozwoleń na budowę tylko przez

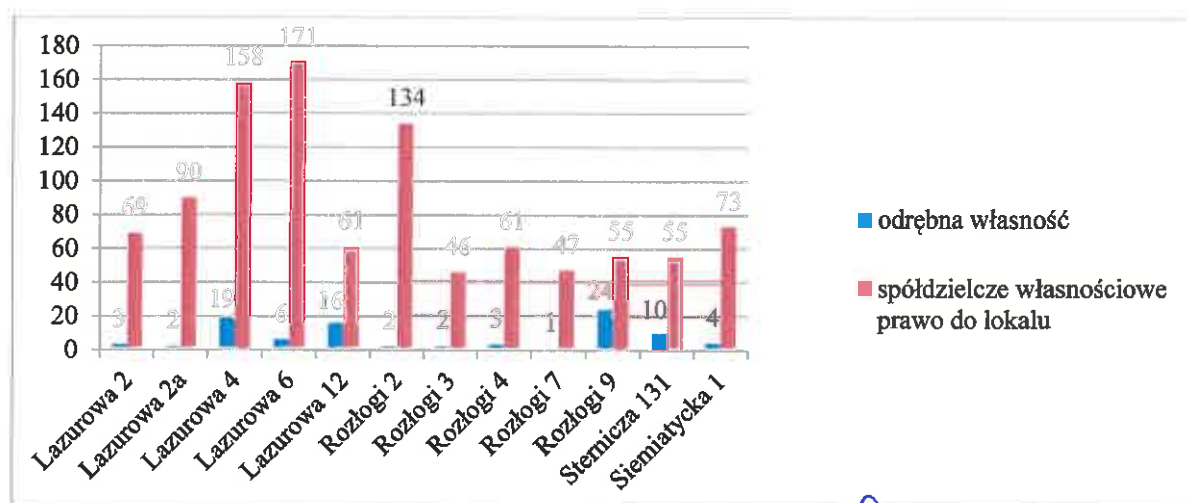


okres 5 lat. Podobnie brak było takiego obowiązku w aktach prawnych obowiązujących przed wejściem w życie Prawa Budowlanego z roku 1974. Analogiczna sytuacja dotyczy dokumentacji związanej z przyjęciem do użytkowania obiektu budowlanego. Dlatego w przypadku wielu budynków nie można również przedstawić pozwolenia na użytkowanie. Dopiero po odpowiedzi Ministra Infrastruktury i Budownictwa i doprecyzowaniu punktu noweli ustawy wyjaśniającej, że zapis ten ma dotyczyć nowych nieruchomości obecnie powstających posiadających wszelkie dokumenty wymagane prawem budowlanym Spółdzielnia mogła wrócić do zawierania aktów notarialnych na przekształcenie w odrębna własność lokali mieszkalnych na tzw. „starych zasadach” co robimy do obecnej chwili.

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

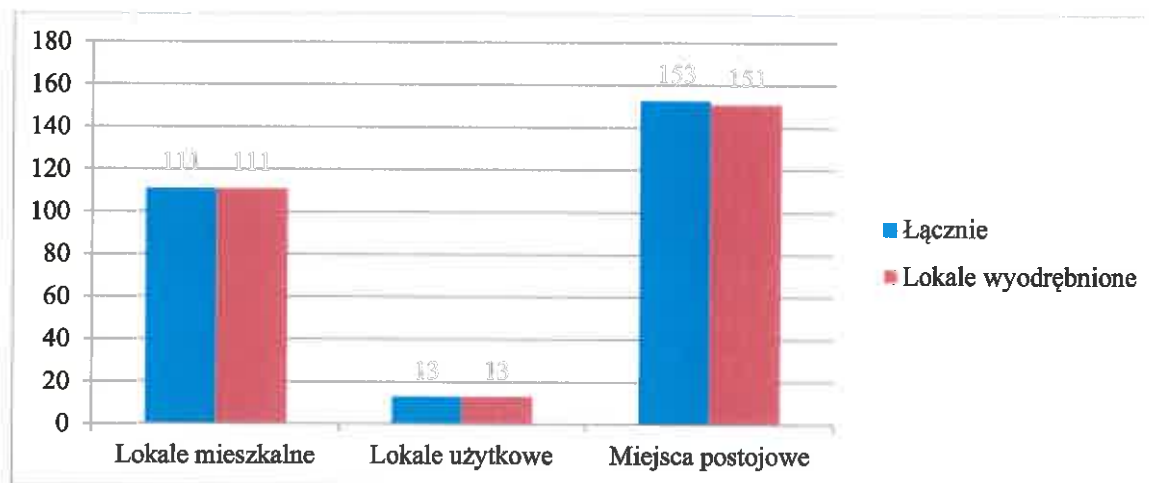


**W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:**



## 2. 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 31.12.2017 roku zostało podpisanych: 123 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 151 umów zbycia w udziału w garażach.



Wraz z ustanowieniem odrębnej własności ostatniego lokalu ( nastąpiło to w wrześniu 2017r.) w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100, z mocy ustawy powstanie wspólnota mieszkaniowa.

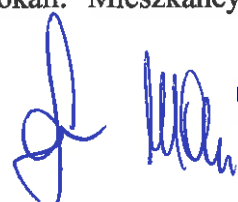
Ponadto, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o ok. 6%.

### **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.**

W dniu 19 czerwca 2017 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego została ogłoszona Uchwała Nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia



8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnia zgodnie z uchwałą ma możliwość skorzystania z bonifikaty jej przysługującej w wysokości 95% od opłaty z tytułu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pod budynkami mieszkalnymi. Bonifikaty udziela się na wniosek użytkownika wieczystego. Mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie reprezentowała Spółdzielnia natomiast mieszkańcy posiadający odrębną własność lokali w nieruchomościach budynkowych powinni złożyć wniosek do Urzędu Dzielnicy Bemowo we własnym zakresie. Spółdzielnia wychodząc naprzeciw mieszkańcom w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Bemowo Wydział Nieruchomości przygotowuje wspólne wnioski obejmujące poszczególne nieruchomości kompletując podpisy zarówno Spółdzielni jak i wszystkich współużytkowników wieczystych w danej nieruchomości. Wspólny wniosek może zdecydowanie przyspieszyć procedurę wydania decyzji przekształceniowej, niż gdyby te wnioski były składane oddzielnie przez Spółdzielnię i poszczególnych współużytkowników wieczystych. Należy również zwrócić uwagę, że pozytywne rozpatrzenie wniosku będzie uzależnione od zgodnego złożenia wniosku przez wszystkich współużytkowników. Uchwała powołuje się m.in. na ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 29 lipca 2005r. ( Dz.U.2005 Nr 175 poz. 1459 z późn. zmianami), z której to wynika, że przekształceniu podlegają wyłącznie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi do dnia 13 października 2005r. Budynki wybudowane po tym terminie na terenie spółdzielni nie mogą skorzystać z bonifikaty wynikającej z uchwały. Teren obejmujący możliwość skorzystania z bonifikaty wynikającej z uchwały będzie w obejmował tzw. „stare zasoby” i wynosi 3 ha 6016 m<sup>2</sup>. Zarząd Spółdzielni podjął działania do niezwłocznego przygotowania wniosków o możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. We wrześniu 2017r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło Uchwałę nr 1/2017 r z 22 września 2017r. wyrażającą zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodne z Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy. Uchwała Spółdzielni została poprzedzona spotkaniami przedstawiciela Spółdzielni z mieszkańcami, Radami Budynków i Radą Nadzorczą celem przedstawienia i omówienia aspektów Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy. Następnie Spółdzielnia przygotowała wnioski do przekształceń zarówno dla mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – wniosek Spółdzielni jako reprezentanta tych mieszkańców oraz dla mieszkańców posiadających odrębną własność lokali. Mieszkańcy z odrębną



własnością lokali byli powiadamiani i zapraszani do podpisu wniosku przygotowanego w ich imieniu a następnie po zebraniu 100% wniosków dla danej nieruchomości budynkowej komplet dokumentacji został przekazywany do Urzędu Dzielnicy Bemowo. Ostatnie wnioski dla budynków zostały złożone 30.11.2017r. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje postęp prac nad wydaniem decyzji przekształceniowej w Urzędzie Dzielnicy Bemowo. Uzupełnienie wniosków przez mieszkańców wyodrębnionych po 30.11.2017r. będzie następowało sukcesywnie w miarę rozpatrywania naszych wniosków przez Urząd Dzielnicy Bemowo.

### **3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jelonki Południowe”**

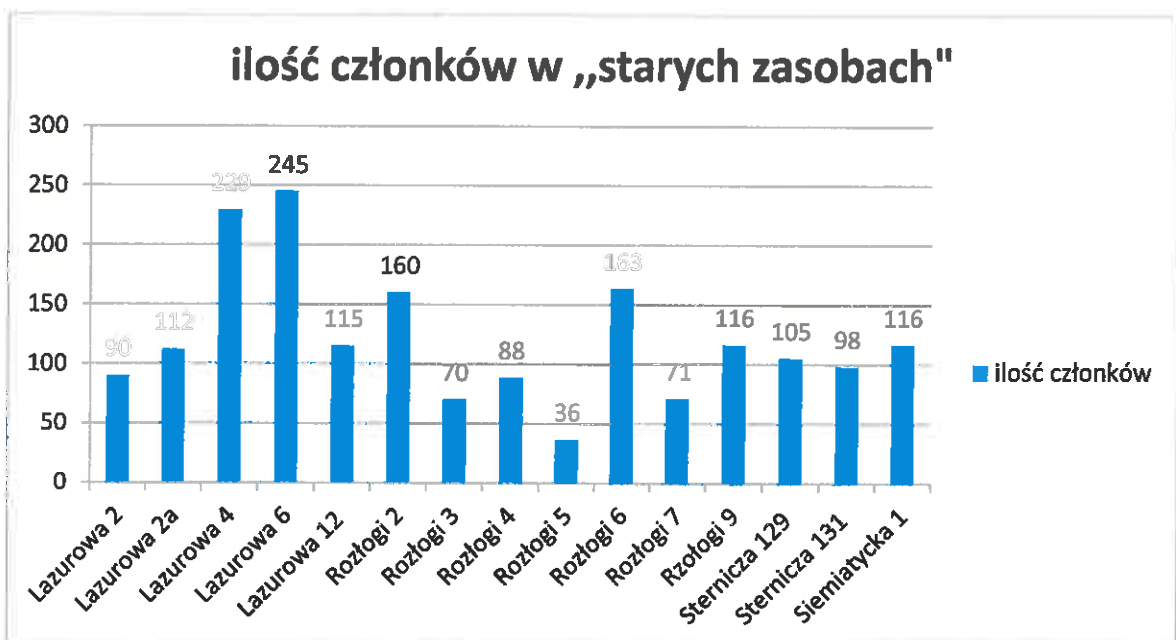
W dniu 20 października 2017 r. zostało wydane ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek Południowych w terminie 14 listopada do 14 grudnia 2017 r. Spółdzielnia Lazurowa uczestniczyła w dyskusji publicznej wraz z mieszkańcami i zgłaszała swoje obawy i uwagi co do projektu planu. Do dnia 8 stycznia 2018r. był termin zgłaszania uwag w siedzibie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego (BAiPP) w Warszawie. Spółdzielnia przeprowadziła konsultacje z mieszkańcami i omówiła projekt planu zgłaszając swoje zastrzeżenia oraz informując o zamiarach inwestycyjnych, które mogą kolidować z obecnymi zamierzeniami inwestycyjnymi bądź kolidują z przyszłymi inwestycjami. W siedzibie Spółdzielni był wywieszony rysunek projektu planu a pracownicy Spółdzielni udzielali informacji mieszkańcom na temat treści planu. Spółdzielnia przygotowała zestawienie uwag i propozycji do planu, które zamieściła na stronie internetowej Spółdzielni celem zapoznania mieszkańców a następnie w wyznaczonym terminie zgłosiła uwagi do projektu planu w BAiPP wraz z uwagami mieszkańców. Z informacji uzyskanych z BAiPP w Warszawie wynika, że do projektu planu zostało zgłoszone 5 500 uwag z całego zakresu terenu obejmującego projekt planu. Na obecna chwile uwagi te są na bieżąco wprowadzane do tabel z uwagami w siedzibie BAiPP i dopiero w późniejszym terminie będą omawiane z autorem projektu planu.



## VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2017 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach (zasoby stare).

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” sprawuje zarząd nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, w której zarządza 111 lokalami mieszkalnymi, 13 lokalami użytkowymi oraz 153 miejscami postojowymi z prawem odrębnej własności.



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

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **2181** członków, w tym członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2017 roku realizowano czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.),
- sprawach spadkowych,
- sprawach meldunkowych,
- załatwianiu formalności kredytowych,
- rozliczaniu z Urzędami Skarbowymi,
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa,
- przekształcaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

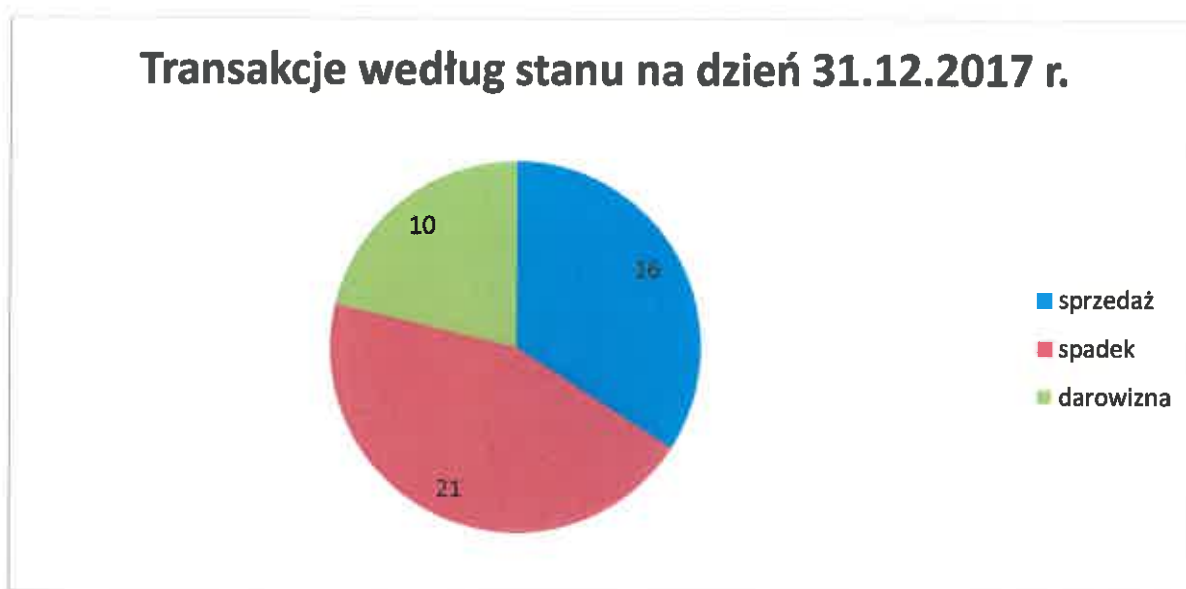
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 36 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 16 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 47 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 23 zaświadczeń do sądów
- 27 zaświadczeń do banków
- 22 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 31 odpowiedzi na zapytania komornicze.



W 2017 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



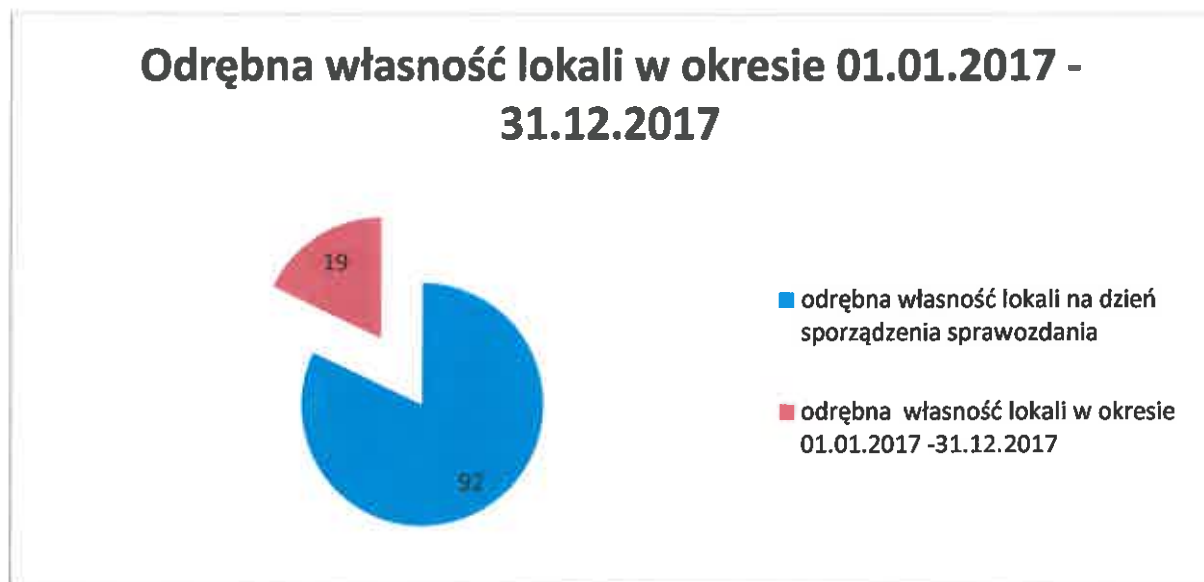
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

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



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



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

### 1. Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych) wynajmuje 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Ponadto dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych oraz 4 reklamy. Trzy osoby mają zawarte ze Spółdzielnią umowy na wywóz nieczystości bądź dostawę mediów.



Z dniem 1 lutego 2017 r. zmianie uległ najemca lokalu o powierzchni 119 m<sup>2</sup> w pawilonie handlowym przy ul. Rozłogi 8. Nie uległ natomiast zmianie profil prowadzonej działalności w przedmiotowym lokalu.

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

Analizując salda lokali na dzień 31.12.2017 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

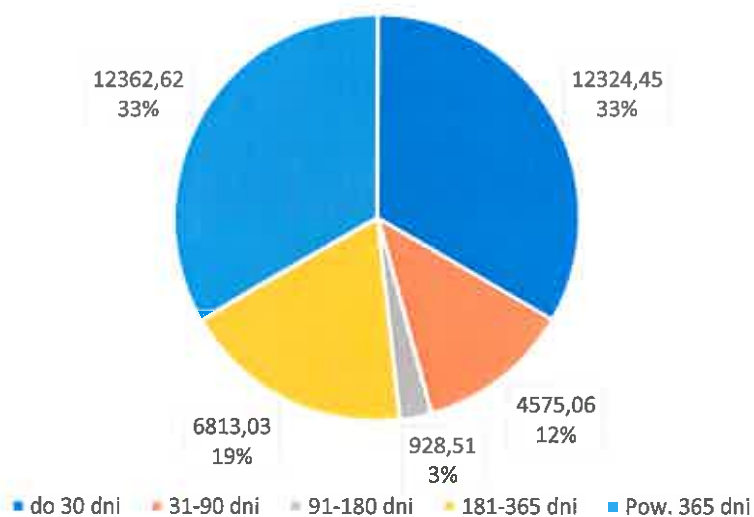
data	stan na 01.01.2017 r. (zł)	naliczenia za 2017 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2017 r.	-77 381,93	1 1 441 652,48	1 431 866,74	93 002,91	11 212,56	81 790,35

### Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenia

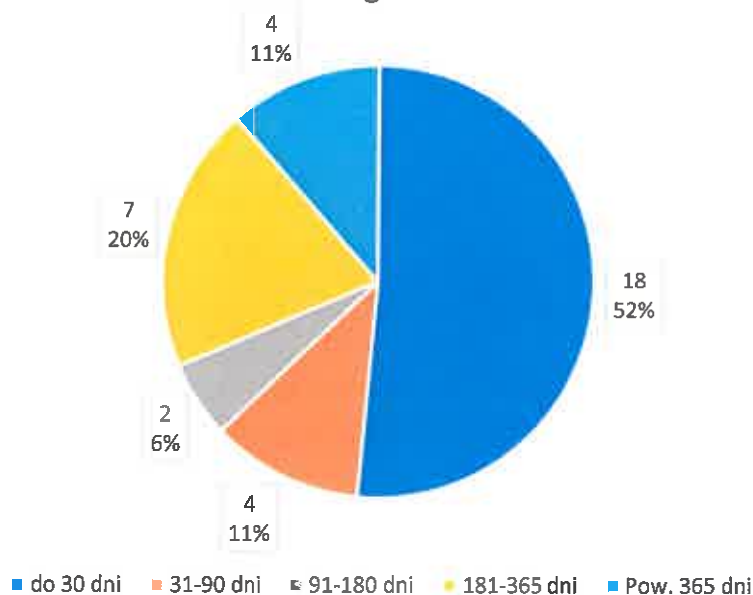
Zwyczajowo najemcy lokali użytkowych mają zgodnie z zapisami umów 14 dniowy termin (od dnia wystawienia faktury) na zapłacenie należności, jednakże od tej reguły jest kilka wyjątków, których terminy płatności wynoszą 30 dni (m.in. Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.; Green Ex-Imp). W związku z powyższym saldo lokali nie jest tożsame z kwotą zadłużenia.

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
<b>ilość dłużników</b>	18	4	2	7	4	35
<b>Kwota zadłużenia</b>	12 324,45 zł	4 575,06 zł	928,51 zł	6 813,03 zł	12 362,62 zł	37 003,67 zł

Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień  
31.12.2017 r.



### Ilość dłużników według stanu na dzień 31.12.2017 r.



Najwyższe kwoty zadłużenia to te powyżej 1 roku, w sprawie których toczą się postępowania sądowe. Jednakże do chwili zapadnięcia wyroku widnieją one na saldach lokali jako zadłużenia.

Ponad połowa osób zalegających z terminowym uiszczaniem opłat z tytułu najmu lokali to osoby zalegające z opłatami do 30 dni. Często za najem pomieszczeń w budynkach, mieszkańcy wnoszą opłaty wraz z opłatami czynszowymi za lokale mieszkalne, a więc na koniec miesiąca, co generuje powstawanie krótkotrwałych zadłużeń. Są one jednak regulowane z kilkudniowym opóźnieniem.

**Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2017 r. wynosi 37 003,67 zł co stanowi jedynie 2,56 % kwoty rocznych naliczeń. Jest to niewątpliwy sukces, który pokazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” efektywnie zarządza lokalami użytkowymi.**

#### Windykacja należności

Przez cały rok 2017 prowadzone były działania monitorujące oraz upominawcze przez specjalistę ds. osobowych i lokali użytkowych. Wobec wszystkich dłużników prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013 r.

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

### Sprawy sądowe

Data	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Razem
31.12.2016 r.	64 330,66	11 642,69	75 973,35
31.12.2017 r.	22 606,44	6 292,44	28 898,77

Zarządowi Spółdzielni w wyniku prowadzonych negocjacji udało się wyegzekwować łącznie 47 074,58 zł w tym, od najemcy zwalnającego lokal w pawilonie handlowym przy ul. Rozłogi 8 z dniem 30.01.2017 r. kwotę 36 356,20 zł zasądzonego zadłużenia. W przypadku pozostawienia egzekucji komornikowi, czas spłaty powstałego zadłużenia byłby wielokrotnie dłuższy. Jest to niewątpliwym sukces, który pokazuje, że kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej to już ostateczność. Warto najpierw spróbować polubownego załatwiania spraw na drodze mediacji.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125.

Z dniem 1 kwietnia 2017 roku wprowadzono nową organizację obsługi parkingu przy ulicy Lazurowej 6. W celu poprawienia bezpieczeństwa pozostawionych na parkingu pojazdów zamontowany został system monitoringu oparty na kamerach full HD oraz przesuwana brama wjazdowa na pilota. Wobec tego rozwiązania organizacyjnego zrezygnowano z całodobowego dozoru osobowego. Powyższe podyktowane było wzrostem od stycznia 2017 roku minimalnej stawki godzinowej wynagrodzenia co w znacznym stopniu



zwiększyłyby wysokość opłat za najem miejsc postojowych. Wynikiem zastosowania takiego rozwiązania była obniżka stawek za najem. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2017 z dnia 23 marca 2017 roku przyjęto nowy Regulamin organizacji i funkcjonowania parkingów SM „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125. Zawarto w nim nowy cennik najmu stanowisk postojowych z obniżonymi stawkami miesięcznymi dla Członków Spółdzielni. Koszt powyższego przedsięwzięcia, montażu kamer oraz bramy wyniósł odpowiednio 18 899,98 zł oraz 13 311,24 zł. Na podstawie nagrań monitoringu na parkingu kilkukrotnie już udało się ustalić sprawców przypadkowych stłuczek czy otarć pojazdów. Pomogło to w rozwiązaniu w sposób ugodowy sporów pomiędzy użytkownikami parkingu.

Jedna z osób dotychczas pełniących funkcje dozоровe aktualnie pełni funkcję gospodarza obu komercyjnych parkingów. Do jej podstawowych obowiązków należy utrzymanie parkingów w czystości a także pośredniczenie w przekazywaniu faktur najemcom stanowisk postojowych i garaży.



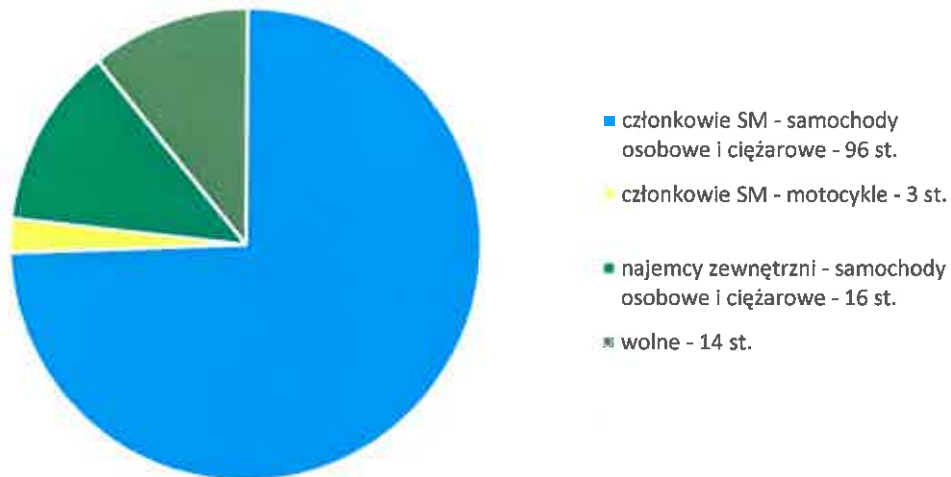
Nowa brama wjazdowa na parking przy Lazurowej 6



Kamery na budce parkingowej przy Lazurowej 6

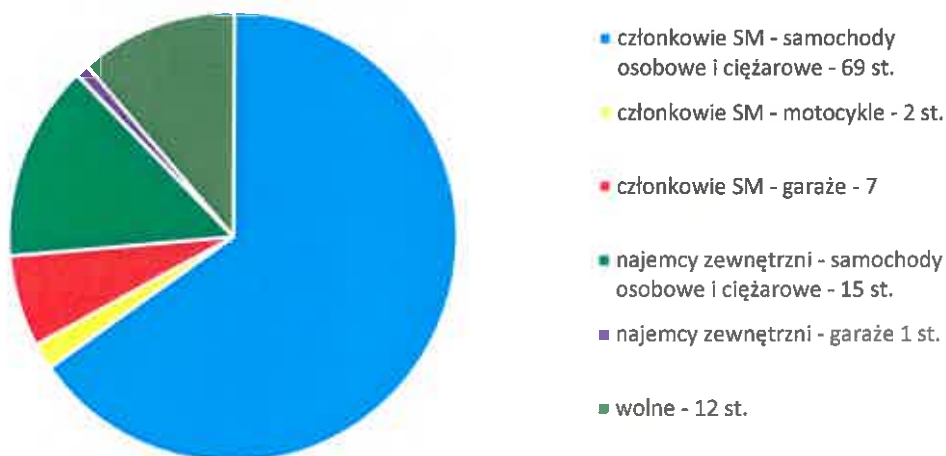
Na parkingu wydzielonych jest ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2017 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 115 miejsc wynajętych oraz 14 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawartych było 99 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 16 umów z osobami z zewnątrz.

### Parking LAZUROWA 6 - 129 st.



Parking przy ul. Sterniczej 125 także jest pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu. Na parkingu wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2017 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 94 miejsca wynajęte. Na miejsca wynajęte zawartych było 78 umów z członkami spółdzielni (w tym 7 umów na garaże, 2 umowy na motocykl) oraz 16 umów z osobami z zewnątrz (w tym 1 umowa na garaż).

### Parking STERNICZA 125 - 106 st.



W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania w celu pozyskania nowych najemców miejsc postojowych na parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125, poprzez rozwieszanie informacji na klatkach schodowych, na parkingach a także na stronie internetowej



o możliwości najmu stanowisk. W następstwie tych działań zmniejszyła się ilość wolnych miejsc parkingowych do 8 stanowisk na parkingu Lazurowa 6 oraz do 4 stanowisk parkingu Sternicza 125.

### **Windykacja należności**

Na dzień 31.12.2017 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – **5 586,79 zł** w tym:

- poniżej 1 miesięcznego zadłużenia na kwotę – 2.388,84 zł
- 3 miesięczne zadłużenie na kwotę – 405,57 zł
- 6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 2.792,38 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia 6-miesięczne dotyczą już niewynajmowanych miejsc postojowych i zostały skierowane na drogę postępowania sądowego (łącznie 6 spraw), jednakże nie zostały jeszcze wydane nakazy sądowe zapłaty w tych sprawach. Po otrzymaniu prawomocnych nakazów zapłaty sprawy zostaną skierowane do komornika celem windykacji powstałego zadłużenia.

Aby uniknąć powstawania dużych zadłużeń, z najemcami, którzy zalegają z zapłatą powyżej 3-ch miesięcy, zostaną rozwiązane umowy najmu miejsc postojowych.

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

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

W 2015 roku 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 ich użytkownikami – członkami spółdzielni.

Na dzień 31.12.2017 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Okrętowa na łączną ilość 45 miejsc postojowych podpisano 45 umowy.
- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów.
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 115 umowy.



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

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

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



## IX. Działalność kulturalna, społeczna i oświatowa

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

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

Zarząd Spółdzielni zawarł umowę na prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczając opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł / 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. W 2017 r. zajęcia odbywały się w czwartki (dwie grupy) oraz we wtorki (jedna grupa a od drugiego półrocza dwie grupy). Zajęcia pozwalają dzieciom zapoznać się z różnymi technikami plastycznymi a także historią sztuki. Dzięki prowadzonej działalności najmłodsi mieszkańcy Spółdzielni poznali sylwetki m.in. Leonardo da Vinci, Romero Britto, Gustaw Klimt, Edward Munch, Marc Chagall, Vincent van Gogh, następnie przygotowywali prace wzorowane na ich twórczości. W swoich pracach wykorzystywali farby, kredki w tym akwarelowe, plastelinę, bibułę, kalkę techniczną ale również nasiona i talerzyki papierowe. Zajęcia prowadzi mgr Ewelina Grala.



Efektom prowadzonych zajęć był wernisaż prac zorganizowany w dniu 3 czerwca 2017 r. w namiocie, znajdującym się obok klubu osiedlowego *Kulturalna*. Dla uczestników

zajęć przygotowane zostały drobne upominki oraz dyplomy, najlepsze prace zostały uhonorowane prezentami.



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial and a surname.

## X. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZA 96, 98, 100



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

Nieruchomość „Lazurowy Zakątek” jest to zespół trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i handlem w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym na terenie dzielnicy Bemowo, przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie.

Obiekty zabudowy wielorodzinnej osiągają wysokość od 5 do 9 kondygnacji naziemnych i jednej a w części dwóch kondygnacji podziemnych. Nieruchomość składa się ze 111 (stu jedenastu) lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 105,89 m<sup>2</sup> (siedem tysięcy sto pięć metrów kwadratowych i osiemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) oraz 13 (trzynastu) lokali niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 879,82 m<sup>2</sup> (osiemset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych i osiemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego) oraz infrastruktury technicznej, wjazdów i obsługi komunikacyjnej.





Obiekt posiada 153 (sto pięćdziesiąt trzy) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, w tym 118 (sto osiemnaście) miejsc znajduje się w garażu na poziomie -2 i 35 (trzydzieści pięć) w garażu na poziomie -1. Dodatkowo na terenie kompleksu, w ciągu ulicy Rozłogi znajduje się 7 (siedem) miejsc postojowych w tym dwa dedykowane dla osób niepełnosprawnych.

Teren wokół obiektu zagospodarowany jest zielenią i placem zabaw dla dzieci oraz zielonym patio urządzonym na płycie stropowej garażu podziemnego po północnej stronie budynków.

Budynki wchodzące w skład „Lazurowego Zakątka” zostały wykonane w konstrukcji szkieletowej, żelbetowej, monolitycznej, opartej na wewnętrznych słupach i tarczach ścian zewnętrznych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”, która realizuje cele związane z dobrym zarządzaniem nieruchomościami podjęła następujące czynności techniczno-eksploatacyjne, finansowe i księgowo, a w tym w szczególności:

- prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości, w tym dokonywanie bieżącej konserwacji budynku, nadzór nad naprawami oraz okresowymi przeglądami technicznymi wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo Budowlane;
- nadzór nad utrzymaniem w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników oraz jego otoczenia;
- usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości, kontrola wykonania tych robót, nadzór i odbiór techniczny;
- wykonywanie remontów, zgodnie z planem gospodarczym przyjętym na dany rok kalendarzowy;
- nadzór nad dostawcami mediów, usługodawcami i wykonawcami;
- negocjowanie warunków oraz zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem mediów oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości;
- prowadzenie prawidłowego finansowania nieruchomości w tym dokonywanie rozliczeń i zapłaty za roboty lub usługi związane z nieruchomością wspólną, prowadzenie księgowości nieruchomości, rozliczeń z właścicielami oraz windykację należności;





- wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali;
- prowadzenie i przechowywanie właściwej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i księgowej związanej z zarządzaną nieruchomością;
- obsługa prawna w tym: przygotowanie umów na dostawy mediów i usług, opracowywanie uchwał i innych aktów normatywnych, opinii prawnych;
- planowanie i realizację krótko- i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości;
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

## **I. Obsługa techniczna nieruchomości**

### **1. Prace remontowe**


W roku 2017 r. naliczono Fundusz remontowy w kwocie 47 382,48 zł, z czego wydatkowano kwotę 14 573,00 zł. Kwotę w wysokości 8 891,00 zł wydano na wykonane wzmocnienie chodnika przy południowo – zachodnim narożniku budynku Sternicza 100. W sierpniu 2017 r. zostały wykonane prace z zakresu modernizacji oświetlenia garażu podziemnego polegające na przerobieniu istniejących opraw na oprawy ledowe. Koszt prac to 5 682 zł.

Stan funduszu remontowego na koniec roku kalendarzowego 2017 r. wyniósł 65 216,17 zł. Dzięki prawidłowej konserwacji elementów i urządzeń nieruchomości oraz gwarancji udzielonej przez Generalnego Wykonawcę w roku 2017 r. nie było konieczności wykonywania innych napraw, które obciążałyby Fundusz remontowy nieruchomości.

### **2. Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego**

Dla nieruchomości na bieżąco prowadzone są Książki Obiektu Budowlanego osobno dla:

- budynku Sternicza 96,
- budynku Sternicza 98,
- budynku Sternicza 100.



73

Książki Obiektu Budowlanego zostały założone z chwilą rozpoczęcia użytkowania danego obiektu. Dla każdego obiektu należało założyć odrębną książkę.

### 3. Przeglądy techniczne budynków Sternicza 96, 98, 100

Stan techniczny budynku powinien zapewniać bezpieczeństwo jego użytkowania. Na tej podstawie zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy Prawo budowlane należy wykonywać przeglądy techniczne budynku i jego otoczenia w odpowiednim czasie i zgodnie z wymogami ustawowymi. Spółdzielnia opracowała harmonogram obowiązujących przeglądów dla danej nieruchomości, według którego na bieżąco zleca i nadzoruje realizację okresowych przeglądów zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.

W roku kalendarzowym 2017 zostały przeprowadzone następujące przeglądy:

- Okresowa kontrola przewodów wentylacyjnych i wentylacji mechanicznej w lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych i garażach wielostanowiskowych. Uwagi, co do drożności przewodów wentylacyjnych oraz siły ciągu kominowego na bieżąco były przekazywane mieszkańcom kontrolowanych lokali. W garażu wielostanowiskowym oraz w lokalach użytkowych stwierdzono dobrą drożność przewodów wentylacyjnych oraz dobrą siłę ciągu kominowego.
- Okresowa kontrola stanu technicznego budynku w okresie gwarancji (części wspólne budynku). 4 kwietnia 2017 r. komisja składająca się z pracowników SM „Lazurowa” oraz podwykonawców przeprowadziła przegląd części wspólnych nieruchomości przed upływem drugiego roku użytkowania nieruchomości. Protokół z wykonanego przeglądu z zestawieniem wykrytych usterek przekazano Generalnemu Wykonawcy. Zgłoszone usterki eksploatacyjne zostały usunięte w ramach gwarancji.
- Okresowy przegląd i konserwacja hydrantów wewnętrznych  $\phi 33$  oraz poręcznego sprzętu gaśniczego. Urządzenia spełniają wymagania wydajności oraz ciśnienia hydrostatycznego. System jest sprawny technicznie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej.
- Okresowy przegląd systemów sygnalizacji pożaru, systemu detekcji tlenku węgla, systemu detekcji gazu propan-butan, systemu oddymiania klatek schodowych, systemu oddymiania garażu podziemnego, przeciwpożarowych klap odcinających, przeciwpożarowych wyłączników prądu. Systemy są sprawne z uwagami.



*Dotychczasowe wyniki przeglądów potwierdzały dobry stan techniczny budynku.*

## **II. Obsługa administracyjna i eksploatacja nieruchomości.**

Wszystkie działania dotyczące zarządzania niniejszą nieruchomością są dostosowane do specyfiki danej nieruchomości oraz do potrzeb jej mieszkańców.

### 1. Prace konserwacyjne i eksploatacyjne

Spółdzielnia zawarła umowy na konserwację oraz serwis nieruchomości w zakresie m.in.:

- konserwacji budynków, urządzeń oraz pogotowia technicznego;
- konserwacji technicznej dwóch bram garażowych;
- konserwacji systemu sygnalizacji pożaru;
- konserwacji systemu domofonowego;
- konserwacji urządzeń systemów CCTV;
- monitoringu pożarowego wraz z wypożyczeniem urządzeń transmisji alarmów;
- sprzątania nieruchomości wspólnej oraz pielęgnacji zieleni;
- obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;
- obsługi separatorów;
- odśnieżanie pokrywy śnieżnej na dachu;
- polisa ubezpieczeniowa od ognia i innych zdarzeń losowych;

W ramach konserwacji bieżącej zostało wykonane oznakowanie dwóch poziomych miejsc postojowych dla niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami). Prace zostały wykonane przy budynku Sternicza 96, a ich wartość wyniosła 959,40 zł. brutto.





Rys. 2.: Zdjęcie wykonanego oznakowania poziomych miejsc postojowych.

W ramach konserwacji bieżącej został wymieniony samozamykacz w drzwiach komory śmietnika.

W ramach umowy gwarancyjnej zostały zabezpieczone i umocowane fragmenty folii na skarpie od strony północnej, które uległy oberwaniu w wyniku czynników atmosferycznych jak również wymieniony został kołnierzykowy zawór bezpieczeństwa w pomieszczeniu węzła cieplnego.

W celu poprawy widoczności i przeciwdziałając kolizjom w garażu wielopoziomowym zamontowano lustra drogowe.

## 2. Prace wpływające na optymalizację kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych

W celu zmniejszenia kosztów za zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia podjęła następujące działania:

- kompensacja mocy biernej – wykonana w celu zmniejszenia mocy biernej, strat w liniach przesyłowych ,
- wymiana oświetlenia opraw w garażu na oświetlenie LED – wykonane dla zmniejszenia zużycia energii elektrycznej,
- zbieranie ofert w zakresie zmiany sprzedawcy energii – wykonane dla zmniejszenia opłat za energię elektryczną (kWh) w częściach wspólnych nieruchomości.

## 3. Monitoring części wspólnych nieruchomości

Monitoring obiektu przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 składa się z 12 kamer, które w czasie rzeczywistym rejestrują obraz. Obecność kamer zmniejsza zagrożenie wandalizmem

czy kradzież. W sytuacjach nieszczęśliwych wypadków zapis z kamer jest podstawą weryfikacji i analizy zdarzeń.

#### 4. Zebranie właścicieli lokali

Na dzień 1 czerwca 2017 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w powołaniu na § 55 ust.1 pkt 13 Statutu oraz § 3 ust. 6 Regulaminu Rad Budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa w Warszawie zwołał zebranie w sprawie przeprowadzenia wyboru członków Rad Budynków (nieruchomości) na 3 – letnią kadencję w latach 2017 – 2020.

Właściciele lokali w budynku Sternicza 96 wybrali pięciu przedstawicieli do Rady Budynku, właściciele lokali w budynku Sternicza 98 wybrali dwóch przedstawicieli do Rady Budynku, natomiast do Rady Budynku Sternicza 100 wybrano trzech przedstawicieli budynku.

W trakcie spotkania Prezes Zarządu przedstawił plany inwestycyjne Spółdzielni. Na zebraniu omówiono bieżące sprawy dotyczące nieruchomości „Lazurowy Zakątek”, jak również porządek obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na 9 i 10 czerwca 2017 r.

### **III. Finanse nieruchomości**

#### 1. Źródła finansowania


Nieruchomość mieszkaniowa „Lazurowy Zakątek”, dla której sporządzono sprawozdanie z zarządzania posiada stałe przychody. Przychody, te są łatwo przewidywalne, gdyż wynikają z obowiązków właścicieli nieruchomości w formie uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości części wspólnych. Przychody są równomiernie rozłożone w czasie. Występują w postaci miesięcznych płatności. Zaliczki są uiszczane do końca każdego miesiąca.

Zaliczki na fundusz remontowy pozwalają na wykonanie bieżących remontów jak również stanowią zaplecze finansowania planowanych prac remontowych.

#### 2. Koszty związane z utrzymaniem lokalu i nieruchomości wspólnej

W 2017 roku Nieruchomość Sternicza 96, 98, 100 poniosła wydatki związane z:

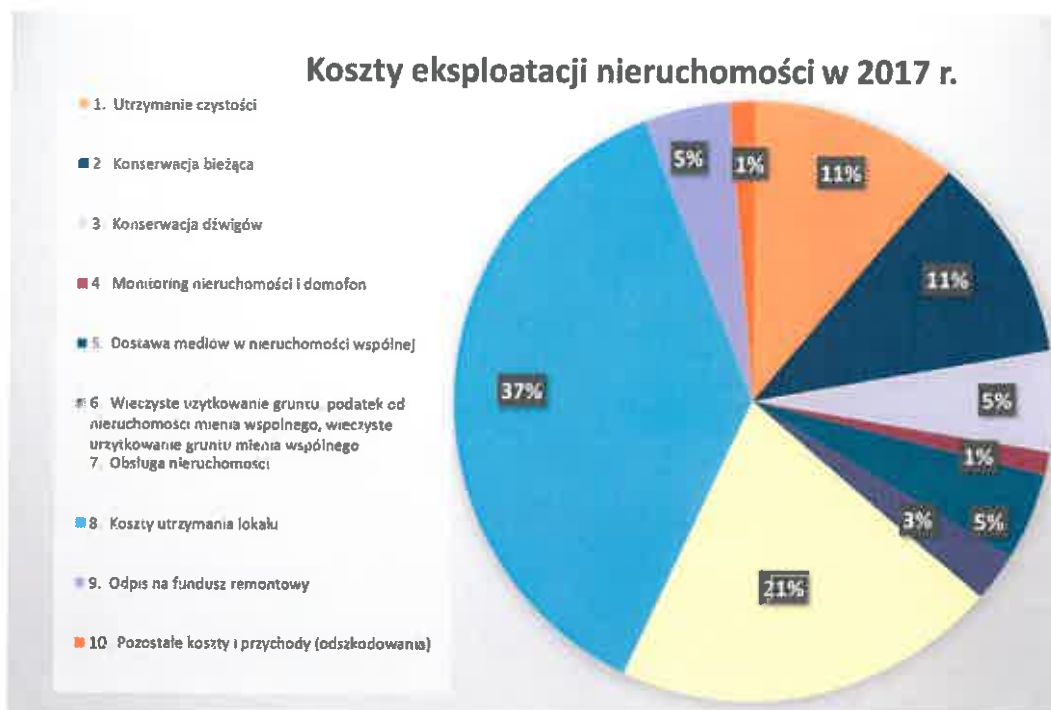
- Utrzymaniem lokalu – 379 092,90 zł
- Utrzymaniem nieruchomości wspólnej – 581 989,00 zł



- Opłatami na fundusz remontowy – 47 382,48 zł
- Pozostałą działalnością operacyjną – 14 087,26 zł

Co łącznie daje 1 022 551,64 zł.

Udział poszczególnych wydatków przedstawia poniższy wykres.



Rys. 3.: Koszty eksploatacji nieruchomości poniesione w 2017 r.

W roku 2017 ustalone opłaty eksploatacyjne były wystarczające na pokrycie wyżej wymienionych kosztów.

W związku z utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej rozliczenie wszystkich opłat wraz z rozliczeniem mediów dla poszczególnych właścicieli lokali, zostanie sporządzone do dnia 31.03.2018r.

Szczegółowe wykonanie kosztów i przychodów nieruchomości za 2017r. przedstawia załącznik nr 8 do niniejszego sprawozdania.

Stan środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 na dzień 31.12.2017 r wynosi 125 113,02 zł.



### 3. Zaległości i nadpłaty właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych

Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych, uwzględniające rozliczenie mediów za rok poprzedni, na dzień 31.12.2017 r. wynosi 27 893,99 zł, natomiast nadpłaty z lokali mieszkalnych w tym okresie wyniosły 19 587,10 zł.

W przypadku lokali użytkowych zadłużenie na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 4 961,93 zł przy nadpłatach w wysokości 6 264,77. Zadłużenie na miejscach postojowych wyniosło 14 468,07 zł, nadpłata natomiast wyniosła 1 727,90 zł.

Różnica (niedopłata finansowa właścicieli lokali) wynosi: 19 744,22 zł - stan na dzień 31.12.2017 roku.

Windykacja zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jest na bieżąco monitorowana. W przypadku pojawiających się zadłużeń właściciele lokali są o tym fakcie informowani.

### 4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi

6 marca 2017 r. złożona została aktualizacja deklaracji do urzędu m.st. Warszawy dotycząca wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.

## IV. Plan gospodarczo-finansowy na 2018 rok.

### 1. Planowane koszty eksploatacji nieruchomości w 2018 r.

Udział planowanych wydatków na rok 2018 przedstawia poniższy wykres.



Rys. 4.: Planowane koszty eksploatacji nieruchomości w 2018 r.

## 2. Planowane prace remontowe na 2018 r.

Remonty wykonywane na nieruchomości pokrywane są ze środków funduszu remontowego. Zaliczki na fundusz remontowy pozwalają na wykonanie bieżących remontów jak również stanowią zaplecze finansowania planowanych prac remontowych.

*Tabela 1.: Zakres prac remontowych przewidzianych na rok 2018.*

L.p.	Zakres prac remontowych	Koszt [zł]	Termin wykonania
1.	Malowanie parterów klatek schodowych z wykonaniem okładzin ścian wind	40 000	2018
2.	Remont po przeglądzie technicznym - Wymiana detektorów gazu	9 000	2018
3.	Remont po przeglądzie technicznym - Wymiana filtrów w centralach zasysających	1 600	2018
	<b>RAZEM</b>	<b>50 600</b>	

Planowane prace remontowe w 2018 r.:

- Malowanie parterów klatek schodowych wynika z konieczności doprowadzenia tej części wspólnej nieruchomości do odpowiedniego stanu estetycznego. Podczas wprowadzania właścicieli do mieszkań uległy uszkodzeniom ściany szczególnie parterów np. podczas wnoszenia materiałów do adaptacji lokali czy też mebli. Partery klatek schodowych wymagają wykonania remontu w zakresie naprawy drobnych uszkodzeń tynków i malowania farbą emulsyjną , ponadto na parterach planowane jest obłożenie płytkami gres portalu wokół wejścia do windy zabezpieczonego kątownikiem.
- Wymiana detektorów gazu wynika z obowiązujących przepisów związanych wymaganiami technicznymi co do wykonania kalibracji instalacji detekcji tlenu węgla i detekcji gazu. Kalibrację wg zaleceń producenta „GAZEX” należy przeprowadzać co 3 lata. Koszt wymiany detektorów jest równy kosztowi kalibracji tych detektorów zatem planowane są koszty na wymianę detektorów gazu.
- Wymiana filtrów w centrach zasysających – Centrala Systemu sygnalizacji pożaru wykazuje uszkodzenia systemu zasysania. Wobec czego należy wymienić filtr w urządzeniach zasysających dla prawidłowego działania systemu p.poż./Usterka wykazana podczas przeglądu systemów/

## **V. Zarząd nad nieruchomością wspólną**

Z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wyodrębniła się Wspólnota Mieszkaniowa dla nieruchomości przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 Warszawie. W wyniku uchwały podjętej w dniu 02.02.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością wspólną z mocy prawa, art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie uchwały właścicieli lokali posiadających łącznie większościowy udział w nieruchomości wspólnej.



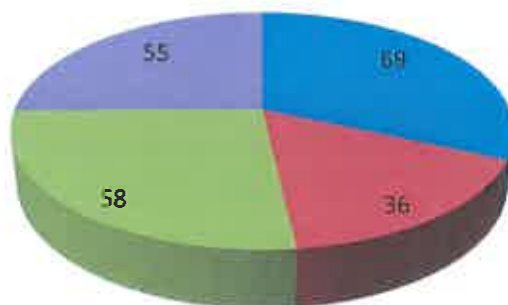
## XI. ZAGADNIENIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI

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

Inwestycje „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w skład się z 4 budynków: B1, B2, B3, B4, z czego B1 oraz B4 dedykowane są członkom Spółdzielni. Realizowana inwestycja składa się z 218 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych. W garażach podziemnych znajduje się 176 miejsc postojowych. Dostępne są również miejsca postojowe naziemne w ilości 121 sztuk.

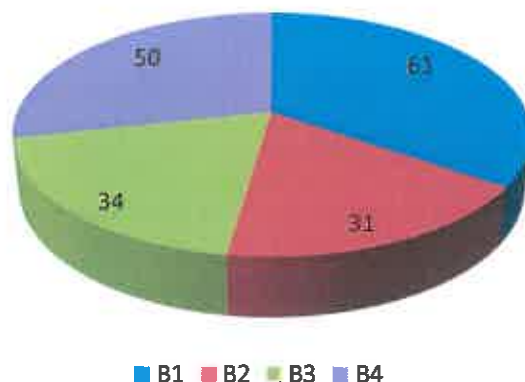
W dniu 20 lipca 2015 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w budynku B1, w następnej kolejności rezerwowano lokale w pozostałych budynkach: B2, B3, B4. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę od 5 października 2016 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych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

### "Lazurowe Ogrody" - lokale mieszkalne



■ B1 ■ B2 ■ B3 ■ B4

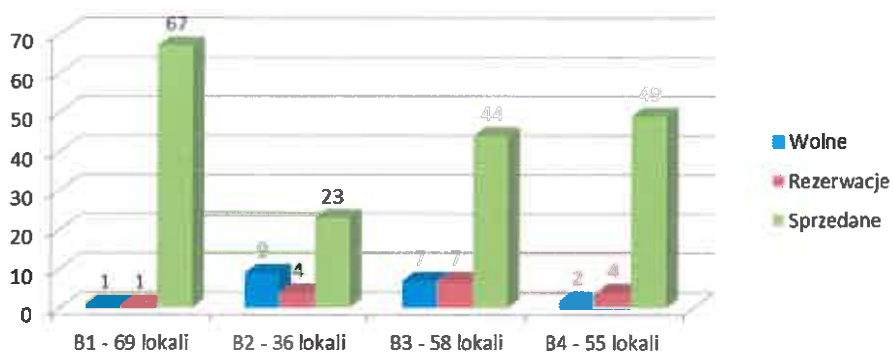
## "Lazurowe Ogrody" - miejsca postojowe w garażach podziemnych



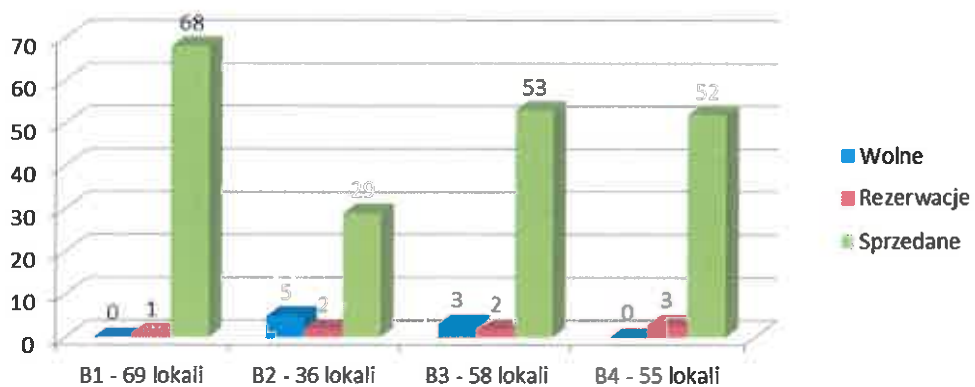
Inwestycja „Lazurowe Ogrody” od początku realizacji cieszy się ogromnym zainteresowaniem, zarówno wśród członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, jak i osób spoza Spółdzielni. Inwestycja przyciąga uwagę klientów ze względu na wysoki standard wykończenia w stosunku do ceny za m<sup>2</sup>. Stanowi również ciekawą alternatywę dla mieszkań budowanych przez okolicznych deweloperów. Oferta lokali jest dostosowana do rządowego programu MdM, co dodatkowo zwiększa popularność „Lazurowych Ogrodów”. Jest to szczególnie ważne ze względu na brak takiej możliwości u większości deweloperów budujących mieszkania w atrakcyjnych miejscach Warszawy. Mimo trudnej sytuacji na rynku mieszkania sprzedały się w bardzo szybkim tempie. Sprzyjają temu nie tylko atrakcyjne ceny oferowane klientom, ale także szybki rozwój infrastruktury na Bemowie, a szczególnie perspektywa powstania drugiej linii metra.

Poniżej przedstawiono postęp sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych kwartałach 2017 r.

## Sprzedaż lokali mieszkalnych w I kwartale 2017 roku na dzień 30.03.17 r.

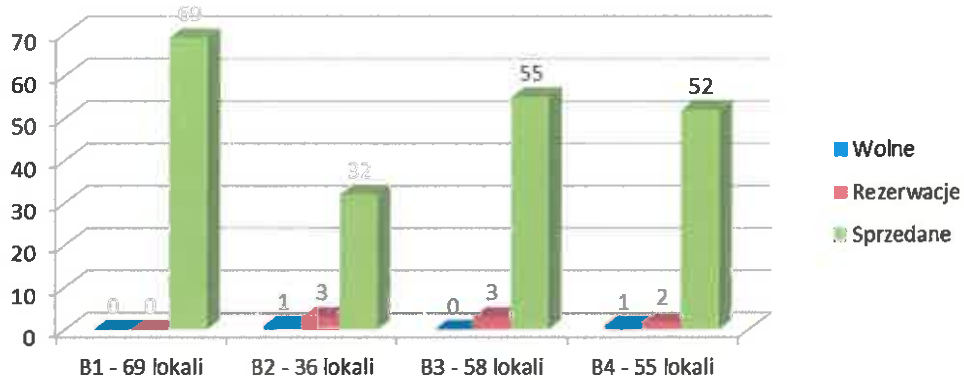


## Sprzedaż lokali mieszkalnych w II kwartale 2017 roku na dzień 30.06.17 r.

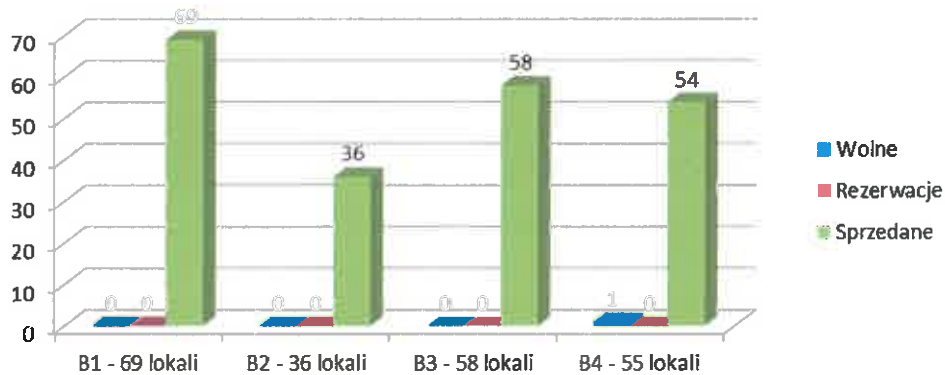




### Sprzedaż lokali mieszkalnych w III kwartale 2017 roku na dzień 30.09.17 r.



### Sprzedaż lokali mieszkalnych w IV kwartale 2017 roku na dzień 30.12.17 r.



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

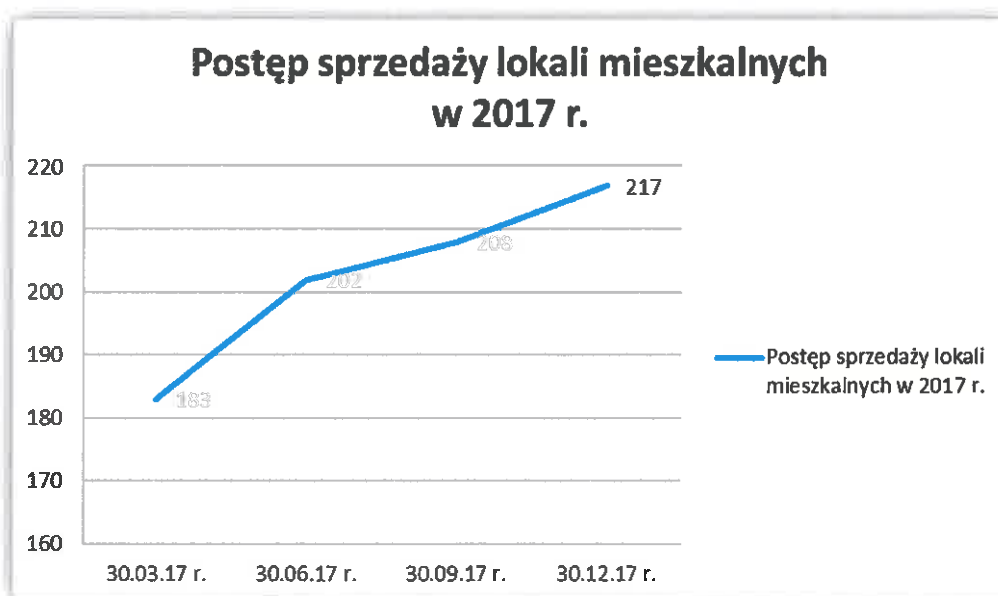
Poniżej wykres obrazujący poziom sprzedaży/wynajmu lokali użytkowych na dzień 30.12.2017 r.

## LOKALE UŻYTKOWE - SPRZEDAŻ/WYNAJEM NA DZIEŃ 30.12.2017 R.



W związku z ogromnym zainteresowaniem lokalami w „Lazurowych Ogrodach” już na początku budowy została sprzedana znaczna część mieszkań. Zainteresowanie było tak duże, że po nowe mieszkania ustawiały się kolejki chętnych. Na dzień 30 grudnia 2017 r. Spółdzielnia osiągnęła zawrotny sukces sprzedażowy. Na długo przed końcem inwestycji z 218 lokali mieszkalnych sprzedanych zostało 217.

Poniżej diagram obrazujący postępy sprzedaży na przestrzeni roku 2017.



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

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

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

- **Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji**


Dnia 14.09.2017 r. podpisano „Porozumienie dotyczące budowy urządzenia kanalizacyjnego, stanowiącego odcinek przewodu kanalizacyjnego, łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną bądź przyłącze kanalizacyjne, położone na nieruchomości Spółdzielni z istniejącą siecią kanalizacyjną wchodzącą w skład MPWiK”.

Pod koniec 2017 r. Projektant instalacji wod.-kan. złożył do MPWiK projekt przebudowy wodociągu w ul. Szeligowskiej oraz projekt budowy wpustów kanalizacyjnych do uzgodnienia wraz z podpisanymi „umowami na przebudowę urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych włączonych do sieci”.

- **Zarząd Dróg Miejskich**

Dnia 21.09.2017 r. dostarczono do ZDM-u pismo, będące ostatecznym, aktualnym uzgodnieniem pomiędzy SM „Lazurowa” i SM „Strop” w zakresie przebudowy fragmentu pasa drogowego ul. Szeligowskiej, który w tamtym czasie był objęty umową dzierżawy zawartej pomiędzy ZDM, a SM „Strop”.

Dnia 22.11. 2017 r. podpisano aneks do Umowy użyczenia z dnia 16.03.2016 r., który ukończył swoją ważność.



- **Innogy Stoen Operator**

Dnia 28.09.2017 r. została podpisana umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej Innogy Stoen Operator II etapu inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Ponadto została uzgodniona lokalizacja stacji transformatorowej.

Obecnie Projektant jest w trakcie uzgadniania projektu sieci rozdzielczej, obejmującego całą inwestycję z Innogy Stoen Operator.

- **Veolia**

Dnia 18.10.2017 r. został podpisany aneks do umowy na realizację przyłączenia przez Veolia węzła ciepłego dla budynku mieszkalnego B1.

- **Energia Polska sp. z o.o.**

Dnia 07.12. 2017 r. podpisano umowę sprzedaży energii elektrycznej z firmą Energia Polska Sp. z o.o.

- **Vectra**

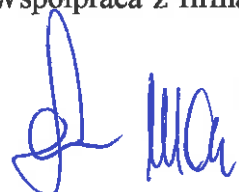
13.04.2017 r. podpisano umowę określającą zasady, na jakich Operator może wykonać czynności związane z budową, utrzymaniem oraz eksploatacją i modernizacją telekomunikacyjnej sieci kablowej.

- **Orange**

Dnia 28.09.2017 r. podpisano umowę o współpracy i warunkach korzystania z nieruchomości pomiędzy Orange Polska S.A. a Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa”.

- **Somfy**

Dnia 17.10.2017 r. Spółdzielnia złożyła zamówienie na rolety antywłamaniowe w lokalu pokazowym, mieszczącym się w parterze budynku B1. Współpraca z firmą Somfy



ma polegać na dostawie i montażu rolet antywłamaniowych dla nabywców lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Firma Somfy oferuje również możliwości wyposażenia budynków w „inteligentny dom”, czyli automatyczny system sterowania w mieszkaniach. Z uwagi na wysoki koszt, takie rozwiązania są dostępne na specjalne zamówienie klienta.

## **II. Inżynier Kontraktu**

Nad realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” pieczę sprawuje Inżynier Kontraktu – firma ZDI Sp. z o.o. z Zamościa. Podobny model realizacji inwestycji sprawdził się już w poprzedniej inwestycji – „Lazurowym Zakątku” przy ul. Sterniczej w Warszawie. Z ramienia Inżyniera Kontraktu wyznaczeni są inspektorzy nadzoru dla poszczególnych branż, którzy reprezentują Inwestora i nadzorują wszelkie prace budowlane. Inżynier Kontraktu sporządza kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie. Do końca 2017 roku sporządzonych zostało 5 Raportów Inżyniera Kontraktu, z którymi można zapoznać się w biurze Spółdzielni.

Okres przewidziany na wykonanie robót wynosi 17 miesięcy. Zaawansowanie czasowe kontraktu na roboty do 15.12.2017 r. wynosiło 66%, zaawansowanie rzeczowe 65%, zaawansowanie finansowe 40%.

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

W początkowym okresie budowy odbywały się cotygodniowe narady koordynacyjne. Obecnie narady odbywają się co dwa tygodnie. W trakcie spotkania, zakończonego sporządzeniem notatki podpisanej przez wszystkich uczestników, omawiane są bieżące sprawy budowy. Wszystkie protokoły z narad archiwizowane są wraz z dokumentacją budowy i są dostępne do wglądu w biurze Spółdzielni. W 2017 r. odbyło się 25 narad koordynacyjnych, w których udział wzięli przedstawiciele: Inwestora, Generalnego Wykonawcy, Biura Projektowego oraz Inżyniera Kontraktu, w tym Inspektorzy Nadzoru.

W lipcu 2017 r. odbyły się „dni otwarte” na budynku B1. Nabywcy lokali mieszkalnych w tym budynku mieli możliwość wejścia do swojego lokalu wraz z przedstawicielami Inwestora i Generalnego Wykonawcy. Inicjatywa ta cieszyła się dużym zainteresowaniem klientów.

Dnia 08.11.2016 r. pojawił się pierwszy wpis w Dzienniku Budowy dla budynku B1. Rozpoczęła się wtedy organizacja placu budowy, wykopy fundamentowe pod posadowienie

budynku B1 oraz zabezpieczenie wykopu za pomocą ścianki berlińskiej. Dla budynku B2 prace te rozpoczęły się 02.02.2017 r., dla budynku B3 - 28.03.2017 r., a dla budynku B4 - 02.03.2017 r.

**Stan zaawansowania budowy na dzień 30.01.2017 r.**



*Fot.1. Zbrojenie płyty fundamentowej budynku B1*



*Fot.2. Plac budowy – etap II*

W lipcu 2017 r. budynek B1 był w stanie surowym otwartym. W związku z tym Generalny Wykonawca wraz z innymi uczestnikami procesu budowlanego zorganizowali uroczystość zawieszenia „wiechy” na budynku B1. Wzięli w niej udział również przedstawiciele Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz



przedstawiciele podwykonawców, a także Burmistrz Dzielnicy Bemowo i Ksiądz Proboszcz Parafii Jelonki.

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

- budynek B1

Wykonana została konstrukcja budynku oraz roboty murowe zewnętrzne. Osadzono stolarkę okienną, większość ścian zewnętrznych docieplono oraz otynkowano, w trakcie wykonywania były roboty związane z montażem na elewacji płyt włókno-cementowych. Zakończone zostały roboty murowe wewnątrz budynku. W trakcie wykonywania były roboty związane z tynkowaniem ścian wewnętrznych oraz wykonaniem posadzek. Trwały prace związane z doprowadzeniem wszelkich instalacji i przyłączy do budynku.

- budynek B2

Wykonana została konstrukcja budynku oraz roboty murowe zewnętrzne. Osadzono stolarkę okienną. Trwały prace związane z docieplaniem ścian zewnętrznych budynku. Wewnątrz wykonywane były roboty murowe oraz instalacyjne.

- budynek B3

Trwały prace związane z wykonywaniem konstrukcji na ostatniej kondygnacji. Roboty murowe zewnętrzne były wykonane do kondygnacji IV włącznie.

- budynek B4

Wykonana została konstrukcja budynku oraz roboty murowe zewnętrzne. W trakcie osadzania była stolarka okienna. Wewnątrz budynku wykonywane były roboty murowe oraz instalacyjne.



**Stan zaawansowania budowy na dzień 30.12.2017 r.**



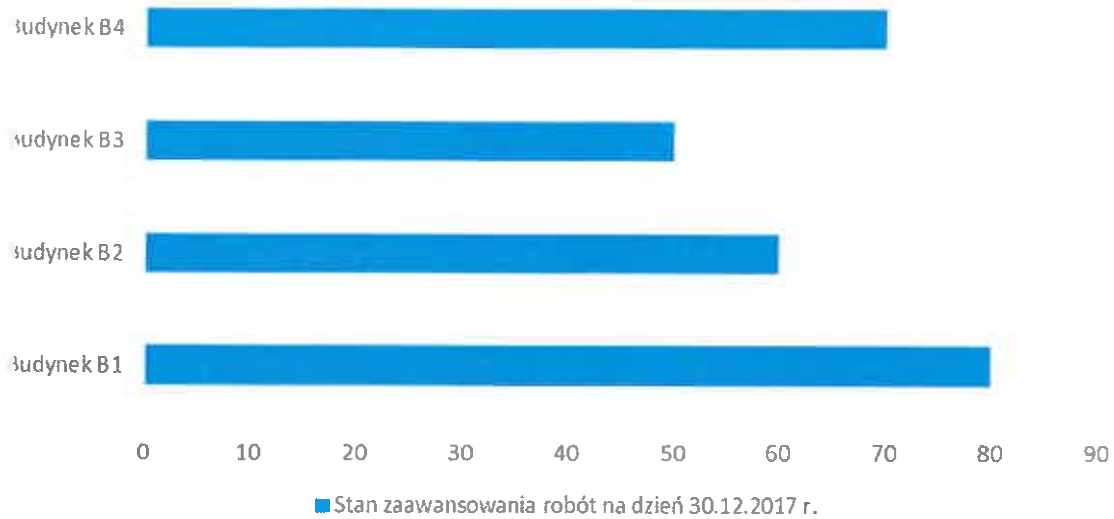
*Fot.1. Widok budynku B4 i B3 od strony ul. Szeligowskiej*



*Fot.2. Elewacja tylna budynku B1*

*J. Mani*

#### Stan zaawansowania robót na dzień 30.12.2017 r.



#### IV. Zmiany lokatorskie

W styczniu 2017 roku poinformowano lokatorów o możliwości wprowadzania zmian w zakupionych przez nich lokalach. Przedstawiono klientom zakres i procedurę wprowadzania zmian lokatorskich oraz orientacyjny cennik Projektanta, jak również określono terminy zgłaszania zmian dla poszczególnych budynków. Pod koniec 2017 r. została zakończona procedura zmian lokatorskich dla I i II etapu inwestycji.

### 3. Planowane inwestycje

#### I. „Lazurowa Przystań”

W dniu 17 marca 2017 r. Zarząd Spółdzielni opracował wstępną analizę biznesową realizacji inwestycji pod tytułem „budynek mieszkalny oraz garaż wielopoziomowy z powierzchnią usługowo-handlową” przy ul. Sterniczej w Warszawie.

W dniu 11 kwietnia 2017 r. do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy GEOTEST Sp. z o.o. na wykonanie badań geotechnicznych wraz z dokumentacją badań podłoża, dokumentacją geologiczno-inżynierską oraz punktem geotechnicznym dotyczących projektowanej inwestycji przy ul. Sterniczej. W czerwcu 2017 r. została sporządzona „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną”.

Po wyborze Projektanta, Konsorcjum: MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz, Ten Jeden Piotr Pisarczyk opracowało koncepcję na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Sterniczej. Koncepcja powstała w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu NR 199/BEM/11. Budynek w rzucie zbliżony jest do litery L, posiada 9 kondygnacji od strony ulicy Sterniczej, 7 kondygnacji w pozostałej części oraz dwukondygnacyjny garaż podziemny. Zaplanowanych jest w nim 67 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych.

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



W marcu b.r. Dział Inwestycji opracował ankietę, w której osoby zainteresowane zakupem lokalu mogły określić swoje preferencje co do wymarzonego mieszkania. Odnotowujemy duże zainteresowanie „Lazurową Przystań”. Na dzień 30.12.2017 r. wypełnionych ankiet było już ponad 200, co znacznie przewyższa ilość lokali mieszkalnych w inwestycji. Wynika z nich, że blisko połowa przyszłych nabywców to osoby nie będące członkami Spółdzielni.

W kwietniu b.r. Spółdzielnia zaprezentowała planowaną inwestycję na Targach Mieszkaniowych organizowanych w Hala Koło w Warszawie. Oferta spotkała się z bardzo pozytywnym odbiorem przez Klientów, którzy zadeklarowali chęć kupna lokali.

Dodatkowo Spółdzielnia umożliwiła konsultacje z projektantem projektującym „Lazurową Przystań”. Każdy zainteresowany mógł na indywidualnym spotkaniu określić swoje preferencje mieszkaniowe, zaproponować własne rozwiązania projektowe czy uzyskać więcej informacji na temat struktury mieszkań. Projektant dostępny był w Spółdzielni w co

drugą stronę i wiele osób zainteresowanych, dzięki tym spotkaniom, utwierdziło się w przekonaniu co do wyboru konkretnego lokalu.

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

Inwestycja „Lazurowa Przystań” ma szansę przebić popularnością dotychczasowe inwestycje Spółdzielni, na co wskazuje ogromne zainteresowanie chęcią nabycia w niej lokalu przez Klientów jeszcze na długo przed rozpoczęciem budowy oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę.

## **II. Budynek usługowo-garażowy**

Dnia 27 czerwca 2017 r. została zawarta umowa nr 8/2017 między SM „Lazurowa” a Pracownią Architektoniczną ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek na wykonanie Projektu architektonicznego koncepcyjnego budynku 4-kondygnacyjnego usługowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działce położonej przy Okrętowej 20. W czerwcu 2017 r. Pracownia Architektoniczna opracowała koncepcję architektoniczną, która przedstawia budynek 5-kondygnacyjny z usługami w poziomie parteru. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.



W dniu 3 lutego 2017 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Zarządu Dzielnicy Bemowo, że zostały już zgromadzone wszystkie materiały dotyczące wydania decyzji o

Handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.



warunkach zabudowy. Ze względu na nieuregulowany stan prawny działki sąsiedniej, do tej pory nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

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

Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek w lipcu 2017 r. opracowała koncepcję budynku usługowego z przeznaczeniem na placówkę kultury i przychodnię na działce, którą Spółdzielnia ma w planie nabyć. Trwają negocjacje na zakup działki. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny działki (trwa postępowanie spadkowe) zakup jest obecnie niemożliwy.

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



### **IV. Przebudowa centralnej części osiedla**

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

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





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

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

W dniu 14.11.2017 r. został wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zagospodarowania dla rejonu „Jelonek Południowych”, który obejmuje między innymi Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Zarząd Spółdzielni brał udział w dyskusjach publicznych w dniu 28.11.2017 r. w Ratuszu Bemowo (ul. Powstańców Śląskich 70) oraz w dniu 05.12.2017 r. w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 2 (ul. Brygadzystów 18). Jednocześnie 14.12.2017 r. odbyło się spotkanie w siedzibie Spółdzielni w udziale Zarządu i Komisji Technicznej Rady Nadzorczej wraz z przedstawicielami Rad Budynków. W wyniku tych spotkań oraz po przygotowaniu kompleksowej analizy projektu zagospodarowania, Spółdzielnia przygotowała projekt odwołania, zawierający uwagi Spółdzielni do projektu planu. Projekt odwołania jest zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostępny do wglądu w siedzibie Spółdzielni. Mieszkańcy mogli swoje uwagi zgłaszać indywidualnie, bądź dołączyć propozycje do projektu odwołania przygotowanego przez Spółdzielnię do 28.12.2017 r.

W rezultacie po przeanalizowaniu uwag mieszkańców, zmodyfikowany projekt odwołania został złożony 03.01.2018 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie wniosku przez Urząd.

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

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

---

**Członek Zarządu Spółdzielni**

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

---

**Prezes Zarządu Spółdzielni**

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

*Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2017 r - 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 7-* Opłaty za media –rozliczenie w skali roku

*Załącznik nr 8-* Pozostała działalność Spółdzielni Parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125.

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

*Załącznik nr 10-* Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2017 r. – 31. 12.2017 r.

*Załącznik nr 11-* Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu.

*Załącznik nr 12-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 13-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2017 r.

*Załącznik nr 14-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2017 r.



**ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"**  
na 31.12.2017r.

<b>I ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	534 713,03	536 997,32
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	30 328,62	125 113,02
Lokata terminowa korzyść	131,63	994 907,60
Credit Agricole	1 887 924,82	991 821,13
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	0,00	11 558 379,49
Lokata Gross	82 472,13	83 246,58
Rachunek Środków ZFŚS	6 691,31	4 991,01
Środki pieniężne w kasie	21 956,31	28 830,13
Środki pieniężne w drodze	45 000,00	60 000,00
<b>Razem:</b>	<b>2 609 217,85</b>	<b>14 384 286,28</b>

<b>II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU</b>		
Należności pozostałe	28 948,43	38 550,64
Opłat mieszkaniowych	622 696,00	505 103,68
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	265 269,43	230 474,26
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	65 684,66	23 960,33
Czynszu od najemców lok.użytkowych	96 707,43	97 964,84
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Str 96,98,100	17 126,82	21 717,20
Należności skierowane do Sądu	165 668,27	239 317,98
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	70 191,72	62 499,41
Rozrachunki z US z tyt. P dop i VAT-7	0,00	274 608,00
<b>Razem :</b>	<b>1 332 292,76</b>	<b>1 494 196,34</b>

<b>Pozostałe należności</b>		
Ameco	0,00	31,69
Fundacja NACIA	0,00	319,80
JACK Jacek Pieniak	0,00	102,52
Migdał S.C	0,00	14,76
MPWiK	0,00	16,21
New Garden	0,00	6 968,54
PGNiG	0,00	503,95
PHU Novd Kaczorowski	0,00	324,72
PKP Energetyka	0,00	40,15
Polskie Szkoły Językowe Sp. Z o.o.	0,00	319,80
Szklany ekspres Sp. Z o.o.	0,00	110,70
T-MOBILE	0,00	63,95
UPC Polska Sp. z o.o.	0,00	693,42
<b>Razem :</b>	<b>0,00</b>	<b>9 510,21</b>

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

<b>III ZOBOWIĄZANIA WOBEC</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Dostawców	2 706 098,80	3 735 863,99
Gwarancyjne	377 305,62	425 270,17
Wpłaty kaucji rezerwacyjnych "Lazurowe Ogrody"	6 336 763,60	46 383 391,26
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	159 407,61	71 282,74
Kaucji z lokali użytkowych	184 606,07	190 058,65
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	160 366,52	146 970,25
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	20 203,12	17 544,08
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 754,26	5 368,85
Pozostałe rozrachunki	57 568,26	49 878,66
Rozrachunki z cz.-parking	34 696,35	34 696,35
<b>Razem:</b>	<b>10 042 770,21</b>	<b>51 060 325,00</b>

<b>Zobowiązania wobec dostawców</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Ameco	994,03	2 263,13
Bramet	246,00	246,00
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	248,40	162,00
CHElektron	0,00	1 845,00
Digital Solutions	1 536,81	2 222,25
Dlawas. Net	0,00	3 075,00
EL-DAR Sp.z o.o	0,00	1 854,63
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 133,14	2 231,54
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	19 167,02	21 938,60
Eservice	91,50	148,39
Forlift	23 005,65	1 843,03
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	0,00	14 256,00
HOBUS Sp. z o.o.	442,80	0,00
Hydroma	618,81	691,72
Impuls	250,00	250,00
Indopol	1 872,01	20 738,91
JACK Jacek Pieniak	491,08	0,00
Jutom	7 182,00	7 182,00
Kaba Polska Sp. z o.o.	243,54	0,00
Kmicica	1 066,00	888,00
Krajowy Rejestr Długów	615,00	0,00
Łucz-Bud	1 498 370,63	2 815 537,90
MIXT	22 913,34	0,00
MPWiK	262 591,47	173 408,48
NEW GARDEN	14 518,59	0,00
Noma 2	621,10	341,30
OTIS	2 689,19	2 689,20
PAP Sp. Z o.o.	0,00	20,00
PGNiG Gazownia Warszawska	14 796,29	18 557,22
PH Eko	1 282,25	1 282,25
Piaskan	2 832,69	0,00
Pif-Paw	430,50	0,00
PKP Energetyka	29 503,43	37 925,41
PPH Torel	0,00	0,00
PPHU Małgorzata Stępień	2 993,51	249,08
PPHU Transipex	535,05	0,00
PRO ESTATE	18 400,00	21 200,00

Probit	1 476,00	0,00
Profprojekt	369,00	0,00
Promocja Polska	4 600,00	0,00
Property Group Sp. z o.o.	392,37	0,00
Public Relations	12 300,00	0,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	3 500,00	3 500,00
PUH Kozak	0,00	0,00
PUI Insan	57 240,00	0,00
Radca Prawny I. Bąkowski	0,00	0,00
Reboot	1 168,00	2 160,00
INNOGY Polska S.A.	21 227,50	63 033,77
S.Bit	692,24	706,64
Safran	0,00	0,00
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	356,70	369,18
Solid Security	98,40	108,36
SZPZLO Warszawa Bemowo	0,00	365,00
T-Mobile	2 880,74	2 474,21
Usługi poligraficzne	0,00	6 088,50
Vectra	1 520,76	193,11
VEOLIA	587 575,99	501 910,53
Wędrowiec	777,37	0,00
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka	231,01	0,00
Zamojska Dyrekcja Inwestycyjna	64 575,00	0,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	11 365,79	0,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych	0,00	800,00
Finansowanie Wind Sp. z o.o.	1 070,10	1 107,65
<b>Razem:</b>	<b>2 706 098,80</b>	<b>3 735 863,99</b>

<b>Zobowiązania gwarancyjne</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
ALDRO	28 780,46	51 747,85
ANAT	11 690,00	11 690,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Forlift-gwarancja, wadium	7 669,50	7 669,50
Firma INSTSAN Siemala	0,00	8 500,00
Juvenes-gwarancja	83 861,96	83 861,96
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	62 128,11	72 776,25
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	31 227,35	41 876,37
P.U.I. Insan-gwarancja	7 000,00	7 000,00
PBUH Zeljaś	9 000,00	9 000,00
Pias-Kan	11 000,00	11 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00	0,00



San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Spektrum	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	0,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	1 500,00	0,00
<b>Razem:</b>	<b>377 305,62</b>	<b>425 270,17</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

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

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew Góra Richter*

## WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2017 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2017r.	Wykonanie w zł. na 31.12.2017r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurówce Zakątek	Koszt pośredni Inwestycji Lazurówce Ogrody	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Osobowy fundusz płac	1 150 000,00	1 148 856,70	99,90%		348 390,00	168 820,54	631 646,17
2	Składki ZUS - narzuty na płace	245 000,00	234 517,08	95,72%		69 745,93	35 177,56	129 593,59
3	Z.F.Ś.S.	32 000,00	29 997,20	93,74%			4 499,58	25 497,62
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	25 000,00	22 944,37	91,78%			3 441,66	19 502,71
5	Składka PFRON	32 000,00	27 615,00	86,30%				27 615,00
6	Bezosobowy fundusz płac	150 000,00	144 332,30	96,22%			21 649,85	122 682,46
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	76 229,95	95,29%		15 245,99	11 434,49	49 549,47
8	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	48 000,00	47 941,16	99,88%	4 800,00		7 191,17	35 949,99
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 425,58	91,79%	700,00	1 285,12	963,84	3 476,63
10	Koszty WZ	30 000,00	36 324,15	121,08%	3 000,00	7 264,83	5 448,62	20 610,70
11	Energia elektryczna	23 000,00	20 065,54	87,24%	2 300,00		3 009,83	14 755,71
12	Materiały czystościowe	15 000,00	15 161,27	101,08%			2 274,19	12 887,08
13	Materiały biurowe	12 000,00	11 532,94	96,11%		2 306,59	1 729,94	7 496,41
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	42 000,00	56 479,24	134,47%			8 471,89	48 007,35
15	Ubezpieczenia	55 000,00	57 982,00	105,42%			8 697,30	49 284,70
16	Telefony, internet	13 000,00	12 677,00	97,52%		2 535,40	1 901,55	8 240,05
17	Konwój pieniędzy	7 000,00	6 877,33	98,25%			1 031,60	5 845,73
18	Prowizja bankowa	9 000,00	9 218,14	102,42%			1 382,72	7 835,42
19	Znaczk. prasa, ogłoszenia: przetargi...	25 000,00	23 784,85	95,14%			3 567,73	20 217,12
20	Obsługa prawna	55 000,00	54 246,00	98,63%		10 849,20	8 136,90	35 259,90
21	Szkolenia	9 000,00	8 884,82	98,72%			1 332,72	7 552,10
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	7 936,91	99,21%			1 190,54	6 746,37
23	Usługi pogotowia technicznego	17 000,00	17 625,60	103,68%			2 643,84	14 981,76
24	Usługi transportowe	3 000,00	1 807,54	60,25%			271,13	1 536,41
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 993,37	99,97%		3 998,67	2 999,01	12 995,69
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	16 000,00	14 706,90	91,92%	1 600,00	2 941,38	2 206,04	7 959,49
27	Lustracja/Badanie bilansu	15 000,00	11 070,00	73,80%	1 500,00	2 214,00	1 660,50	5 695,50
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	130 000,00	129 607,92	99,70%	12 800,00		19 146,84	97 661,08
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 623,67	98,12%			2 943,55	16 680,12
30	Koszty zarządu	1 500,00	741,05	49,40%			111,16	629,89
31	Windykacja	10 000,00	8 922,70	89,23%			1 338,41	7 584,30
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	16 000,00	15 008,71	93,80%	1 600,00		2 251,31	11 157,40
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	16 061,72	114,73%			2 409,26	13 652,46
34	Inne - biuro	28 000,00	24 831,61	88,68%		4 966,32	3 724,74	16 140,55
35	Konserwacja budynków i urządzeń	205 000,00	204 468,14	99,74%			0,00	204 468,14
36	Akcja zima / mycie zsyków	60 000,00	60 990,72	101,65%			9 148,61	51 842,11
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	70 369,78	99,11%				70 369,78
38	Sprzątanie budynków	16 600,00	51 043,76	307,49%				51 043,76
	<b>RAZEM:</b>	<b>2 715 100,00</b>	<b>2 726 902,72</b>	<b>100,43%</b>	<b>28 300,00</b>	<b>471 743,43</b>	<b>352 208,59</b>	<b>1 874 650,70</b>
39	Amortyzacja śr.trwałych		92 707,38				17 614,40	75 092,98
40	Amortyzacja WNiP		42 517,39				8 078,30	34 439,09
41	Amortyzacja wyposażenia biura		12 997,85				2 469,59	10 528,26
42	Biuro media		14 308,44					14 308,44
	<b>RAZEM</b>						<b>380 370,88</b>	<b>2 009 019,47</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSEGWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Głuch-Richter

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2017r. DO  
31.12.2017r.**

**Zwiększenia do 31.12.2017 r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	1 314 552,52
Odpis na remonty dźwigów	215 904,33
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 901,92
Odszkodowania	9 990,33
Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowy Zakątek	283 299,18
Białe certyfikaty	41 415,94

**RAZEM: 1 962 064,22**

**Zmniejszenia do 31.12.2017 r.**

**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	215 815,74
----------------	------------

**REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH**

Rozłogi 2, Siemiatycka 1	14 000,00
Rozłogi 5, 7, 3	654 718,40

**PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	73 604,96
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	25 706,60

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

Naprawa obróbek i pokryć dachowych	48 574,24
Naprawy nawierzchni jezdni	45 789,40
Instalacja fotowoltaniki i wymiana oświetlenia ulicznego	48 705,58
Remont balustrad balkonów (awaryjne)	18 059,95
Prace wg decyzji Rad Budynków	22 328,34
Płukanie instalacji co, cw, zw	81 030,40
Regulacja instalacji co	20 786,80
Remont rozdzielni klatek schodowych	10 057,74
Usuwanie awarii	78 721,29
Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach korytarzy	212 980,41
Wymiana drzwi wejściowych	27 374,76
Wymiana pionów kanalizacyjnych	118 981,33
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	233 186,26
Remonty Lazurowy Zakątek	14 573,75

**RAZEM: 1 964 995,95**

**Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2017 r.**

**-2 931,73**

Warszawa dnia 12.04.2018r.

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

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew Gada-Richter*

## WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2016r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2016r.	Saldo zadłużeń 31.12.2016r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2016r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2017r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2017r.	Saldo zadłużeń 31.12.2017r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2017r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	27 868,65	4 196,66	23 671,99	14 805,74	18 909,76	4 571,79	14 337,97	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	27 426,11	10 998,52	16 427,59		28 847,56	9 694,79	19 152,77	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	101 607,65	13 125,66	88 481,99	110 101,35	110 852,76	11 209,03	99 643,73	112 819,18
4.	Lazurowa 6	10 638,81	105 198,12	19 108,18	86 089,94	43 094,73	49 219,42	17 643,24	31 576,18	38 994,73
5.	Lazurowa 12	5 634,70	21 476,11	11 693,67	9 782,44		12 823,66	6 640,85	6 182,81	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	50 295,84	9 957,71	40 338,13	30 671,09	40 630,45	11 947,28	28 683,17	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	7 625,74	3 125,07	4 500,67	1 291,74	11 931,35	2 987,03	8 944,32	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	100 306,31	7 958,67	92 347,64	39 656,16	121 059,28	5 311,86	115 747,42	36 652,05
9.	Rozłogi 5	1 728,30	12 613,42	2 522,76	10 090,66		4 818,03	2 235,12	2 582,91	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	46 834,42	15 121,08	31 713,34	19 654,67	18 927,92	10 040,59	8 887,33	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	6 232,17	8 116,64	-1 884,47		4 928,76	9 093,55	-4 164,79	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	11 822,21	19 787,97	-7 965,76		8 825,35	21 353,94	-12 528,59	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	20 580,77	9 881,38	10 699,39		16 174,78	3 644,93	12 529,85	
14.	Stermicza 129	3 928,30	30 164,55	3 149,99	27 014,56	5 993,95	21 219,13	5 140,21	16 078,92	2 552,78
15.	Stermicza 131	3 909,99	24 322,10	4 852,67	19 469,43		8 041,48	5 868,94	2 172,54	2 676,13
	<b>Razem</b>	<b>78 179,02</b>	<b>594 374,17</b>	<b>143 596,63</b>	<b>450 777,54</b>	<b>265 269,43</b>	<b>477 209,69</b>	<b>127 383,15</b>	<b>349 826,54</b>	<b>230 474,26</b>



Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2016r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2017r.
1.	Lazurowa 2	14 805,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 4	110 101,35	sprawa w postępowaniu komorniczym	112 819,18
3.	Lazurowa 6	43 094,73	sprawa w postępowaniu komorniczym	38 994,73
4.	Rozłogi 2	30 671,09	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Rozłogi 3	1 291,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
6.	Rozłogi 4	39 656,16	sprawa w postępowaniu komorniczym	36 652,05
7.	Rozłogi 6	19 654,67	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
8.	Stermicza 129	5 993,95	sprawa w postępowaniu komorniczym	2 552,78
9.	Stermicza 131	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	2 676,13
<b>Razem:</b>		<b>265 269,43</b>		<b>230 474,26</b>

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2016r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2017r.
1.	Lazurowa 2	7 339,47	postępowanie nakazowe	9 070,90
2.	Lazurowa 2a	3 717,65	postępowanie nakazowe	2 717,65
3.	Lazurowa 4	79 816,39	postępowanie nakazowe	104 795,33
4.	Lazurowa 6	19 432,12	postępowanie nakazowe	72 652,93
5.	Lazurowa 12	0,00	postępowanie nakazowe	2 469,60
6.	Rozłogi 2	7 320,36	postępowanie nakazowe	9 188,88
7.	Rozłogi 3	0,00	postępowanie nakazowe	650,28
8.	Rozłogi 5	0,00	postępowanie nakazowe	3 541,42
9.	Rozłogi 6	11 922,19	postępowanie nakazowe	5 728,60
10.	Rozłogi 9	3 072,32	postępowanie nakazowe	3 895,80
11.	Stermicza 129	0,00	postępowanie nakazowe	3 571,76
12.	Stermicza 131	13 561,52	postępowanie nakazowe	0,00
13.	Siemiatycka 1	0,00	postępowanie nakazowe	1 402,92
<b>Razem:</b>		<b>146 182,02</b>		<b>219 686,07</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorothea Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Nichter

## WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2017 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10		1 811,00	1 811,00	II 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
<b>Razem</b>	<b>22 606,33</b>	<b>6 292,44</b>	<b>28 898,77</b>		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2017 r.:

Saldo na dzień 31.12.2016 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2017 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2017 r.	Saldo na dzień 31.12.2017 r.
1	2	3	4 (2-3)
<b>77 481,93</b>	<b>93 002,91</b>	<b>11 212,56</b>	<b>81 790,35</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Górecki-Richter



## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2017r.- 31.12.2017r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	1 727 537,79			
2	Przychody Lazurowy Zakątek	250 278,55			
3	Koszty eksploatacji		2 065 595,92		
4	Koszty Lazurowy Zakątek		258 878,14		
5	Pakiet TV	5 488,58	5 488,58		
6	Energia elektryczna budynków	212 725,29	212 725,29		
7	Nakładki radiowe	41 763,36	41 763,36		
8	Wywóz nieczystości	288 309,00	288 309,00		
9	Podatek od nieruchomości	110 547,54	110 547,54		
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	266 151,76	266 151,76		
	System otwierania zsympów	5 580,81	5 580,81		
	<b>Wynik na GZM z 2017 roku</b>	<b>2 908 382,68</b>	<b>3 255 040,40</b>		<b>346 657,72</b>

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność gospodarcza - pożytki</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	194 445,64			
2	Centralne ogrzewanie	15 933,82	15 937,34		
3	Podgrzanie wody	5 585,49	5 238,42		
4	Gaz	243,00	38,40		
5	Zimna woda i ścieki	8 995,69	7 980,00		
	Wywóz nieczystości	4 379,40	4 379,40		
6	Energia elektryczna	10 347,56	10 243,30		
7	Dźwig	1 423,78	1 385,06		
8	Domofon	270,72	90,24		
10	Podatek od nieruchomości		18 178,57		
11	Wieczyste użytkowanie		4 511,22		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		77 975,45		
13	Obciążenie pdp - należny		18 250,00		
	<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>	<b>241 625,10</b>	<b>164 207,40</b>		<b>77 417,70</b>



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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	11 415,50	7 539,93	3 875,57		736,00	3 139,57
2	Lazurowa 2A	3 161,22	2 379,72	781,50		148,00	633,50
3	Lazurowa 4	16 261,22	12 419,24	3 841,98		730,00	3 111,98
4	Lazurowa 6	26 842,79	20 512,26	6 330,53		1 203,00	5 127,53
5	Lazurowa 12	20 099,84	10 882,93	9 216,91		1 751,00	7 465,91
6	Rozłogi 2	36 472,62	23 925,74	12 546,88		2 384,00	10 162,88
7	Rozłogi 3	1 461,00	1 275,74	185,26		35,00	150,26
8	Rozłogi 4	4 203,00	2 972,42	1 230,58		234,00	996,58
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 551,04	112,04		21,00	91,04
10	Rozłogi 6	42 077,26	22 068,00	20 009,26		3 802,00	16 207,26
11	Rozłogi 7	10 448,58	6 431,63	4 016,95		763,00	3 253,95
12	Rozłogi 9	485,76	481,49	4,27		1,00	3,27
13	Stermicza 129	23 161,02	12 814,16	10 346,86		1 966,00	8 380,86
14	Stermicza 131	15 872,59	6 945,40	8 927,19		1 696,00	7 231,19
15	Siemiątycka 1	27 999,62	13 757,70	14 241,92		2 780,00	11 461,92
	<b>Razem wynik pożytków:</b>	<b>241 625,10</b>	<b>145 957,40</b>	<b>95 667,70</b>		<b>18 250,00</b>	<b>77 417,70</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	78 679,02	84 190,95		5 511,93	3 139,57		2 372,36
2	Lazurowa 2A	94 277,38	115 855,33		21 577,95	633,50		20 944,45
3	Lazurowa 4	256 961,59	255 084,54	1 877,05		3 111,98	4 989,03	
4	Lazurowa 6	226 001,66	238 049,11		12 047,45	5 127,53		6 919,92
5	Lazurowa 12	122 688,28	142 664,16		19 975,88	7 465,91		12 509,97
6	Rozłogi 2	138 031,97	183 216,11		45 184,14	10 162,88		35 021,26
7	Rozłogi 3	62 248,46	81 926,99		19 678,53	150,26		19 528,27
8	Rozłogi 4	85 831,01	111 351,08		25 520,07	996,58		24 523,49
9	Rozłogi 5	39 348,07	53 602,15		14 254,08	91,04		14 163,04
10	Rozłogi 6	148 494,24	181 192,61		32 698,37	16 207,26		16 491,11
11	Rozłogi 7	61 847,55	70 964,75		9 117,20	3 253,95		5 863,25
12	Rozłogi 9	121 901,45	149 708,29		27 806,84	3,27		27 803,57
13	Stermicza 129	83 633,90	129 158,06		45 524,16	8 380,86		37 143,30
14	Stermicza 131	82 607,07	127 907,70		45 300,63	7 231,19		38 069,44
15	Siemiątycka 1	124 986,14	140 724,09		15 737,95	11 461,92		4 276,03
16	Stermicza 96, 98, 100	250 278,55	258 878,14		8 599,59			8 599,59
	<b>Razem:</b>	<b>1 977 816,34</b>	<b>2 324 474,06</b>	<b>1 877,05</b>	<b>348 534,77</b>		<b>4 989,03</b>	<b>274 229,05</b>
	<b>Razem wynik na GZM:</b>	<b>1 977 816,34</b>	<b>2 324 474,06</b>	<b>346 657,72</b>	<b>77 417,70</b>		<b>4 989,03</b>	<b>269 240,02</b>


Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	793 307,38			
2	Centralne ogrzewanie	66 371,53	64 673,20		
3	Podgrzanie wody	10 901,61	10 249,56		
4	Wywóz nieczystości	27 306,00	27 306,00		
5	Zimna woda i ścieki	12 440,03	16 312,37		
6	Energia elektryczna	9 436,45	20 011,24		
7	Reklama	11 345,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	17 072,76			
9	Podatek od nieruchomości		45 979,79		
10	Wieczyste użytkowanie		10 586,51		
11	Amortyzacja pawilonów		52 033,32		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		306 657,42		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		123 013,15		
14	Konserwacja budynków i urządzeń		1 114,31		
15	Konserwacja zieleni		17 845,69		
16	Parkingi	163 356,64	156 267,01		
17	Obciążenie pdp - należny		70 604,00		
<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>		<b>1 111 537,40</b>	<b>922 653,57</b>	<b>188 883,83</b>	


Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni</b>					
1	Odsetki lokale mieszkalne	31 805,98			
2	Odsetki od lokat	65 445,66			
3	Pozostałe koszty finansowe		1 691,77		
4	Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	53 317,63			
5	Pozostałe przychody operacyjne	66 639,76			
6	Pozostałe koszty operacyjne		44 614,41		
7	Działalność społeczna	29 222,80	29 222,80		
<b>Razem:</b>		<b>217 209,03</b>	<b>46 306,18</b>	<b>170 902,85</b>	

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Fundusz remontowy</b>					
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 314 552,52			
3	Odpis na remonty dźwigi	96 901,92			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	215 904,33			
5	Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazuruwy	283 299,18			
6	Zakątek				
6	Odszkodowania ubezpieczeniowe	9 990,33			
7	Białe certyfikaty	41 415,94			
8	Koszty remontów		1 964 995,95		
	<b>Razem:</b>	<b>1 962 064,22</b>	<b>1 964 995,95</b>		<b>2 931,73</b>

<i>Wpłaty na fundusze:</i>	30.06.2017	31.12.2017	<b>RAZEM</b>
<i>Fundusz udziałowy - udziały</i>	14 030,00	1 759,88	15 789,88
<i>Fundusz zasobowy - wpisy</i>	29 941,00	2 111,00	32 052,00
<b>Razem:</b>	<b>43 971,00</b>	<b>3 870,88</b>	<b>47 841,88</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”  
  
Zbigniew Gaci-Richter

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

## OPŁATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Rozliczenie z uwzględnieniem stanów licznika	Saldo	Koszty	Saldo		Wynik razem
						Nadpłata	Niedopłata	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3 - 4)				
1.	Centralne ogrzewanie							
	lokale mieszkalne	1 576 901,28			1 644 025,06	13 152,24	-80 276,02	-67 123,78
2.	Opłata stała							
	lokale mieszkalne	607 407,01			603 024,49	7 476,04	-3 093,52	4 382,52
3.	Ciepła woda							
	lokale mieszkalne w g/liczników	1 000 687,20	857 274,02	143 413,18	857 019,11	146 211,51	-2 543,42	143 668,09
4.	Gaz							
	lokale mieszkalne	199 242,66			166 459,87	32 782,79	0,00	32 782,79
5.	Zimna woda i ścieki							
	lokale mieszkalne w g/liczników	1 304 608,94	1 175 853,79	128 755,15	1 308 439,51			
6.	Współczynnik korekcyjny							
	lokale mieszkalne	132 936,91	132 936,91					
7.	Zimna woda razem poz. 6 i 7	1 437 545,85	1 308 790,70		1 308 439,51	129 106,34	0,00	129 106,34
	<b>Razem</b>	<b>4 821 784,00</b>	<b>4 821 784,00</b>	<b>272 168,33</b>	<b>4 578 968,04</b>	<b>328 728,92</b>	<b>-85 912,96</b>	<b>242 815,96</b>

## OPŁATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	186 069,55			176 114,48	12 568,98	-2 613,91	9 955,07
2.	Domofon	25 944,10			29 033,02	935,17	-5 757,51	-3 088,92
	<b>Razem</b>	<b>4 426 390,64</b>			<b>4 784 115,54</b>	<b>342 233,07</b>	<b>-94 284,38</b>	<b>249 682,11</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
Główny KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gacek Richter

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI L 6 i STR 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Saldo	
		na 31.12.2017	na 31.12.2017	Nadpłata	Niedopłata
1	2	3	4	5	6
<b>Parking - Lazurowa 6</b>					
	Parking GZM i opodatkowany	81 985,75			
	<b>Razem:</b>	<b>81 985,75</b>	<b>76 293,93</b>	<b>5 691,82</b>	
<b>Parking - Sternicza 125a</b>					
	Parking GZM i opodatkowany	81 370,89			
	<b>Razem:</b>	<b>81 370,89</b>	<b>79 973,08</b>	<b>1 397,81</b>	
	<b>Razem parkingi</b>	<b>163 356,64</b>	<b>156 267,01</b>	<b>7 089,63</b>	

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr *Barbara Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
Zbigniewu Gadowski



## KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100 ZA OKRES 01.01.2017 - 31.12.2017 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2017	Wykonanie kosztów	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów	Wynik finansowy Nadplata	Wynik finansowy Niedopłata
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I</b>	<b>Koszty nieruchomości wspólnej</b>	<b>607 914,28</b>	<b>581 989,00</b>	<b>95,74</b>	<b>589 199,50</b>	<b>20 691,14</b>	<b>13 480,64</b>
1.	Utrzymanie czystości	120 600,00	114 150,21	94,65	115 126,90	976,69	
a.	szprzątanie budynków , garażu	99 000,00	94 350,21	95,30			
b.	szprzątanie terenu zewnętrznego i dachów	21 600,00	19 800,00	91,67			
2.	Konserwacja bieżąca	121 100,00	113 137,25	93,42	112 476,21		661,04
a.	Konserwacja bieżąca i przeglądy urządzeń i instalacji	95 000,00	90 727,25	95,50			
b.	Konserwacja sygnalizacji alarmowej	21 100,00	22 410,00	106,21			
c.	konserwacja terenów zielonych	5 000,00		0,00			
3.	Konserwacja dźwigów	56 121,00	55 700,38	99,25	56 335,34	634,96	
a.	przeład UDT	4 800,00	4 620,00	96,25			
b.	bieżąca konserwacja	32 271,00	32 030,38	99,25			
c.	energia elektryczna dźwigi	19 050,00	19 050,00	100,00			
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	7 566,58	97,28	7 870,72	304,14	
5.	Domofon	8 817,00	5 064,26	57,44	5 852,30	788,04	
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	57 451,00	47 388,23	82,48	46 088,56		1 299,67
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	47 000,00	40 791,49	86,79			
b.	Woda gospodarza	10 451,00	6 596,74	63,12			
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 330,00	944,92	71,05	944,92		
8.	Obsługa Nieruchomości	208 423,09	211 742,98	101,59	229 730,29	17 987,31	
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	94 023,09	93 986,50	99,96			
b.	Księgowość i Administracja	64 400,00	64 000,00	99,38			
c.	Pozostałe koszty obsługi	50 000,00	25 456,48	50,91			
d.	Koszty ogólne spółdzielni		28 300,00				
9.	Podatek od nieruchomości mienia wspólnego spółdzielni	4 791,43	4 791,43		2 731,61		2 059,82
10.	wieczyste użytkowanie gruntu mienia wspólnego spółdzielni	21 502,76	21 502,76		12 042,65		9 460,11

<b>II Koszty utrzymania lokalu</b>	<b>391 793,14</b>	<b>379 092,90</b>	<b>96,76</b>	<b>411 949,50</b>	<b>59 429,89</b>	<b>26 573,29</b>
1. energia ciepła na potrzeby co i cww	195 678,00	170 709,48	87,24	219 734,66	49 025,18	
2. Opłata stała co i cw	68 476,72	58 009,89	84,71	68 414,60	10 404,71	
3. Zimna woda i ścieki	100 000,00	119 990,81	119,99	93 417,52		26 573,29
4. Wywóz nieczystości <i>(stawka określona przez Urząd m.st. Warszawy)</i>	22 698,00	25 635,77	112,94	25 635,77	0,00	
5. Podatek od nieruchomości	4 940,42	4 746,95	96,08	4 746,95		
<b>Razem koszty utrzymania nieruchomości</b>	<b>999 707,42</b>	<b>961 081,90</b>	<b>96,14</b>	<b>1 001 149,00</b>		
<b>III Odpis na Fundusz Remontowy</b>	<b>47 382,48</b>	<b>47 382,48</b>	<b>100,00</b>	<b>47 382,48</b>		
<b>IV Pozostałe Koszty i Przychody (odszkodowania)</b>		14 087,26		5 774,00	-8 313,26	
<b>RAZEM</b>	<b>1 047 089,90</b>	<b>1 022 551,64</b>	<b>97,66</b>	<b>1 054 305,48</b>	<b>71 807,77</b>	<b>40 053,93</b>

**Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2017 r.**

<b>BO Funduszu Remontowego na 01-01-2017 r</b>	<b>32 406,69</b>
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2017 r.	47 382,48
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2017 r. w tym;	14 573,00
a) wykonanie wzmocnienia chodnika przy narożniku budynku Stermicza 100.	8 891,00
b) wykonanie modernizacji oświetlenia w garażu	5 682,00
<b>Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2017 r.</b>	<b>65 216,17</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIEGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*mgr Danuta Dolińska*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
*Zbigniew Gack-Rubner*

**PRZYCHODY I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ,  
KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ ZA 2017 ROK**

**I Działalność finansowana ze środków wpłacanych przez członków spółdzielni.**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2017	Wykonanie na 31-12-2017
1	<b>Przychody w tym:</b>	<b>17 472,00</b>	<b>17 472,00</b>
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>17 472,00</i>	<i>17 472,00</i>
2	<b>Koszty w tym :</b>	<b>17 472,00</b>	<b>17 472,00</b>
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>10 000,00</i>	<i>10 394,39</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>4 172,00</i>	<i>3 800,64</i>
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	<i>800,00</i>	<i>675,52</i>
-	<i>Druk gazetki spółdzielni</i>	<i>2 500,00</i>	<i>2 601,45</i>

**II Odpłatna działalność :**

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

**Odpłatność:**

40 zł karnet miesięczny dla członków

60 zł karnet miesięczny dla nie członków

LP	Wyszczególnienie	Plan 2017	Wykonanie na 31-12-2017
1	<b>Przychody w tym:</b>	<b>8 000,00</b>	<b>11 750,80</b>
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>8 000,00</i>	<i>11 750,80</i>
2	<b>Koszty w tym :</b>	<b>8 000,00</b>	<b>11 750,80</b>
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>4 000,00</i>	<i>10 563,00</i>
-	<i>Materiały plastyczne</i>	<i>2 000,00</i>	<i>722,53</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>2 000,00</i>	<i>465,27</i>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

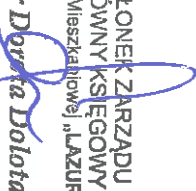
**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE " LAZUROWE OGRODY"  
ZA OKRES OD 01.01.2017r - 31.12.2017r**

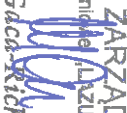
Lp.	Wyszególnienie	Wpływy	Koszty poniesione	%
1	2	3	5	6
<b>I</b>	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>46 383 391,26</b>		
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00		
2	Zaliczki na wkłady budowlane	46 383 391,26		
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem</b>		<b>34 175 029,34</b>	<b>40,4</b>
1	Koszt pośredni inwestycji ( koszty eksploatacji spółdzielni)		996 713,83	67,0
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz uz gruntu i inne)		502 707,61	61,9
3	Roboty Budowlano- Montażowe		25 994 407,23	45,1
a)	Etap I budynek B1		10 833 118,17	63,7
b)	Etap II budynki B2,B3,B4		15 161 289,06	37,3
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 565 737,48	97,8
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmi		1 141 000,00	78,8
6	Sprzedaz marketing, reklama		533 220,91	96,4
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		282 775,38	42,0
8	Nadzór nad projektem wykonawczym, nabór i obsługa nabywców indywidualnych, przewłaszczenia		710 311,41	58,8
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 609 789,18	60,7
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		845 237,31	43,4
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji			
12	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu			
13	Zwrot za materiały przetargowe		-6 871,00	
	<b>Razem :</b>	<b>46 383 391,26</b>	<b>34 175 029,34</b>	<b>40,4</b>

**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "Sternicza II"**  
**ZA OKRES OD 01.01.2017r - 31.12.2017r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Koszty poniesione
1	2	3	5
I	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>200 000,00</b>	
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r.	200 000,00	
II	<b>Koszty ogółem</b>		<b>207 869,54</b>
1	Koncepcja architektoniczna		75 150,00
2	Wyceny, oszacowania, badania, mapy		23 000,00
3	Projekt koncepcyjny budynku usług-garazowego		59 719,54
4	koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami		50 000,00

Warszawa dnia 12.04.2018r.

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

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
  
 Zbigniew Gaca-Richter

**Wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów za 2017 r.  
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy  
1,30zł/m<sup>2</sup>/**

Lp.	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan-2017	WYKONANIE Planu za 2017
<b>I. Remonty dźwigów osobowych</b>					
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont lub wymiana dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciągarki, aparatury sterowe, itd.)	215 857,00	215 815,74
<b>Razem dział I:</b>				<b>215 857,00</b>	<b>215 815,74</b>
<b>II. Remonty ciągów pieszo-jezdnych</b>					
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jednego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	630 000,00	654 718,40
2.	S1	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	7 000,00
3.	R2	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	7 000,00
<b>Razem dział II:</b>				<b>644 000,00</b>	<b>668 718,40</b>
<b>III. Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</b>					
1.	L2,L4,L12,R3,R6	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r.	30 000,00	25 706,60
2.	L2,L2a,L4,L12, R2,R3,R4,R5,R9, S131,S1	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	Realizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.	70 000,00	73 604,96
<b>Razem dział III:</b>				<b>100 000,00</b>	<b>99 311,56</b>



Lp.	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan-2017	WYKONANIE Planu za 2017
<b>IV. Wymiana przyłącza wodociągowego</b>					
1.	S1	Wymiana przyłącza wodociągowego	Roboty zaplanowane na 2018 r.	0,00	0,00
2.	R9,L12	Wymiana przyłącza wodociągowego	Roboty zaplanowane na 2018 r.	0,00	0,00
<b>Razem dział IV:</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</b>					
1.	L2,L2a,L4,L6,L12, R2,R3,R4,R5,R6,R7, R9, St129, S131,S1	Naprawy nawierzchni jezdni	Na podstawie przeglądów technicznych	30 000,00	45 789,40
2.	L2,4,6,12,R2,3,4,5, R6,R7,R9,St131,S1	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	W przypadkach koniecznych-według zgłoszeń	45 000,00	48 574,24
3.	Lazurowa 2	Remont dachu	Zły stan techniczny	0,00	0,00
4.	L2,L6,R2,R4,R6,R9, St131,S1	Usuwanie awarii	W przypadku ich wystąpienia	40 000,00	78 721,29
5.	L4,L6,R2,R6,R9, St129,St131	Według decyzji RAD BUDYŃKÓW	Realizacja uchwał Rad budynków	21 169,97	22 328,34
6.	S1	Mycie elewacji Siemiatycka 1	Zły stan techniczny	0,00	0,00
7.	L6,R3,S129,S1	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	15 000,00	10 057,74
8.	S1	Instalacja P poż w budynku	Wymagania P. POZ	0,00	0,00
9.	R2,R4,R6,R9	Remont balustrad balkonowych	Awaryjne naprawy	30 000,00	18 059,95
10.	L2,L2a,R3,R4	Prukanie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody	Likwidacja strat ciepła, poprawa jakości wody	81 030,40	81 030,40

Lp.	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan-2017	WYKONANIE Planu za 2017
11.	L6,L12,R4,S1	Wymiana stolarki drzwi wejściowych do budynku	Zły stan techniczny	18 000,00	27 374,76
12.	L2,L12,St129, St131,S1	Awarcyjna wymiana pionów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	100 681,33	100 681,33
13.	S1	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	30 708,49	30 213,88
14.	L12	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	111 412,30	111 412,30
15.	St 131 kl. I, St129, L2a	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	46 885,88	91 560,08
16	R3	wymiana pionów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny	18 300,00	18 300,00
<b>Razem dział V:</b>				<b>588 188,37</b>	<b>684 103,71</b>

**VI. Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków**

1.	R4 i R7	Projekt regulacji instalacji centralnego ogrzewania	Prace w celu poprawy bilansu energetycznego budynku	20 786,80	20 786,80
2.	R2,R6,S1 (instalacja fotowoltaiczna) i na terenie osiedla wymiana oświetlenia ulicznego	Projekt instalacji fotowoltaicznej i wymiany oświetlenia ulicznego zasilanego uzyskaną energią z fotowoltaiki	Prace w celu poprawy bilansu energetycznego zasobów spółdzielni - zwiększenie efektywności energetycznej	50 000,00	48 705,58
<b>Razem dział VI:</b>				<b>70 786,80</b>	<b>69 492,38</b>

**VII. Ułożenie płytek ceramicznych w budynku Lazurowa 4**

1.	L4	Ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach	Realizacja w wyniku tzw. zadośćuczynienia za utrudnienia	212 980,41	212 980,41
<b>Razem dział VII:</b>				<b>212 980,41</b>	<b>212 980,41</b>

### Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:

Dział I- Remont dźwigów	215 857,00	215 815,74
Dział II- Remonty ciągów pieszo-jezdných	644 000,00	668 718,40
Dział III –Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym	100 000,00	99 311,56
Dział IV - Wymiana przyłącza wodociągowego	0,00	0,00
Dział V – Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	588 188,37	684 103,71
Dział VI-Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków	70 786,80	69 492,38
Dział VII-Ułożenie płytek ceramicznych w budynku Lazurowa 4	212 980,41	212 980,41
<b>Razem:</b>	<b>1 831 812,58</b>	<b>1 950 422,20</b>

### Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:

Saldo otwarcia	283 299,18	283 299,18
Naliczenia funduszu remontowego 2017r.- stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 235 815,72	1 234 763,35
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,68	215 904,33
Naliczenia funduszu remontowego 2017 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00	96 901,92
Środki finansowe z "Białych Certyfikatów"		41 415,94
Odszkodowania		9 990,33
<b>Razem:</b>	<b>1 831 812,58</b>	<b>1 882 275,05</b>

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaczn-Richter*

## Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2017r.

		Wpływy									
Adres	metraż	saldo z BO z 2016r	dofinansowanie z zysku z inwestycji LZ za 2016r	naliezenia fundusz remontowy	naliezenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliezenia funduszu remontowego dźwigów	brale certyfikaty	Odszkodowania	razem		
L2	3 520,40	0,00		56 203,32	5 184,00	11 445,12	6 284,00		79 116,44		
L2A	4 498,35	0,00		70 201,53	6 624,00	13 734,60	3 986,39		94 546,52		
L4	10 632,97	0,00		168 710,64	12 744,00	34 968,96	8 954,38		225 377,98		
L6	10 638,81	0,00		167 944,80	12 744,00	34 931,88	0,00		215 620,68		
L12	5 634,70	0,00		88 485,00	5 544,00	18 462,60	0,00		112 491,60		
R2	6 210,99	0,00		99 465,83	9 648,00	19 960,92	5 262,41		134 337,16		
R3	2 952,00	0,00		46 051,20	3 456,00	0,00	0,00		49 507,20		
R4	4 015,50	0,00		63 982,88	4 608,00	0,00	2 349,13	9 990,33	80 930,34		
R5	1 728,30	0,00		27 681,96	1 728,00	0,00	0,00		29 409,96		
R6	6 193,50	0,00		98 301,93	9 792,00	19 889,64	3 541,19		131 524,76		
R7	2 944,11	0,00		45 928,08	3 456,00	0,00	3 006,41		52 390,49		
R9	5 756,70	0,00		90 366,75	5 688,00	18 084,60	0,00		114 139,35		
S1i29	3 928,30	0,00		62 339,61	5 472,00	12 636,36	3 757,32		84 205,29		
S1i31	3 909,99	0,00		61 263,78	4 669,92	12 854,73	0,00		78 788,43		
S1	5 614,40	0,00		87 836,04	5 544,00	18 934,92	4 274,71		116 589,67		
<b>Razem</b>	<b>78 179,02</b>	<b>0,00</b>	<b>283 299,18</b>	<b>1 234 763,35</b>	<b>96 901,92</b>	<b>215 904,33</b>	<b>41 415,94</b>	<b>9 990,33</b>	<b>1 882 275,05</b>		
S196,98,100 LM		27 794,77	0,00	42 596,32	0,00	0,00	0,00		70 391,09		
S196,98,100 LU		3 871,45	0,00	4 223,40	0,00	0,00	0,00		8 094,85		
S196,98,100 GAR		740,47	0,00	562,76	0,00	0,00	0,00		1 303,23		
<b>Razem</b>		<b>32 406,69</b>	<b>0,00</b>	<b>47 382,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>79 789,17</b>		
<b>Ogółem FR</b>			<b>283 299,18</b>	<b>1 282 145,83</b>	<b>96 901,92</b>	<b>215 904,33</b>	<b>41 415,94</b>		<b>1 962 064,22</b>		



Wydatki

Adres	remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	remont balustrad balkonów	wymiana poziomów kanałacyjnych	wymiana pionów kanałacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni plan organizacji ruchu	remont ciągów pieszo-jezdnego	wg decyzji RB	remont rozdzielni elektrycznych	naprawa obrótek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	wymiana drzwi wejściowych	remont dźwigów	usuwanie awarii
L2	1 204,42			19 700,00	7 226,91				4 047,02	2 015,43		4 898,22	1 800,00
L2A			1 620,00		444,72					2 015,44		5 072,04	
L4	602,21				1 530,93		172,79		2 626,57	14 131,95		23 623,34	
L6					10 082,48		3 800,00	1 480,97	1 186,68		3 159,00	27 562,60	1 800,00
L12	14 463,36		111 412,30		1 036,79				1 099,10	2 695,87	8 640,00	18 451,04	
R2		8 278,04			1 093,74	7 000,00	5 382,33		1 564,43	9 681,13		37 342,80	442,80
R3	8 834,40			38 283,94	6 194,01	180 525,99		4 169,28	20 749,44	7 751,63	3 060,72		
R4		1 844,15		6 750,00	11 352,61				3 632,59	17 000,00			1 466,17
R5					1 496,80	288 160,32			1 977,26	4 979,90			
R6		602,21		4 968,00	1 451,49		4 400,00		1 255,47			33 808,58	756,00
R7				16 824,60	956,00	186 032,09			5 251,28				
R9		2 643,82		9 936,00	1 048,84		4 460,00		1 099,10	388,80		10 095,84	63 127,30
St129			1 620,00		932,02		1 351,20	611,22				25 567,93	
St131			88 320,08		387,00		2 762,02		1 718,37	886,01		18 826,21	3 182,40
S1		637,20	30 213,88	22 518,79	555,06	7 000,00		3 796,27	2 366,93	12 058,80	12 515,04	10 567,14	6 146,62
<b>Razem</b>	<b>25 706,60</b>	<b>18 059,95</b>	<b>233 186,26</b>	<b>118 981,33</b>	<b>45 789,40</b>	<b>668 718,40</b>	<b>22 328,34</b>	<b>10 057,74</b>	<b>48 574,24</b>	<b>73 604,96</b>	<b>27 374,76</b>	<b>215 815,74</b>	<b>78 721,29</b>
S196,98,100 LM													
S196,98,100 LU													
S196,98,100 GAR													
<b>Razem</b>													
<b>Ogółem FR</b>													

regulacja instalacji co	pinkanie instalacji co, cw, zw	wymiana oświetlenia ulicznego	układanie płytek ceramicznych	wydatki Larzowy Zakątek	razem	różnica	Adres
	26 000,00	1 634,00			68 526,00	10 590,44	L2
	26 000,00	650,00			35 802,20	58 744,32	L2A
		1 634,00	212 980,41		257 302,20	-31 924,22	L4
		650,00			49 721,73	165 898,95	L6
		2 495,00			160 293,46	-47 801,86	L12
		10 285,00			81 070,27	53 266,89	R2
	12 441,60	650,00			279 600,29	-230 093,09	R3
12 472,00	16 588,80	650,00			74 817,04	6 113,30	R4
		5 903,58			302 517,86	-273 107,90	R5
		10 935,00			57 865,49	73 659,27	R6
8 314,80		984,00			206 506,17	-154 115,68	R7
		650,00			100 338,30	13 801,05	R9
		650,00			40 668,37	43 536,92	St129
		650,00			116 732,09	-37 943,66	St131
		10 285,00			118 660,73	-2 071,06	S1
20 786,80	81 030,40	48 705,58	212 980,41	0,00	1 950 422,20	-68 147,15	
				11 006,19	11 006,19	59 384,90	St96,98,100 LM
				659,14	659,14	7 435,71	St96,98,100 LU
				2 908,42	2 908,42	-1 605,19	St96,98,100 GAR
					14 573,75	65 215,42	
				14 573,75	1 964 995,95	-2 931,73	

Warszawa dnia 12.04.2018r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LĄTUROWA"

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LĄTUROWA"

mgr Dora Dolota

Zbigniew Gacz-Mochter



**ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA**  
**STAN NA DZIEŃ 31.12.2017 r.**

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne																	
		docieplenie stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	wymiana instalacji c.o.	Odgromówki	regulacja inst. c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami lampami	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Ballustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami	Remont ocieplenia, naprawa	Revitalizacja a chodników	remont ciągów pieszko-jezdne	wymiana zaworów gazowych	wymiana słusarki drzwiowej	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian
1	L 2	43 200				360 000													
2	L 2A	43 200	130 000			460 000			48 000	110 000	15 000						28 000	5 000	30 000
3	L 4	112 800	220 000	100 000	80000	885 000			48 000	110 000	15 000					35 800	5 000	30 000	
4	L 6	112 800	220 000	100 000	80000	885 000			48 000	240 000	15 000					68 600	21 000	45 000	
5	L 12	49 600		90 000	40000	385 000			48 000	92 000	15 000					68 600	21 000	50 000	
6	R 2	81600		120 000	50000	680 000			48 000		15 000					30 000	15 000		
7	R 3	64 000	170 000				20 000	180 000	48 000	150 000	15 000				300 000	53 000			
8	R 4	104 000	190 000				30 000		48 000		15 000				126 000	19 000	16 000		
9	R 5	44 000	75 000				18 000	100 000	48 000	80 000	15 000				126 000	25 000	35 000		
10	R 6	61 600		120 000		680 000			48 000		15 000				126 000	53 000	14 000		
11	R 7		170 000				20 000		48 000	150 000	15 000				126 000	19 000	20 000	29 000	
12	R 9	49 600		90 000	56000	395 000			48 000	92 000	15 000				450 000	30 000	20 000		
13	S 1	49600		90 000	46000	385 000			48 000	92 000	15 000				450 000	30 000	11 000		
14	St 129	51 200				380 000			48 000	92 000	5 000				300 000	30 000	15 000	60 000	
15	St 131	43 200				320 000			48 000	92 000					350 000	25 000	18 000	60 000	
<b>RAZEM</b>		<b>930 400</b>	<b>1 175 000</b>	<b>710 000</b>	<b>352 000</b>	<b>5 815 000</b>	<b>88 000</b>	<b>280 000</b>	<b>720 000</b>	<b>1 540 000</b>	<b>200 000</b>	<b>2 904 000</b>	<b>340 000</b>	<b>4 330 000</b>	<b>630 000</b>	<b>3 010 000</b>	<b>568 000</b>	<b>256 000</b>	<b>304 000</b>

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

 prace wykonane lub brak konieczności wykonania

**1 851 722 zł**

**23 294 122 zł**

SUMA

**23 294 122 zł**

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

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Ciocha-Richter*