

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2019 rok



Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2019 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2019 r.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a final flourish.

SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>13</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>16</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>21</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>29</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>34</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>36</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>39</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>45</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>50</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>74</i>



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

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

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



I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2019 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 5050 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 15 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia wniosków w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz ustania członkostwa,
- omówienia i przekazanie do Rady Nadzorczej sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2018 rok,
- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowego– gospodarczego na 2019 rok,
- omówienia wniosku w sprawie wykonania dokumentacji projektowej dla inwestycji „Lazurowa Przystań” w trybie bezprzetargowym,
- omówienia wniosku w kwestii instalacji systemu elektronicznego do zsyków i piwnic w budynku Lazurowa 6,
- omówienia wniosku w sprawie wykonania montażu czujników gazu ziemnego w częściach wspólnych budynków,



- analizy listy rezerwacyjnej mieszkań w inwestycji „Lazurowa Przystań”,
- przyjęcia wstępnych cen sprzedaży miejsc postojowych inwestycji „Lazurowa Przystań”,
- przyjęcia instrukcji obiegu dokumentów w związku z rozpoczęciem procedury ustanawiania odrębnej własności w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia regulaminu korzystania z garaży w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- przyjęcia projektu uchwały Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku Rozłogi 6,
- omówienia wniosku w sprawie kontynuacji prac związanych z remontem balustrad balkonowych,
- podjęcia uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Przetargowej,
- omówienia wniosku w sprawie zmian organizacji ruchu wzdłuż budynku Rozłogi 3 i 7,
- omówienia wniosku w sprawie niezbędnych prac przy wymianie fragmentu instalacji w hydroforni Siemiatycka 1,
- omówienia wniosku w sprawie docieplenia stropów piwnic w budynkach,
- omówienia wniosku w sprawie zmiany firmy sprzątającej budynków i terenów przyległych przy ulicy Lazurowa 4 i 6,
- omówienia postępowania przetargowego w sprawie wyboru wykonawcy inwestycji „Lazurowa Przystań”,
- przyjęcia wstępnej kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Przystań”.

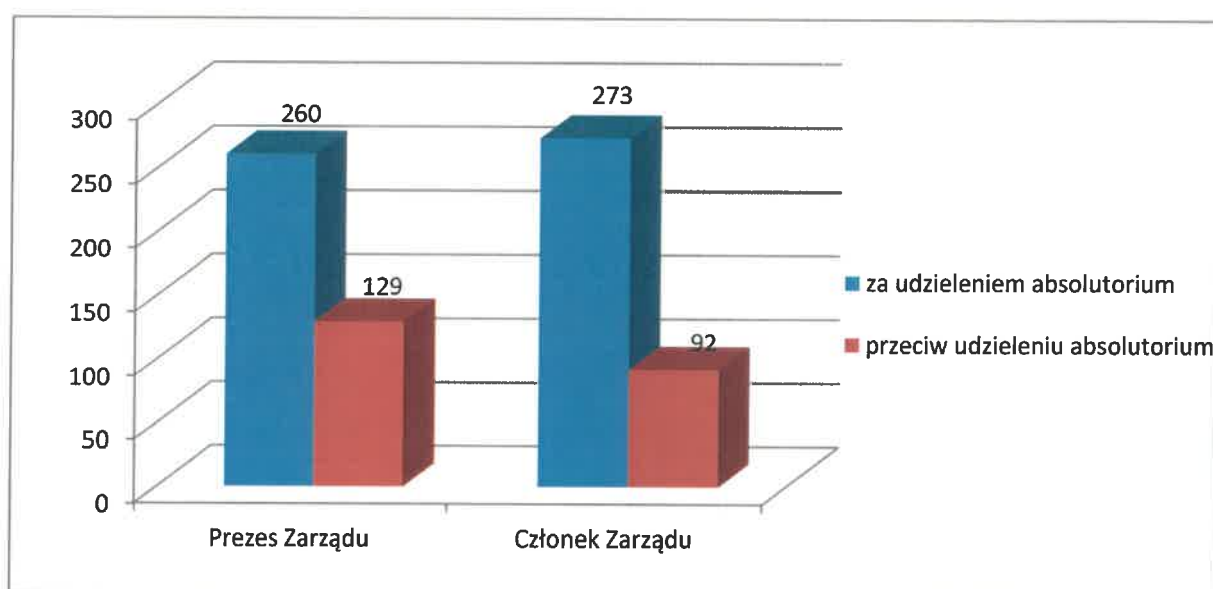
Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia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

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



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

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2019 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2018 rok przedstawione są na poniższym wykresie.



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 24 maja 2019 roku

W dniu 24 maja 2019 roku zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na którym obecnych było 248 członków, co stanowi 13 % uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 171. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach, których przyjęto 20 uchwał.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2018 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2018 rok. Walne Zgromadzenie



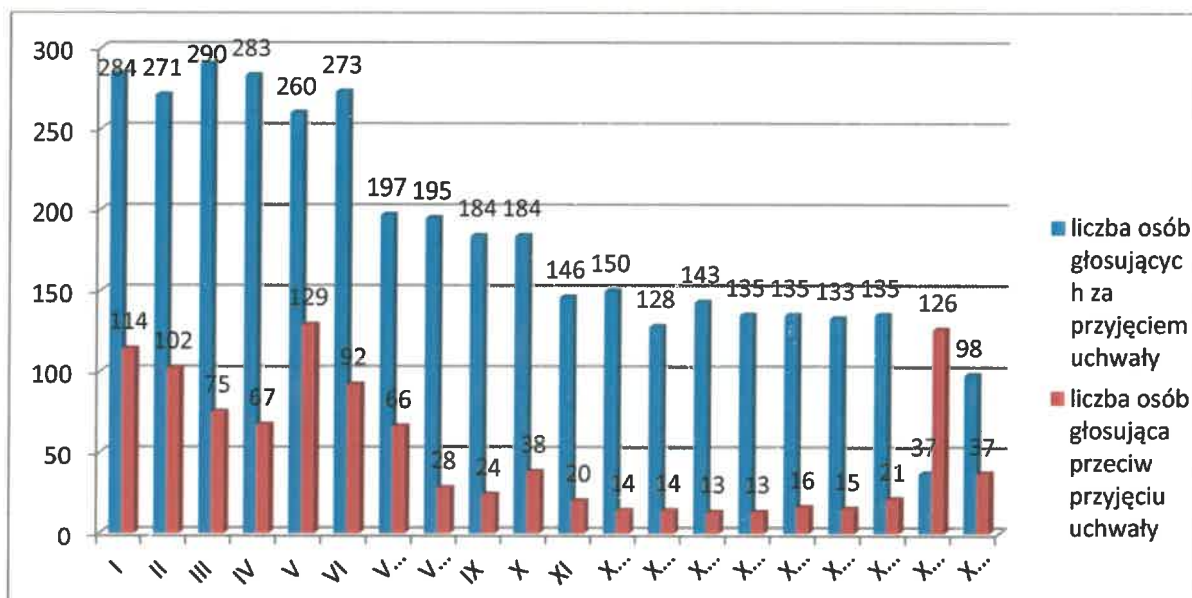
przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017-31.12.2017 r. Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo – finansowego na rok 2020 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz obciążenie służebnością przesyłu w ramach realizowanych inwestycji „Lazurowe Ogrody” i „Lazurowa Przystań”.

Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia było także przedstawienie przez Radę Nadzorczą wyników kontroli realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych w budynkach i na terenach zewnętrznych Spółdzielni oraz wyników kontroli realizacji zadania modernizacji instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni. Wnioski zostały złożone przez członków na posiedzeniu WZ w dniu 07.09.2018 r.

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

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



Legenda:

- I- Uchwała nr 1/2019 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 r.
- II- Uchwała nr 2/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
- III- Uchwała nr 3/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 rok

- IV-** Uchwała nr 4/2019 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2017- 31.12.2017.
- V-** Uchwała nr 5/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2018 rok.
- VI-** Uchwała nr 6/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2018 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 25.05.2018 r. do dnia 07.05. 2019 r.
- VIII-** Uchwała nr 8/2019 w sprawie zaopiniowania założeń „Planu Rzeczowo- Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2020 (w tym projekt planu remontów na 2020 r.).
- IX-** Uchwała nr 9/2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31. 12.2020 r.
- X-** Uchwała nr 10/2019 w sprawie zmiany stawki na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa.
- XI-** Uchwała nr 11/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XII-** Uchwała nr 12/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XIII-** Uchwała nr 13/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XIV-** Uchwała nr 14/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XV-** Uchwała nr 15/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVI-** Uchwała nr 16/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVII-** Uchwała nr 17/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.
- XVIII-** Uchwała nr 18/2019 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu pięciokondygnacyjnego budynku garażowo- usługowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.
- XIX-** Uchwała nr 19/2019 w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
- XX-** Uchwała nr 20/2019 w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

W 2019 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 37 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

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

Komisja Techniczna w 2019 roku odbyła 5 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

- omówienie wykonania planu gospodarczo – finansowego za 2018 rok,
- omówienie planu gospodarczo –finansowego, w tym planu remontów na 2019 rok,
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok,
- omówienie założeń do planu rzeczowo- finansowego dla Spółdzielni na 2020 rok,



- omówienie realizacji zadania modernizacji oświetlenia klatek schodowych i terenów Spółdzielni,
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Generalnego Wykonawcy przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie Instrukcji Przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie,
- omówienie ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenie ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- omówienie sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 roku,
- omówienie sposobu modernizacji węzłów cieplnych oraz uzyskania oszczędności z tego tytułu na przykładzie budynku Rozłogi 6,
- omówienie przebudowy sieci ciepłowniczej oraz sieci kanalizacyjnej w inwestycji „Lazurowa Przystań” dotyczącej udzielenia służebności przesyłu na rzecz Veolia.

Komisja Rewizyjna w 2019 roku odbyła 7 posiedzeń i zajmowała się następującymi sprawami:

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



- omówienie sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2019 roku,
- omówienie przetargów na roboty remontowe, które odbyły się w I półroczu 2019 roku,
- omówienie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej .

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2019 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego (do czerwca 2019 roku) oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka (od czerwca 2019 roku) przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 100 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

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

Lustracja Spółdzielni.

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

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



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

W dniu 14 lutego 2019 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Poza wnioskiem o zintensyfikowanie działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek Rewizyjny nie sformułował innych wniosków. W dniu 24 maja 2019 roku Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2019 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z listu polustracyjnego.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 29/2019 w dniu 19 września 2019 wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2018 z dnia 29 listopada 2018 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie 1 stycznia 2019 r. i obowiązywał przez cały rok 2019. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem zatrudnienie wynosiło 28,5 etatów w tym 9 etatów - pracownicy fizyczni, 17,5 etatu - pracownicy administracyjni oraz 2 osoby – zarząd.

Zmiany w przedmiotowym schemacie podyktowane były względami ekonomicznymi ale przede wszystkim dla dostosowania struktury organizacyjnej do realizacji celów strategicznych firmy.

Stworzono stanowisko kierownika działu inwestycji oraz zarządzania nieruchomościami w związku z rozwojem procesów inwestycyjnych Spółdzielni oraz utworzeniem lokalu pokazowego w budynku przy ul. Szeligowskiej 10 i koniecznością przeniesienia działu inwestycji i zarządzania nieruchomościami do w/w budynku.

Stworzono również stanowisko specjalisty ds. gruntów i odrębnej własności w związku z koniecznością przenoszenia własności lokali w nowo budowanych inwestycjach oraz prowadzeniem spraw związanych z wykupem gruntów.

Średnie zatrudnienie w roku 2019 wyniosło 27,58 etatu.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 21 listopada 2019 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie w dniu 1 stycznia 2020 r.

Czas pracy

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



Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

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

- ✓ obsługa techniczna nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych;
- ✓ zmian w podatkach dochodowych od osób fizycznych;
- ✓ zmianach w rozliczeniach z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych;
- ✓ działalności organów statutowych w spółdzielniach mieszkaniowych,
- ✓ windykacja i egzekucja po zmianach przepisów;
- ✓ ochrona danych osobowych w związku ze zmianą obowiązujących przepisów w tym zakresie
- ✓ PPK – pracownicze plany kapitałowe.

Ochrona danych osobowych

W dniu 25 maja 2018 roku zaczęło obowiązywać Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

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

W dniu 24 maja 2018 r. została **przyjęta Polityka Bezpieczeństwa Informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym** wykorzystywanym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Wszyscy pracownicy przeszli stosowne szkolenia w zakresie

zabezpieczania danych osobowych. Został również powołany Inspektor Ochrony Danych oraz Administrator Systemów Informatycznych.

Spółdzielnia jako administrator danych osobowych dopełnia obowiązku informacyjnego wobec mieszkańców poprzez umieszczenie na klatkach schodowych, stronie internetowej oraz w skrzynkach na listy informacji odnośnie przetwarzania i ochrony danych.

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

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



III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

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

Z zaplanowanej kwoty 3 118 000,00 zł na rok 2019 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 3 157 301,30 zł.

Poniżej przedstawiamy krótkie opisy realizacji powyższych zadań .

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w 2019 r. wyniosły: 209 590,90 zł co stanowi 99,81 % zaplanowanej na ten rok kwoty. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 15 940,80 zł. tj. 93,77 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 125 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno-kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

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

W 2019 r. położono nacisk na prace konserwacyjne i pielęgnacyjne zieleni. Oprócz bieżącej konserwacji zieleni wykonano inne dodatkowe prace m.in.:

- wycinkę obumarłych i zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców drzew na podstawie decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy (marzec 2019 r.); koszt prac: 24 111,00 zł
- szczepienia 34 szt. kasztanowców szczepionką mikoryzową przeciw atakowi szrótówka kasztanowcowiaczka (maj 2019 r.); koszt prac: 3 745,44 zł
- nasadzenia zastępcze - nowe drzewa w ilości 12 szt. (maj 2019 r.); koszt prac: 5 443,20 zł
- wiązania drzew zabezpieczające przed rozłamaniem (maj 2019 r.); koszt prac: 6 480,00 zł
- wykonanie nasadzeń wraz z systemem nawadniania wokół budynku Siemiatycka 1 (październik 2019 r.); koszt prac: 8 208,00 zł.

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądowi konserwacyjnemu. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności



i wartości użytkowej przeprowadzona została w kwietniu 2019 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (kwiecień 2019 r.); koszt wymiany: 5 104,50 zł



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

W kwietniu 2019 r. na placu zabaw Sternicza 129/131 zamontowany został zjazd linowy dla dzieci. Koszt tego urządzenia wraz z montażem wyniósł 20 334,36 zł. Montaż tego urządzenia zakończył rewitalizację wspomnianego placu zabaw.

Kosze, ławki, ogrodzenia

W II kwartale 2019 r. kontynuowane były prace wymiany drewnianych płotków ogrodzających trawniki przed budynkami na nowe, stalowe, zabezpieczone antykorozyjnie, malowane proszkowo łatwiejsze w utrzymaniu i konserwacji. W ramach tych prac wykonano:

- wymianę płotków przy budynku Rozłogi 9 (maj 2019 r.); koszt prac: 14 022,00 zł
- montaż na wniosek Rady Budynku płotków przed budynkiem Siemiatycka 1 (czerwiec 2019 r.); koszt prac: 16 236,00 zł.



Fot.: nowe płotki przy budynku Rozłogi 9



Fot.: nowe płotki przy budynku Siemiatycka 1

Mycie zsyków/akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleń utrzymywali w należytych stanie ciągi pieszo-jezdne i chodniki na terenie osiedla. Koszty zakupu soli do wykonania tych czynności wyniosły 13 703,13 zł.

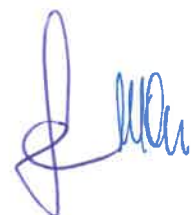
Jak co roku w ramach prac porządkowych Spółdzielnia wykonała czyszczenie lei zsykowych we wszystkich budynkach wysokich oraz mycie altanek śmietnikowych i kontenerów na odpady. Prace te wykonane były w maju przez firmę ECO SERVICE i JK DECO a kwota wykonania wyniosła łącznie 40 090,30 zł.

Monitoring

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” realizując kierunki rozwoju Spółdzielni wyznaczone na Walnym Zgromadzeniu oraz chcąc zapewniać w jak największym stopniu bezpieczeństwo mieszkańców osiedla w dalszym ciągu rozbudowuje istniejącą już sieć monitoringu. Związane jest to również z widocznymi korzyściami dla mieszkańców płynącymi z montażu kamer. Mieszkańcy występują o zabezpieczenie nagrania ze zdarzenia np. wandalizmu czy też kradzieży. Nagranie to następnie udostępniane jest Policji na podstawie pisemnego wniosku. Nagrania z monitoringu stanowią dowód w postępowaniu karnym. Na wnioski Rad Budynków sieć monitoringu jest poszerzana o kolejne obiekty objęte dozorem kamer. W tym roku wykonano prace montażowe monitoringu przed budynkiem Rozłogi 7 (maj 2019 r.); koszt prac: 8 643,21 zł. Montaż i rozbudowa sieci monitoringu znacząco przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa życia i funkcjonowania mieszkańców na terenie Naszego osiedla.

Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych (tytuł z polisy ubezpieczeniowej) oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA. W 2019 r. odnotowano 12 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 7 570,39 zł. dla mieszkańców Spółdzielni.



Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członków Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 31.12.2019 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 29-ciu członków Spółdzielni.

Poprawa bezpieczeństwa.

W celu poprawy bezpieczeństwa lokatorów, w budynkach w częściach wspólnych zostały zainstalowane detektory gazu z czujkami dźwiękowymi reagującymi na pojawienie się ulatniającego gazu ziemnego.



fot. Detektor gazu zamontowany w częściach wspólnych budynków na osiedlu

Podniesienie poziomu bezpieczeństwa zrealizowano również poprzez montaż oświetlenia ewakuacyjnego w budynkach ul. Rozłogi 6, Lazuruwa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1. Prace te spotkały się z uznaniem mieszkańców i będą kontynuowane w przyszłości.

Na wniosek mieszkańców budynków Rozłogi 4, Rozłogi 3 i Rozłogi 7 wprowadzono na drogach wzdłuż tych budynków ruch jednokierunkowy. Spowodowane było to dużym natężeniem ruchu pojazdów pojawiających się na terenie osiedla w godzinach porannych i popołudniowych. Szczególnie niebezpieczne sytuacje powstawały przy dojeździe do przedszkola.

Konserwacja domofonów.

W roku 2019 koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 30 481,80 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektro zaczepu i elektromagnesów w budynkach:



ul. Sternicza 129 kl. I, ul. Rozłogi 9 kl. II, ul. Rozłogi 2 kl. I, ul. Rozłogi 3 kl. I,
ul. Rozłogi 6 kl. V, ul. Lazurowa 4 kl. III., ul. Lazurowa 2, ul. Lazurowa 4 kl. I,
ul. Lazurowa 4 kl. IV, ul. Lazurowa 6 kl. I.

2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach: ul. Rozłogi 3 kl. I,
ul. Rozłogi 3 kl. III, ul. Rozłogi 9 kl. III.
3. Naprawa domofonu po dewastacji. Odtworzenie i uruchomienie zerwanego pionu domofonowego w budynku: ul. Lazurowa 2.
4. Dorobienie i montaż nowej osłony elektro zaczepu po dewastacji w budynku:
ul. Rozłogi 3 kl. II.

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

Konserwacja dźwigów

W 2019 r. koszty konserwacji dźwigów łącznie z energią elektryczną i dozorem technicznym UDT wyniosły 211 954,90 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 210 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

W związku z zainstalowaniem nowych 8 dźwigów wydzierżawiający zlecił konserwację tych dźwigów firmie El – Dźwig s. c. W 2019 r. zarejestrowano 21 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w pracy dźwigów.

Na dzień obecny Spółdzielnia dzierżawi 8 dźwigów.

Dzierżawa 8 dźwigów.

Splata czynszu dzierżawy dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 31.12.2019 r. Spółdzielnia spłaciła 34 rat czynszu dzierżawnego.

Dewastacje

W roku 2019 zaplanowano kwotę **14 000,00** zł na usuwanie skutków dewastacji. Wydatki tej pozycji planu eksploatacji wyniosły **31 945,71** zł. Tak wysokie koszty spowodowane były koniecznością usunięcia dewastacji w formie graffiti wykonanych na budynkach Rozłogi 6, Rozłogi 5, Rozłogi 7 oraz na altanie śmietnikowej Rozłogi 3, 5, 7. Koszt usunięcia skutków dewastacji wyniósł 19 413,00 zł. Sprawa ta została zgłoszona do odpowiednich organów, którym przekazano nagrania z monitoringu.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2019 roku zaplanowano prace na kwotę 1 544 314,73 zł.

Naliczenia funduszu remontowego 2019 r. odpis podstawowy	1 231 467,29 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 929,44 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 918,00 zł
Razem	1 544 314,73 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2019 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą WZ nr 4/2019 i Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

PODSTAWOWE ZADANIA WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH PRAC REMONTOWYCH

Prace wynikające z ustawy Prawo Budowlane

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

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

W 2019 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy oraz środki z zysku z realizacji inwestycji



„Lazurowe Ogrody” zrealizowano szereg prac i robót budowlanych pozwalających utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Pomieszczenia budynków

- wykonano naprawę ścian komórek lokatorskich oraz malowanie ścian i sufitów w budynku Lazurowa 2 i Lazurowa 2a
- wykonano remont piwnic w budynku Lazurowa 6 wraz z naprawą zniszczonych ścian murowanych, malowaniem ścian i sufitów oraz malowaniem stolarki drzwiowej,
- wykonano w budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 remont pomieszczeń po starych węzłach z przeznaczeniem pomieszczeń na wynajem.

Dźwigi

- wykonano remont dźwigu osobowego ul: Lazurowa 6 kl. III: wymiana ramy kabinowej z chwytakami dwukierunkowymi, kabiny wraz z drzwiami automatycznymi oraz drzwi szybowych na nowe automatyczne teleskopowe, pionowanie i prostowanie prowadnic kabinowych, adaptacja istniejącego sterowania do obsługi drzwi automatycznych.
- naprawa dźwigu meblowego ul. Lazurowa 2: naprawa reduktora wraz z wymianą lin nośnych.

Balustrady balkonowe

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

Wykonano również kompleksowe remonty balustrad balkonowych wraz z naprawą sufitów i wymianą uszkodzonych daszków z blachy ocynkowanej w budynku Rozłogi 5. Koszt robót wyniósł **61 000,00 zł**.

Pod koniec 2019 roku rozpoczęto także remont balkonów w budynku Rozłogi 4. Prace te przerwano ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne. Kontynuacja robót nastąpi wiosną 2020.





B fot. Wyremontowane balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 5

Mycie i malowanie elewacji budynków

W budynku Sternicza 131 wykonano mycie elewacji z glonów wraz z zabezpieczeniem warstw dociepleniowych przed degradacją czynników atmosferycznych. Wykonano mycie oraz malowanie farbami silikonowymi ściany północnej i zachodniej. Zabezpieczono antykorozyjnie rury spustowe i wymieniono fragment obróbek blacharskich atyki.

Dostosowanie „suchych pionów” p.poż do obowiązujących przepisów

W ramach poprawy bezpieczeństwa i dostosowywania budynków do obowiązujących warunków technicznych dla budynków mieszkalnych na osiedlu w budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9 wykonano wymianę suchych pionów na nową nawodnioną instalację przeciwpożarową. Wraz z tymi pracami dokonano wymiany istniejących przyłączy wodociągowych na nowe o podwyższonym ciśnieniu wody spełniające wymagania przeciwpożarowe. W budynkach tych wykonano nowe hydrofornie z nowoczesnym zestawem pompowym oraz indywidualnym licznikiem zużycia wody. W ramach przygotowań do wykonania podobnych prac, w budynku Siemiatycka 1 w pomieszczeniu hydroforni wymieniono zestaw pompowy. Stare pompy z powodu długotrwałej eksploatacji były awaryjne, mało wydajne i generowały duże zużycie energii elektrycznej.

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

Plukanie instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach.

W ramach utrzymania w dobrym stanie instalacji wodociągowych, wykonano prace płukania instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Sternicza 129, Sternicza 131. Podczas tych prac wykonano równocześnie wymianę niesprawnych zaworów pod pionowych i spustowych. Koszt wykonania prac na jednej klatce schodowej budynku wynosił 14 000,00 zł. Prace te wpłynęły na poprawę jakości wody.

Wymiana wodomierzy

W ramach prac legalizacyjnych w lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych została wykonana wymiana wodomierzy i nakładek radiowych do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody. Prace polegały na demontażu i montażu wodomierzy, wymianie uszczelek po demontażu wodomierza, montażu nakładek radiowych, założeniu plomb. Opracowano również ścieżkę konfiguracyjną – odczytową zintegrowaną z programem Probit. Wymiana wodomierzy dotyczyła budynków: ul. Lazurowa 2, ul. Lazurowa 2A, ul. Lazurowa 4, ul. Lazurowa 6, ul. Lazurowa 12, ul. Rozłogi 2, ul. Rozłogi 5, ul. Rozłogi 6, ul. Rozłogi 7, ul. Rozłogi 9, ul. Siemiatycka 1, ul. Sternicza 129, ul. Sternicza 131, ul. Lazurowa 10.

Dokonano również wymiany i montażu zaworów spustowych pod pionowych wody zimnej i ciepłej w budynkach ul. Rozłogi 9 i ul. Siemiatycka 1.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych




W 2019 kontynuowano prace związane z wymianą ponad czterdziestoletnich poziomów kanalizacyjnych w piwnicach budynków. Wymieniono rurociągi w budynkach Lazurowa 2A, Lazurowa 4 oraz Lazurowa 6. Planowana jest kontynuacja prac na początku 2020 roku w budynku Rozłogi 4.

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



**Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach SM "Lazurowa"
stan na dzień 31.12.2019 r.**

L. p.	Adres budynku	Klatka I	Klatka II	Klatka III	Klatka IV	Klatka V	Klatka VI
1.	Lazurowa 2		X	X	X	X	X
2.	Lazurowa 2A		X	X	X	X	X
3.	Lazurowa 4					X	X
4.	Lazurowa 6					X	X
5.	Lazurowa 12				X	X	X
6.	Rozłogi 2						X
7.	Rozłogi 3					X	X
8.	Rozłogi 4						
9.	Rozłogi 5				X	X	X
10.	Rozłogi 6						X
11.	Rozłogi 7					X	X
11.	Rozłogi 9				X	X	X
12.	Siemiatycka 1				X	X	X
13.	Sternicza 129				X	X	X
14.	Sternicza 131				X	X	X

	Wymieniony poziom kanalizacyjny
	Niewymieniony poziom kanalizacyjny
	Prace w toku
X	nieistniejące klatki schodowe

Usuwanie awarii.

W ramach przeznaczonych środków finansowych na rok 2019 na usuwanie awarii zostały wykonane następujące prace:

- usunięcie awarii windy osobowej w budynku: Rozłogi 2 kl. I,
- usunięcie awarii kanalizacyjnej w pionie kuchennym lokalu nr 4 w budynku: ul. Rozłogi 4,
- wykonanie robót przygotowawczych pod wymianę poziomej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku: ul. Lazurowa 2A,



- wymiana kolana w stropie pionowego odcinka rury kanalizacyjnej lokalu nr 91 w budynku: Lazurowa 4,
- usunięcie awarii kanalizacyjnej w lokalu nr 111 w budynku: ul. Rozłogi 2,
- usunięcie awarii kanalizacyjnej poprzez wymianę kolana i trójnika w stropie na pionach kuchennych lokali nr 89 i 134 w budynku ul. Lazurowa 4,
- wymiana kabla oświetleniowego w budynkach: ul. Sternicza 129 i ul. Sternicza 131,
- wymiana drzwi zewnętrznych na klatkę schodową w budynkach: ul. Rozłogi 9 kl. I i ul. Rozłogi 6 kl. II,
- uzupełnienie tynków zewnętrznych na ścianach hydroforni ul. Lazurowa 2B,
- naprawa pokrycia dachowego w budynku: ul. Lazurowa 2,
- naprawa instalacji odgromowej w budynku: ul. Sternicza 129,
- odgrzybianie i malowanie ścian w sali konferencyjnej oraz aptece w pawilonie przy ul. Rozłogi 8,
- naprawa rury spustowej w budynku: ul. Rozłogi 5,
- wymiana kratak ściekowych i odcinków pionów kanalizacyjnych w budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1 i Lazurowa 4,
- usunięcie awarii kanalizacyjnej w budynku Lazurowa 4 lok. 89, Siemiatycka 1 lok. 2,
- usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w budynku Rozłogi 4,

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

Na podstawie decyzji Rad Budynków w 2019 roku wykonano:

- modernizację instalacji domofonowej z dostępem przy użyciu kluczy elektronicznych do zsyków, piwnic i na klatki schodowe w budynku Lazurowa 6,
- wykonano remont pomieszczeń przeznaczonych dla rowerów w czterech klatkach budynku Lazurowa 4,
- wykonano montaż lampy na wysięgniku na elewacji północnej budynku Rozłogi 7,
- wykonano na wniosek mieszkańców budynków Sternicza 131 oraz Lazurowa 12 montaż siatek ochronnych przeciw gołębom na pionach balkonowych.

Oszczędności w zużyciu energii cieplnej.

Przed rozpoczęciem sezonu grzewczego w roku 2019 Spółdzielnia kontynuując prace w zakresie energooszczędności wykonała regulację instalacji c.o. w budynkach Rozłogi 6

i Siemiatycka 1. W zakresie prac wykonano projekty branżowe oraz prace instalacyjne polegające na chemicznym płukaniu instalacji, wymianie wszystkich zaworów pod pionowych i grzejnikowych oraz odpowiednim wyregulowaniu ustawień działającej instalacji c.o. Przeprowadzone regulacje instalacji zwiększyły jej wydajność i pozwoliły zmniejszyć zużycie ciepła na tych budynkach.

Następnie za zgodą mieszkańców w budynkach tych zostały zamontowane elektroniczne dwuczujnikowe podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z nadajnikiem radiowym E - ITN 30.51 polskiej grupy kapitałowej „Aptor”. Jest to kolejny krok do optymalizacji kosztów energii cieplnej.



fot. zamontowany podzielnik kosztów ogrzewania w jednym z lokali naszego osiedla.

W ramach regulacji instalacji c.o. Spółdzielnia zleciła wykonanie projektów dla budynków Sternicza 129 oraz Rozłogi 2. Projekty te posłużą przy pracach regulacyjnych instalacji we wspomnianych budynkach w latach następnych.

Jako kolejny element termomodernizacji budynków przy ul. Rozłogi 3, ul. Rozłogi 4, Rozłogi 5 i Siemiatyckiej 1, wykonano ocieplenie stropów piwnic. Prace te wpłyną na obniżenie zużycia energii cieplnej w tych budynkach.

Kierunek rozwoju spółdzielni – strategia remontowa na lata 2017-2022 uchwalona na Walnym Zgromadzeniu zakłada realizację prac wpływających nie tylko na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej ale i zmniejszenie zużycia energii cieplnej. Montaż elektronicznych podzielników kosztów znacząco wpłynął na zmniejszenie zużycia energii cieplnej w budynkach w których zostały zamontowane.

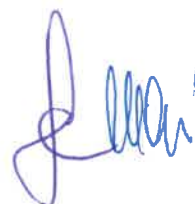
Montując podzielniki kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia ma na względzie oszczędność energii cieplnej, czego efektem są niższe opłaty czynszowe. Nie bez znaczenia jest stosowanie ekonomicznych zachowań przez mieszkańców np. nie otwieranie okien przy rozkręconych grzejnikach i wietrzenie lokali, co jest powodem dużych strat ciepła. Racjonalne i ekonomiczne zachowania w znacznym stopniu przyczyniają się do poprawy życia i dbania o środowisko naturalne w jakim żyjemy.

Spółdzielnia obrała kierunek działania, zmierzający do poprawy efektywności energetycznej budynków a co za tym idzie wpisuje się w etos troski o środowisko naturalne.

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

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

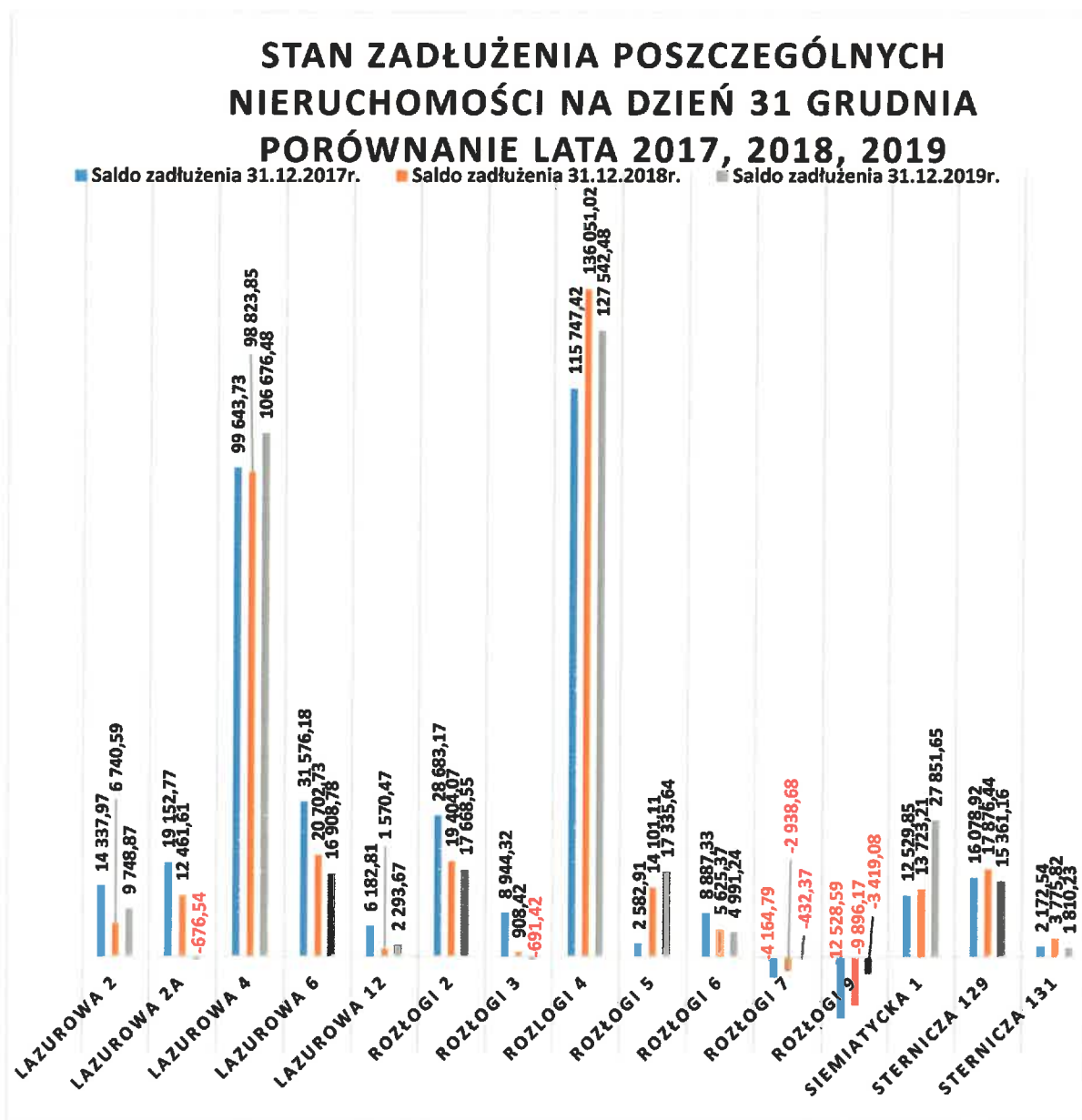
W ostatnich latach wykonano na osiedlu wiele prac, których finansowanie pokryły zyski z inwestycji „Lazurowy Zakątek” i „Lazurowe Ogrody”. Wpływy te pozwoliły na podniesienie standardu osiedla i w znacznym stopniu polepszyły stan techniczny czterdziestoletnich budynków naszego osiedla. Dzięki tym środkom finansowym udało się utrzymać stawkę na fundusz remontowy w wysokości 1,30 zł /m² p.u. lokali mieszkalnych. W wyniku uchwały Walnego Zgromadzenia kwota 3 470 000,00 zł z inwestycji „Lazurowy Zakątek” zasilila fundusz remontowy w 2015r., a kwota 6 000 000,00 zł z inwestycji „Lazurowe Ogrody” zasilila fundusz remontowy po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie w 2020r. Bez tych kwot przy obecnych rocznych wpływach od mieszkańców przeznaczanych na fundusz remontowy, (rocznie niecałe 1 500 000,00 zł) nie wymieniono by w tak krótkim czasie tylu poziomów kanalizacyjnych w piwnicach, nie wyremontowano by balustrad balkonowych, nie zakończono remontów ostatnich ciągów-pieszozjazdowych. Bez zysków z inwestycji nie można byłoby poprzez rewitalizację terenów i placów zabaw poprawić wyglądu osiedla oraz uczynić otoczenia bezpieczniejszym i bardziej przyjaznym do życia.



V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

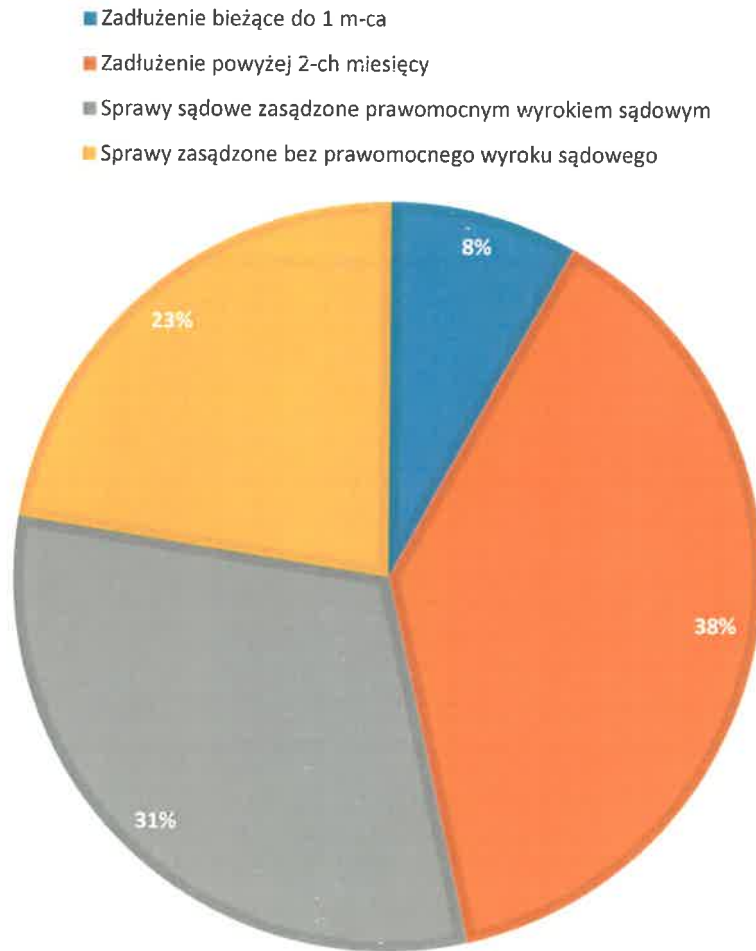
Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji oraz Uchwałą RN nr 7 z dn. 25-04-2013r. zadłużenia członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 4 039,48 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do obniżenia zaległości na 9 nieruchomościach. Natomiast do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują lokatorzy, których sprawy są już skierowane do komornika a dalsze zadłużenia są skierowane do sądu, lecz nie uzyskaliśmy jeszcze nakazów zapłaty.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31-12-2019R.

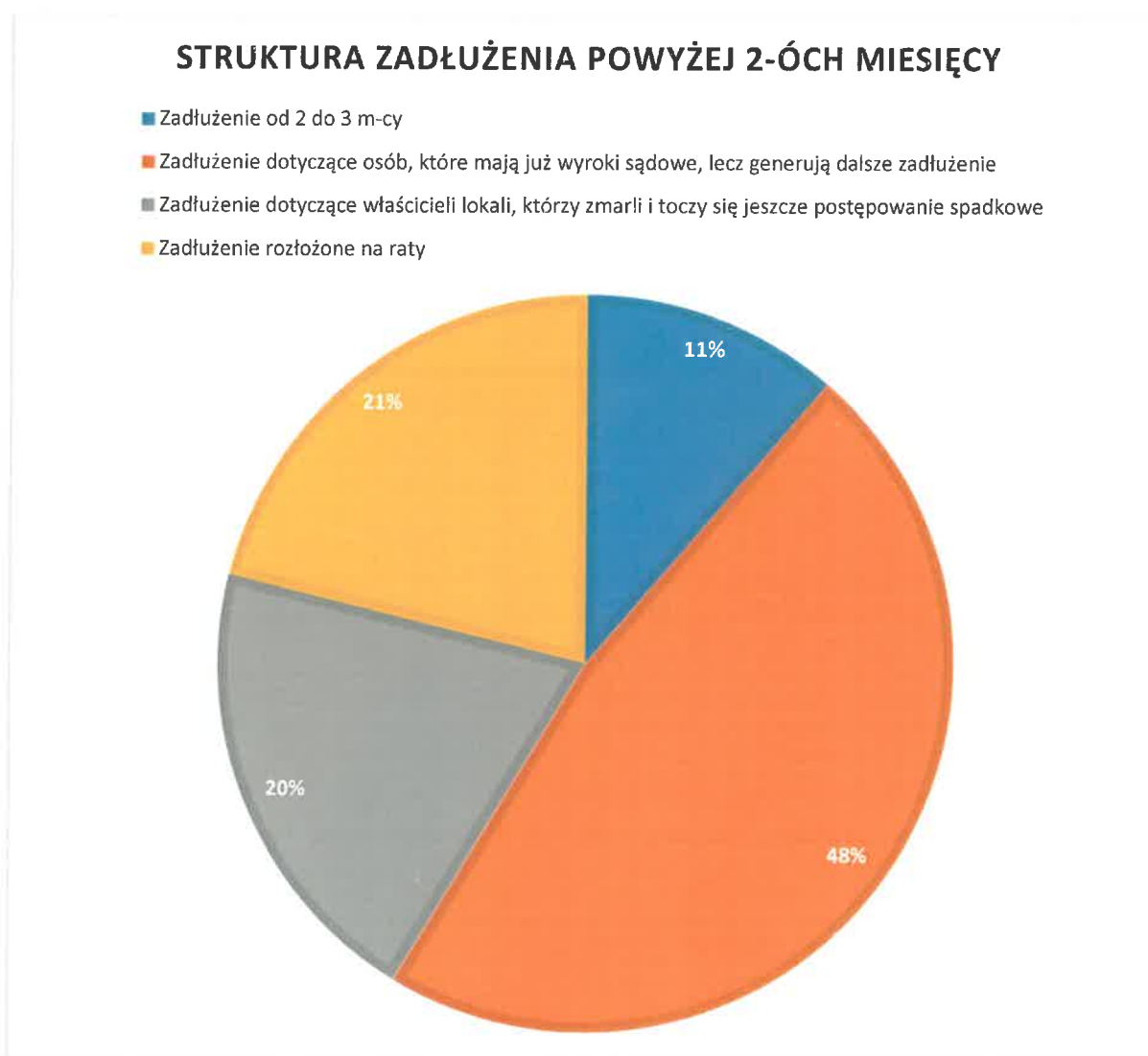


Zaległości czynszowe powyżej 2-óch miesięcy na dzień 31-12-2019r wynoszą 283 121,21 zł. Największa część, bo aż 68 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właściciele lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców.

Na dzień 31-12-2019r. w całej Spółdzielni 5 osób ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 59 840,00 zł, co stanowi 21 % omawianego zadłużenia.

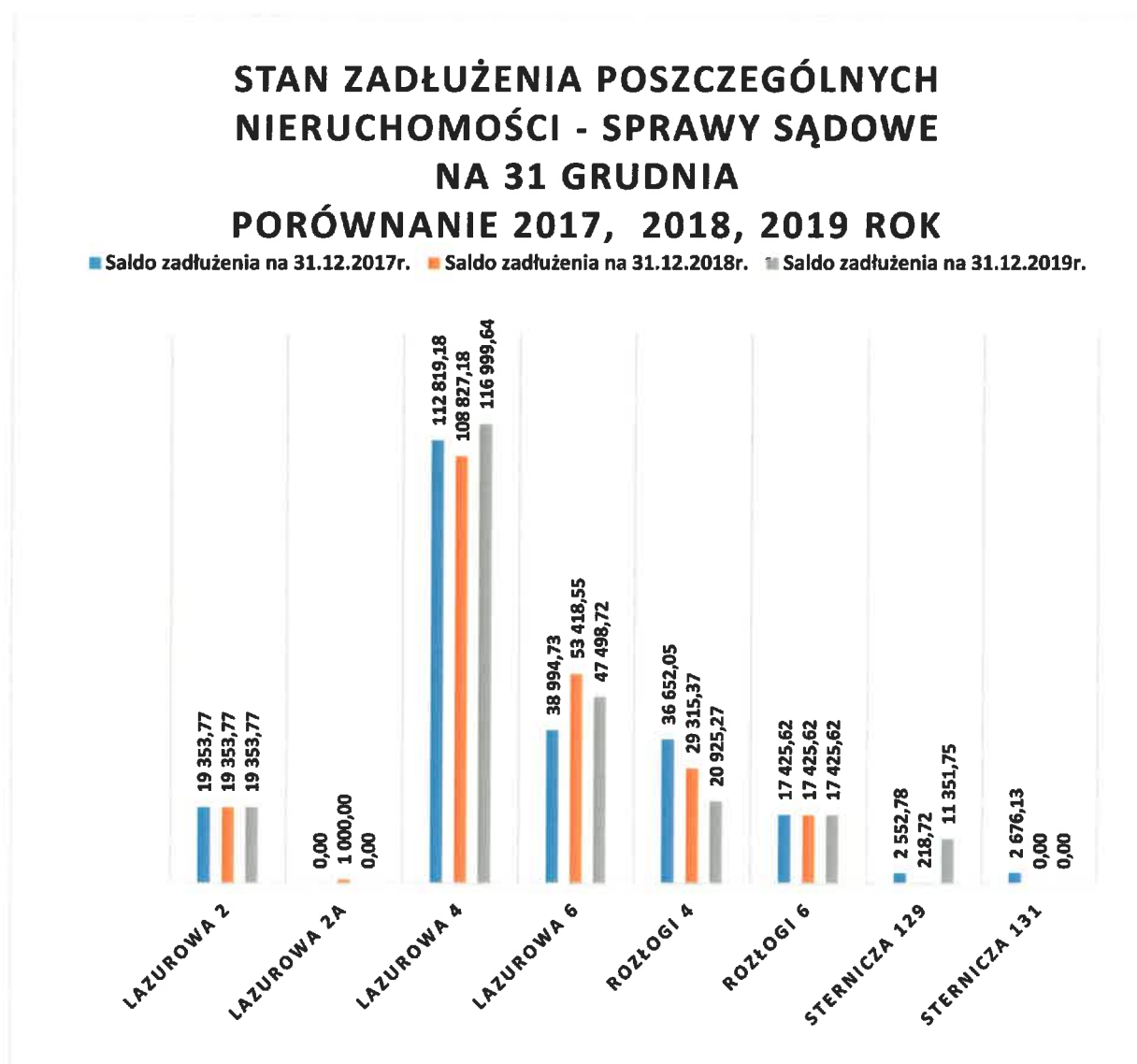
Pozostała część (11 %) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy są natychmiast kierowane do sądu lub są podpisywane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:



W 2019 roku wysłano łącznie 375 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi oraz skierowano do sądu 7 pozwów o zapłatę. Spółdzielnia na bieżąco renegotjuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia zawiesza postępowanie egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku uchybienia terminu płatności.

Zadłużenie zasądzone prawomocnymi wyrokami sądowymi pozostaje na podobnym poziomie co w roku ubiegłym i na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:



Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 135 546,14 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 29 942,32 zł. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. W omawianym okresie 2 osoby złożyły takie sprzeciwy. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

W bieżącym roku zakończyliśmy postępowania sądowe w stosunku do dwóch osób oraz cofnęliśmy powództwa w 5 sprawach, gdyż nastąpiła całkowita spłata zadłużenia.

Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 5 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkania. W 2019 roku w wyniku licytacji zostały sprzedane 2 lokale.



VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczyste oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez właściwy organ. Urząd Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, zobowiązany był przez ustawę do wydania zaświadczenia z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Aby jednak zachęcić obywateli do wnoszenia opłaty łącznej, przewidziano możliwość udzielania bonifikat, które obejmować będą osoby fizyczne będące właścicielami budynków jednorodzinnych albo mieszkań w budynkach wielolokalowych lub spółdzielnie mieszkaniowe. Na podstawie Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy UCHWAŁĄ NR LXXV/2128/2018 z dnia 18 października 2018r. oraz UCHWAŁY NR IV/59/2018 z dnia 21 grudnia 2018r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przyznano 98% bonifikaty, od opłaty jednorazowej o której mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Od stycznia do grudnia 2019 roku, Zarząd Spółdzielni nie mógł realizować żadnych przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności z uwagi na nie wydanie w terminie ustawowym przez właściwy organ zaświadczeń o przekształceniu prawa do gruntu. Dodatkowym problemem wynikającym z zapisów ustawy i jej interpretowanie przez organ wydający zaświadczenia czyli Dzielnicę Bemowo specjalnej pomocy publicznej „de



minimis” dla osób prowadzących działalność gospodarczą w lokalach o statusie spółdzielczego prawa do lokalu. Ze względu na zmieniającą się interpretację przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia początkowo złożyła oświadczenia dla budynków mieszkalnych w całej Spółdzielni z prośbą o rozłożenie opłaty przekształceniowej na 99 lat. Oświadczenie to skutkuje nie naliczeniem opłat pomocy publicznej oraz brakiem możliwości skorzystania przez Spółdzielnię z bonifikaty 98% przyznanej na podstawie Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy. W grudniu, Spółdzielnia skorzystała z nowej możliwości skrócenia okresu 99 lat na 20 lat, podtrzymując chęć wniesienia opłaty przekształceniowej jednorazowo z możliwością skorzystania z bonifikaty 98%. Wraz z początkiem 2020 roku, do Spółdzielni zaczęły wpływać pojedyncze zaświadczenia, kolejno dla budynków Lazurowa 2, Lazurowa 2A oraz Sternicza 129 wraz z wyliczeniem opłaty przekształceniowej uwzględniającej bonifikatę w wysokości 98 %.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o użytkowaniu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w kompleksie „LAZUROWE OGRODY”. Z chwilą otrzymania decyzji Spółdzielnia wystąpiła z odpowiednią dokumentacją o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego a następnie dokumentację zdeponowała w Biurze Geodezji i Katastru uzyskując kartoteki budynkowe i lokalowe jako dokumenty niezbędne do podpisywania aktów notarialnych przenoszenia własności lokali. W czerwcu 2019 r Rada Nadzorcza zatwierdziła Uchwałą rozliczenie inwestycji i od lipca nastąpiło podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali w „Lazurowych Ogrodach”. W stosunku do nieruchomości Szeligowska 6,6A,8,10 Spółdzielni udało się uzyskać zaświadczenie o 'przekształceniu użytkowania wieczystego gruntu we własność, dzięki czemu możliwe było dotrzymanie terminów wynikających z umowy o budowę lokalu dot. przeniesienia własności lokali.

Na dzień 31.12.2019 r. została przeniesiona własność 151 lokali w nieruchomości Szeligowska 6,6A,8,10 w Warszawie. Z uwagi na znacznie wydłużony okres rozpatrywania wniosków o założenie księgi wieczystej przez sąd wieczystoksięgowy (ok. 5 miesięcy), dopiero w II połowie listopada 2019 r. możliwe było przenoszenie własności udziałów w lokalach niemieszkalnych garażach (G1, G2, G3) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych. Wraz z wyodrębnieniem własności ostatniego lokalu, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w nieruchomości tej powstanie wspólnota mieszkaniowa.



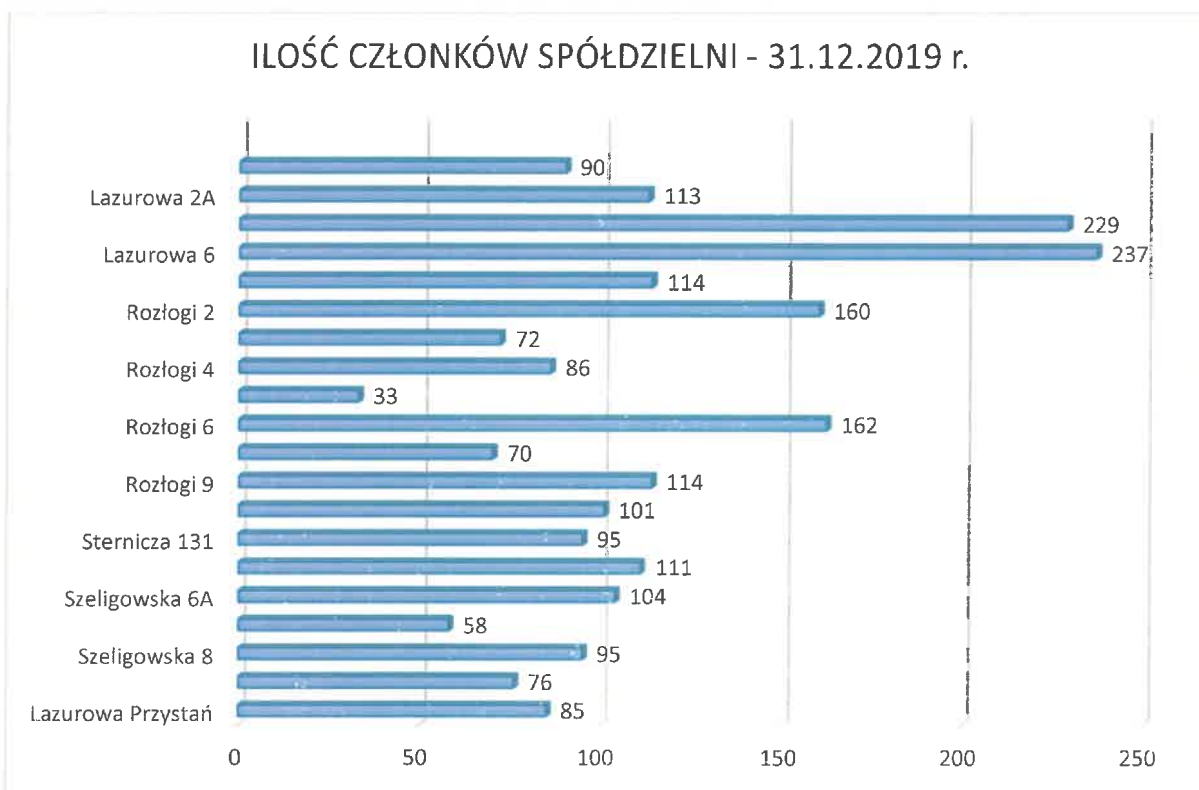
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2019r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach tzw. zasoby stare.

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **2205** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - 1787
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – **333** członków
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **85** członków



W okresie sprawozdawczym realizowano czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

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

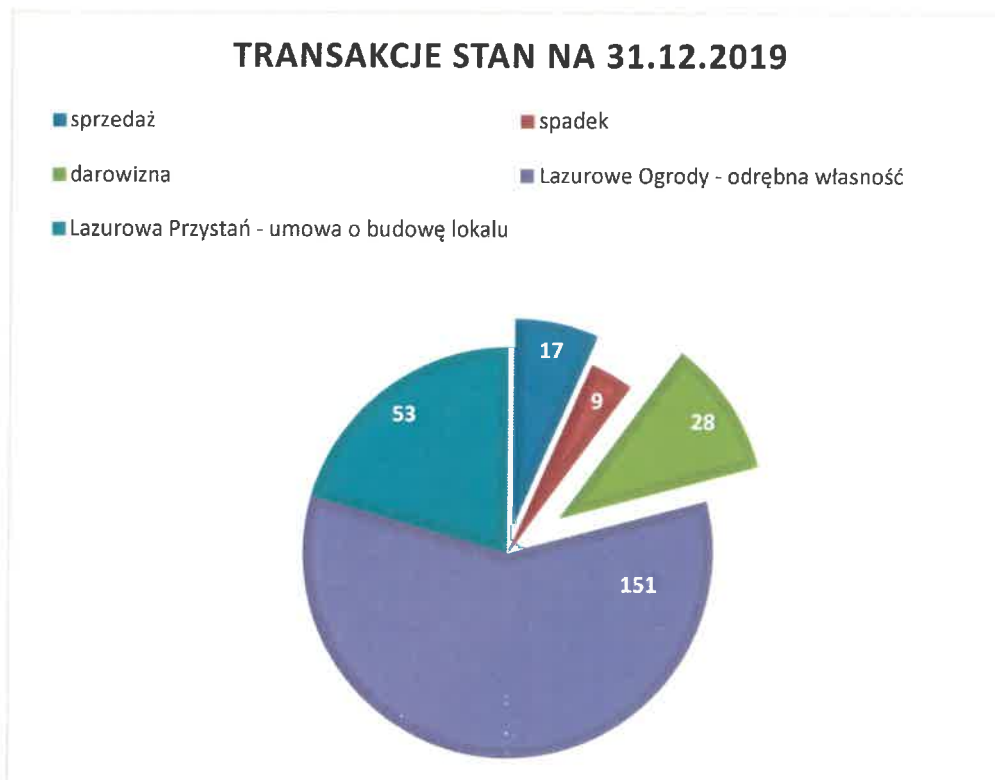
- sprawach meldunkowych
- załatwianiu formalności kredytowych
- rozliczenia z Urzędami skarbowymi
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

- 36 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 17 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych
- 59 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 19 zaświadczeń do sądów
- 26 zaświadczeń do banków
- 21 zaświadczeń do urzędu skarbowego

Ponadto, udzielono 19 odpowiedzi na zapytania komornicze.

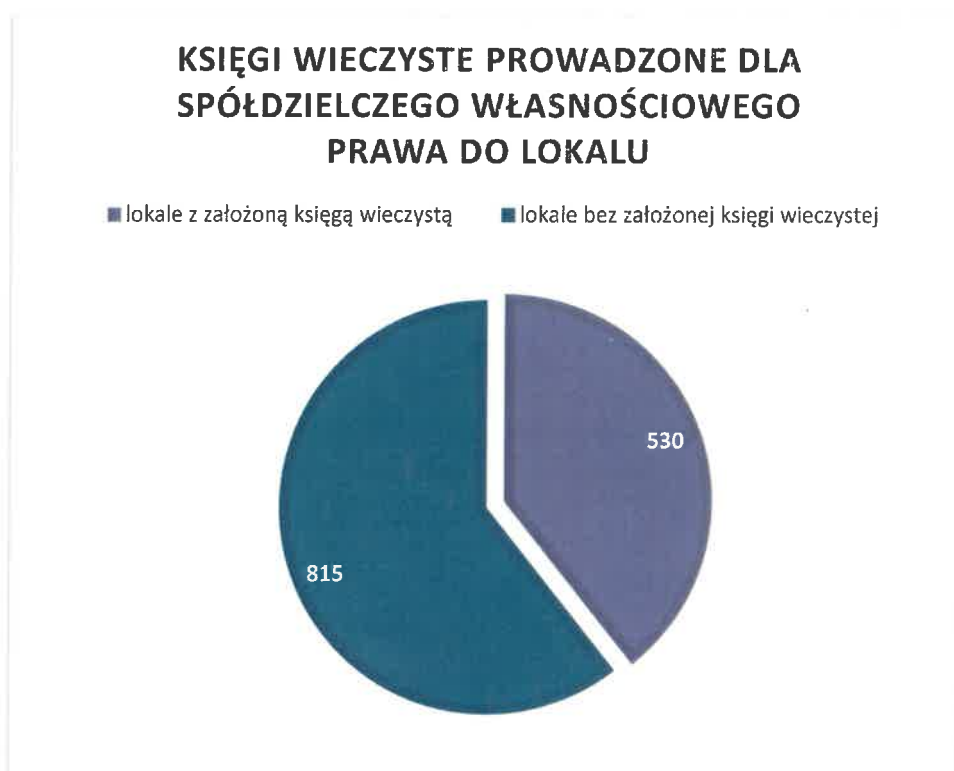
W 2019 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



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

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

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



W okresie sprawozdawczym nie były kontynuowane prace związane z przekształcaniem praw spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w związku z wejściem w życie ustawy z 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawa własności pod budynkami mieszkalnymi obowiązującej od 1.01.2019 r. Zgodnie z zapisami ustawy, aby dokonać wyodrębnienia lokalu potrzebne jest zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Dzielnicy. Czas na wydanie takiego zaświadczenia wynosi 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy. Do 31.12.2019 r. właściwy organ nie wydał zaświadczeń dla nieruchomości będących własnością Spółdzielni.

Obsługa mieszkańców odbywa się na bieżąco.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

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 oraz dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych, paczkomat oraz reklamy. Ponadto od dnia 04 lipca 2019 r. w związku z zakończoną budową oraz oddaniem do użytkowania budynków mieszkalnych pod nazwą „Lazurowe Ogrody” wynajmuje 2 lokale usługowe w budynku przy ul. Szeligowskiej 8.



Stan pawilonów handlowych wybudowanych w latach 70 tych z każdym rokiem ulega pogorszeniu. Występują problemy we wszystkich lokalach użytkowych związane z pracą instalacji centralnego ogrzewania. Instalacja jest kilkudziesięcioletnia i wymaga kompleksowego remontu. Urządzenia węzłów cieplnych także wymagają kompleksowych prac konserwacyjnych.

Dokonywane są przeglądy techniczne budynków a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych. W związku z pogarszającym się stanem technicznym pawilonów Zarząd Spółdzielni przygotował plany inwestycyjne obejmujące tereny na których aktualnie posadowione są budynki Rozłogi 8, Lazurowa 8 oraz 10.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

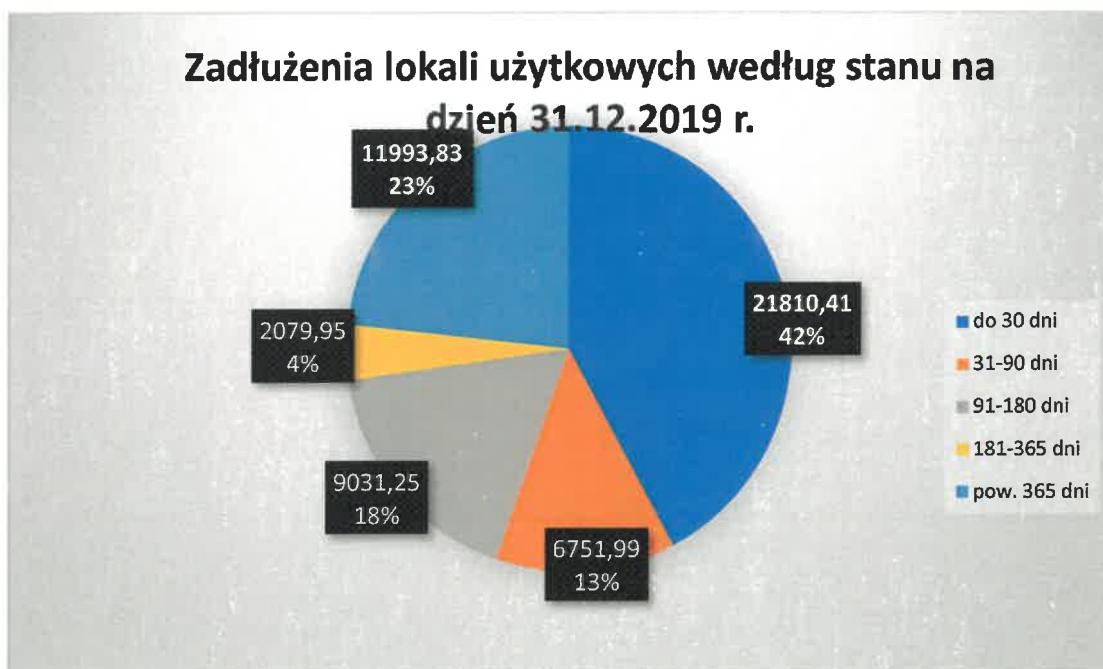
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2019 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

data	stan na 01.01.2019 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2019 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2019 r.	-89 146,48	1 482 616,37	1 478 439,87	97 397,58	12 686,62	84 710,96

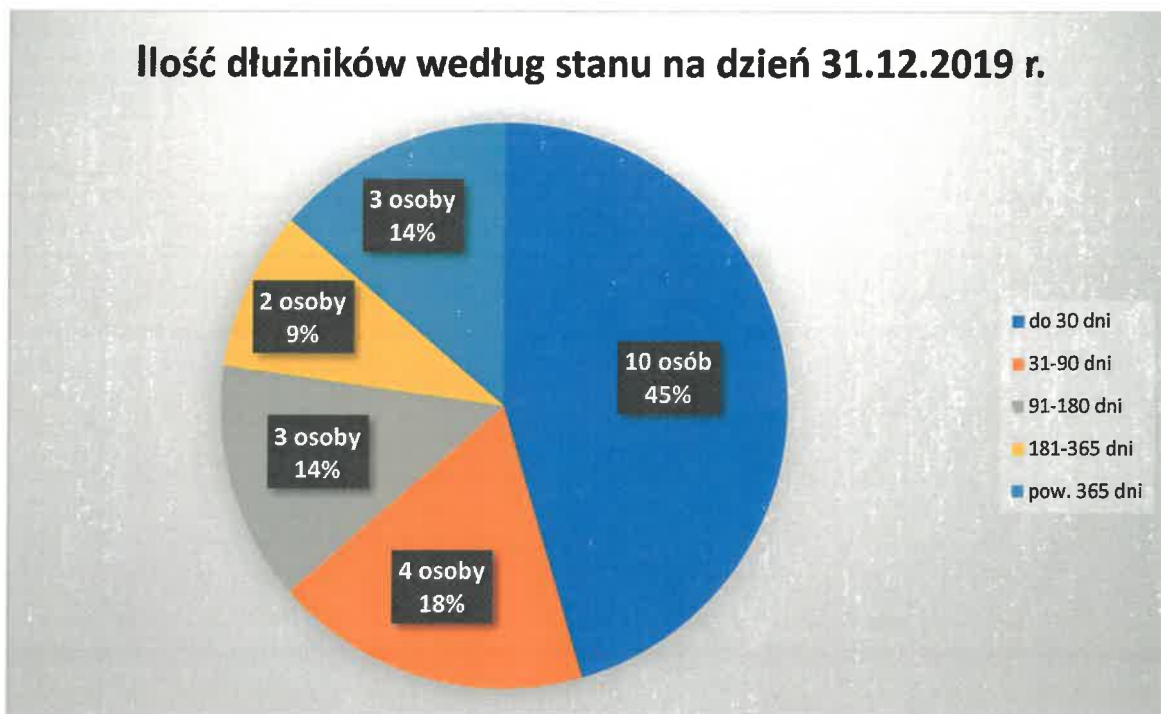
Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenia

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

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników	10	4	3	2	3	22
Kwota zadłużenia	21 810,41 zł	6 751,99 zł	9 031,25 zł	2 079,95 zł	11 993,83 zł	51 667,44 zł



Ilość dłużników według stanu na dzień 31.12.2019 r.



Najwyższe kwoty zadłużenia to te 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.

Druga w co do wielkości grupa to ta powyżej 1 roku, w sprawie których toczą się postępowania sądowe. Jednakże do chwili zapadnięcia wyroku widnieją one na saldach lokali jako zadłużenia.

Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2019 r. wynosi 51 667,44 zł.

Windykacja należności

Przez cały rok 2019 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.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

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

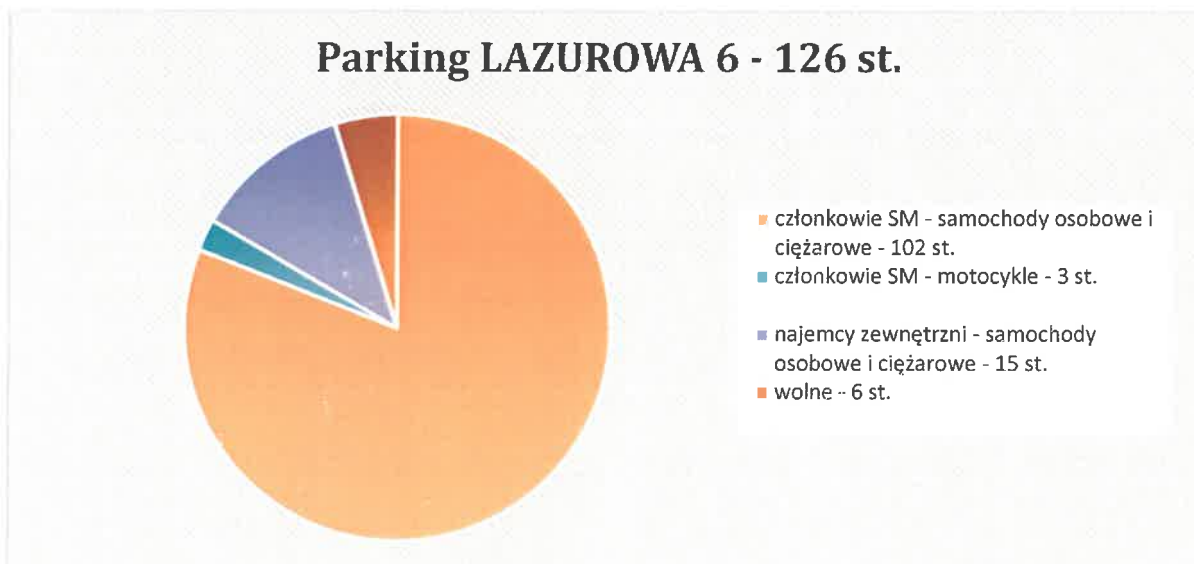
Parking Lazurowa 6

W maju 2019 r. wymianie poddana została wschodnia część ogrodzenia parkingu Lazurowa 6. Na ogrodzeniu tym powstały dwie furtki wykorzystywane przez użytkowników parkingu. Koszt prac wyniósł 26 814,00 zł.

Na dzień 31.12.2019 na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 120 miejsc wynajętych
- 6 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarty było 105 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 15 umów z osobami z zewnątrz.



Parking Sternicza 125

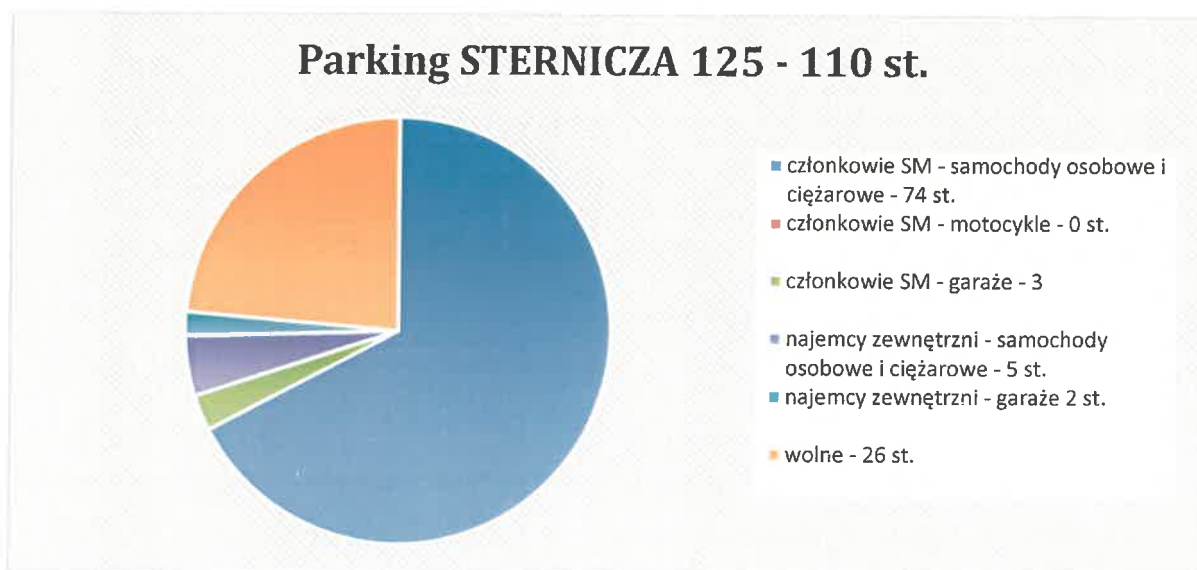
W październiku 2019 r. reorganizacji został poddany parking przy ulicy Sterniczej 125. Związane to było z koniecznością wydzielenia na jego terenie zaplecza budowy dla inwestycji

„Lazurowa Przystań”. Parking został połączony z częścią parkingu przyległego do ulicy Okrętowej.

Na parkingu Stermicza 125 na dzień 31.12.2019 r. wydzielonych jest 44 stanowisk na części od ulicy Okrętowej oraz 68 na „starej” części parkingu co daje ogółem 110 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2019 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 84 miejsca wynajęte
- 26 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 77 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na garaże) oraz 7 umów z osobami z zewnątrz (w tym 2 umowy na garaż).



Parking Szeligowska 10

Na parkingu Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 36 stanowisk. Są to stanowiska dla byłych użytkowników parkingu społecznego przy Lazurowej 2/2A, których parking został zlikwidowany ze względu na budowę inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień 31.12.2019 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

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

Windykacja należności

Na dzień 31.12.2019 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 1 669,45 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenia na kwotę – 553,50 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 514,70 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 601,25 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty.

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

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 31.12.2019 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów.
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 115 umowy,
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umowy.

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



IX. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA, SPOŁECZNA I OŚWIATOWA

W ramach działalności kulturalnej, społecznej i oświatowej w roku 2019 zorganizowano i przeprowadzono następujące wydarzenia:

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

1) Zajęcia plastyczne dla dzieci

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

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



2) Warsztaty gitarowe dla dzieci

Kontynuowanie współpracy z Bemowskim Centrum Kultury umożliwiło zorganizowanie warsztatów gitarowych dla dzieci. Spółdzielnia udostępniła lokal, w którym instruktor, zatrudniony przez Urząd Dzielnicy Bemowo prowadził warsztaty nauki gry na gitarze.

3) Cykliczne spotkania z seniorami ze Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”

Spotkania stanowią doskonałą okazję do wspólnej integracji sąsiedzkiej oraz aktywizacji osób starszych. Wspólnie spędzony czas, rozmowy, jak również regularne zajęcia m.in. tworzenie wyrobów rękodzielniczych dostarczają satysfakcję z możliwości doświadczania

twórczego działania. Zajęcia są również skuteczną formą dbania o dobrostan psychofizyczny osób starszych, jak również zapobiegają wykluczeniu społecznemu.

Klub Osiedlowy „Kulturalna” zapewnia również seniorom dostęp do korzystania z komputera oraz internetu.



II. Ponadto w 2019 roku zorganizowano następujące wydarzenia kulturalne, społeczne, oświatowe:

1) Rodzinny Piknik Rekreacyjny (28.09.2019 r.)

Dzięki licznym atrakcjom międzypokoleniowym (m.in. degustacje kulinarne; „dmuchańce” dla dzieci; malowanie twarzy; warsztaty plastyczne; możliwość przejażdżki na kucyku; zwiedzanie pojazdów militarnych; gra w szachy plenerowe; pokazy tańca; pokazy sportowe; występ mima; warsztaty plastyczne; profesjonalny konferansjer). Piknik Rodzinny stanowił znakomitą okazję do integracji mieszkańców oraz propagował kulturalny i wartościowy sposób spędzenia czasu w rodzinie.



A handwritten signature in blue ink, which appears to be "J. Kuciński".

2) Jesienna Zabawa Taneczna (22.11.2019 r.)

Dzięki profesjonalnej oprawie akustycznej oraz reżyserii świateł zabawa taneczna umożliwiła integrację międzypokoleniową przy największych przebojach l'60- l'90. Potańcówkę otworzył artystyczny program wspomnieniowo - muzyczny "Ze starej płyty", zaprezentowany według własnego scenariusza oraz wykonania przez wokalistę zespołu Partita - Pana Andrzeja Frajndta.



3) Udział w uroczystym otwarciu Biblioteki Publicznej przy ul. Sterniczej 98 (14.11.2019)

Otwarcie Biblioteki Publicznej stanowiło okazję do zbadania potrzeb i oczekiwań czytelników osiedla terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

4) Spotkanie ze specjalistą z Biura Gospodarki Odpadami (27.11.2019)

Spotkanie umożliwiło poznanie i utrwalenie wszystkich zasad segregowania odpadów (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 29 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów, a także z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach). Uczestnicy spotkania zostali również zaopatrzeni w liczne ulotki informacyjne oraz naklejki na kosze na odpady. Po obejrzeniu multimedialnej prezentacji, zaprezentowanej przez Panią Agnieszkę Radziłowską - Głównego specjalistę Urzędu m.st. Warszawy Biura Gospodarki Odpadami (GO) mieszkańcy mieli również możliwość zadawania pytań oraz zgłaszania swoich wątpliwości.



5) Udział w Bemowskim Forum Seniorów (4.12.2019)

W ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej przy ul. Rozłogi 10 podczas spotkania z Panem Mariuszem Wajszczakiem – Zastępcą Burmistrza Dzielnicy Bemowo (Wydział Polityki Społecznej i Zdrowotnej) omówiono sukcesy oraz planowane działania polityki senioralnej Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.



6) Spotkanie dla dzieci z Mikołajem (5.12.2019)

Zorganizowane wydarzenie zapewniało atrakcje dla najmłodszych mieszkańców m.in. możliwość wykonania zdjęcia z Mikołajem, słodkie upominki oraz niespodzianki dla każdego dziecka.



III. Promowanie działań Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” poprzez umieszczanie bieżących informacji dot. działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni, jak również w mediach społecznościowych

We wrześniu 2019 r. utworzono stronę Spółdzielni w mediach społecznościowych tj. na Facebooku (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”). Na bieżąco umieszczane są na niej informacje dot. działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, a tym samym promujące spółdzielnię.

IV. Regularne udostępnianie miesięcznika „Pokolenia”

Dzięki nawiązaniu współpracy z Centrum Aktywności Międzypokoleniowej przy ul. Nowolipie 25B Spółdzielnia organizuje cykliczny kolportaż miesięczników „Pokolenia”. Osoby zainteresowane lekturą „Pokoleń” mogą pobrać bezpłatne egzemplarze czasopism z dogodnego dla siebie miejsca, czyli z siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



X. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

A. „LAZUROWE OGRODY” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

Pozwolenie na użytkowanie

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

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

Odbiory lokatorskie

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

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

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

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



Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

Dnia 24.09.2019 r. do MPWiK został złożony „Wniosek o przeprowadzenie procedury odpłatnego przejmowania prawa własności „przykanalików”. Procedura jest w trakcie.

2. Zarząd Zieleni, Biuro Ochrony Środowiska

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

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

Procedura obioru terenu przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy jest w trakcie. Trwają uzgodnienia dotyczące pasa drogowego wzdłuż ulicy Szeligowskiej.

3. Zarząd Dróg Miejskich

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

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

Obecnie Spółdzielnia jest po negocjacjach z Zarządem Dróg Miejskich dotyczących dzierżawy miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej (23 miejsca). Po pozytywnym odbiorze końcowym oraz podpisaniu umowy dzierżawy z Zarządem Dróg Miejskich miejsca te będą przeznaczone dla członków Spółdzielni.



Dokumentacja fotograficzna inwestycji na dzień 31.12.2019 r.



Fot.1. Widok osiedla od strony ul. Szeligowskiej



Fot.2. Widok budynku B4 i B3 od strony ul. Szeligowskiej

[Handwritten signature]



Fot.3. Widok budynku B1 od strony Domu Kombatanta



Fot.4. Widok budynków od wewnątrz osiedla

J. Mań



Fot.5. Widok budynków od wewnątrz osiedla c.d.



Fot.6. Widok budynków od wewnątrz osiedla c.d.

J. Małach

I. Eksploatacja i konserwacja budynku.

1. **Umowy konserwacyjne** - dbając o ład i porządek nowopowstałego osiedla Spółdzielnia podpisała następujące umowy:
 - a) umowę na utrzymanie czystości i pielęgnację zieleni z firmą Cleano Daria Suszyńska (1 marca 2019 r.)
 - b) umowę o świadczenie usług konserwacyjnych obiektu z firmą ElGanc Krzysztof Gancarczyk (1 marca 2019 r.)
 - c) umowę o świadczenie usług konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zieleni z firmą Ogród zielony Adam Majewski (1 czerwca 2019 r.)
 - d) umowę na konserwację bram garażowych z firmą P.P.H.U. „TRANSIPEX” Piotr Jaśkiewicz (3 czerwca 2019 r.)
 - e) umowę na konserwację cyfrowego systemu domofonowego i wideofonowego i kontroli dostępu Fermax z firmą P.W. Impuls Tadeusz Piłkowski (17 czerwca 2019 r.)
 - f) umowę na konserwację urządzeń ciepłowniczych z firmą VEOLIA (1 sierpnia 2019 r.)
 - g) umowę na przeglądy okresowe separatorów, opróżnianie i czyszczenie separatorów z firmą UGOS SERVICE (12 grudnia 2019 r.).

II. Prace dodatkowe związane z realizacją inwestycji

1. Montaż ogrodzenia terenów zielonych przed budynkami B1, B2, B3, B4 narażonych na uszkodzenia mechaniczne przez dostawców materiałów budowlanych oraz podczas wywozu kontenerów budowlanych (3 czerwca 2019 r.);
2. Montaż ogrodzenia placu zabaw (17 czerwca 2019 r.);
3. Nawodnienie ogródków wraz z zamontowaniem skrzynek z licznikami wody oraz kranikami na ogrodzeniach ogródków w ilości 8 szt.;
4. Przegląd okresowy 17 szt. zaworów zwrotnych STAUFIX FKA 84150;
5. Przemalowanie MPZ dla osób niepełnosprawnych o nr MPZ61, MPZ75, MPZ76;
6. Czyszczenie poziomów kanalizacyjnych;
7. Wykonanie zagospodarowania terenu zieleni przy pomniku przyrody;
8. Wykonanie zagospodarowanie terenu zieleni w rejonie modernizacji ciągów pieszych;
9. Udrożnienie kanalizacji;
10. Wykonanie zasilania tymczasowego lokalu usługowego B4L1;
11. Zakup progów zwalniających, lusterek w garażach podziemnych oraz tabliczek w celu zwiększenia bezpieczeństwa na osiedlu;
12. Zakup oraz montaż wkładek i kluczy w systemie MASTER KEY.



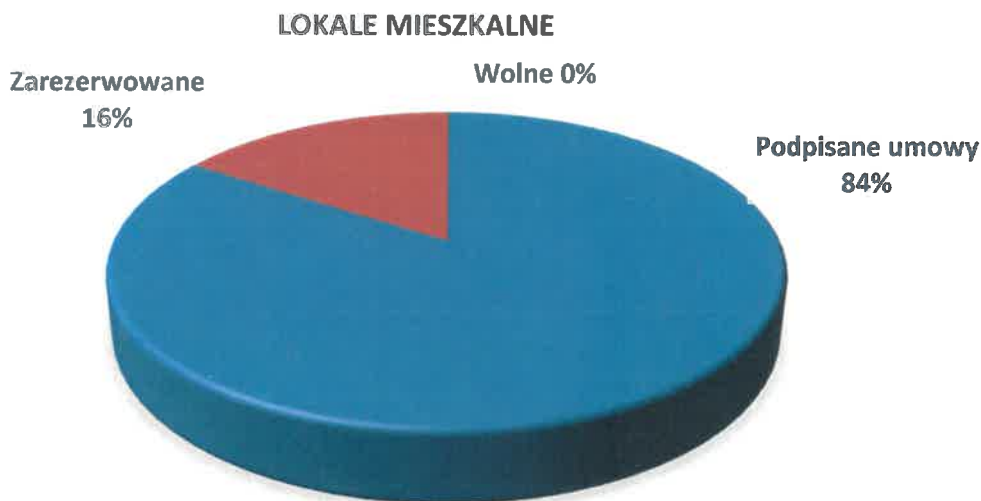
B. „LAZUROWA PRYZYSTAŃ” – INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI

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

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

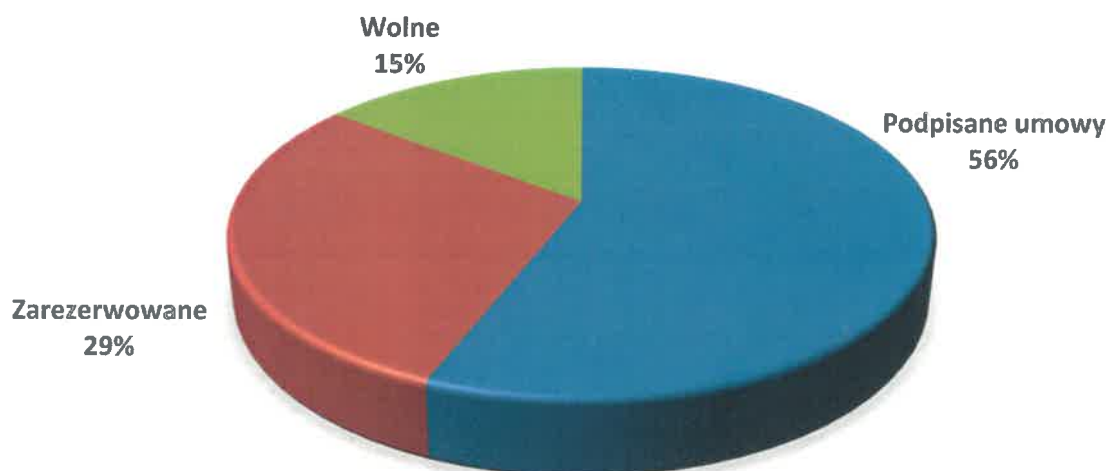


4. 20 lutego 2019 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” dla członków Spółdzielni. Dnia 6 marca 2019 r. rozpoczęły się rezerwacje lokali dla osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę, od dnia 16 października 2019 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Oznacza to, że dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” lokale sprzedawane są po kosztach realizacji, a dla osób nie będących członkami do ceny m2 lokalu doliczona jest cena gruntu.
6. Na dzień sprawozdawczy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała rezerwacje i umowy o budowę lokali mieszkalnych:
 - a) lokale mieszkalne - podpisane umowy o budowę lokalu : 53 szt.
 - b) lokale mieszkalne - zarezerwowane : 10 szt.
 - c) lokale mieszkalne – wolne : 0 szt.



7. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę miejsca postojowego.
 - a) miejsca postojowe - podpisane umowy o budowę : 42 szt.
 - b) miejsca postojowe - zarezerwowane : 22 szt.
 - c) miejsca postojowe – wolne : 11 szt.

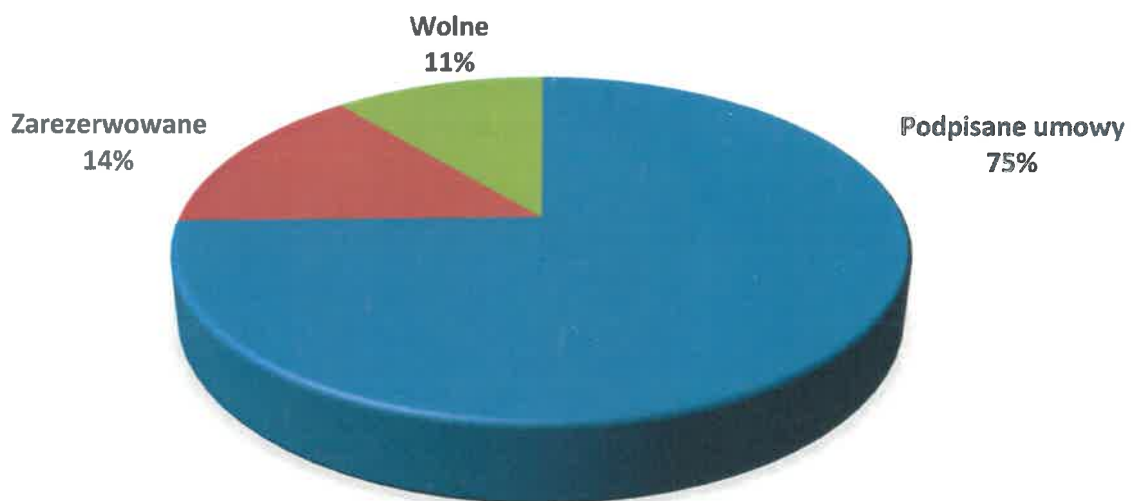
MIEJSCA POSTOJOWE



8. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę komórki lokatorskiej.

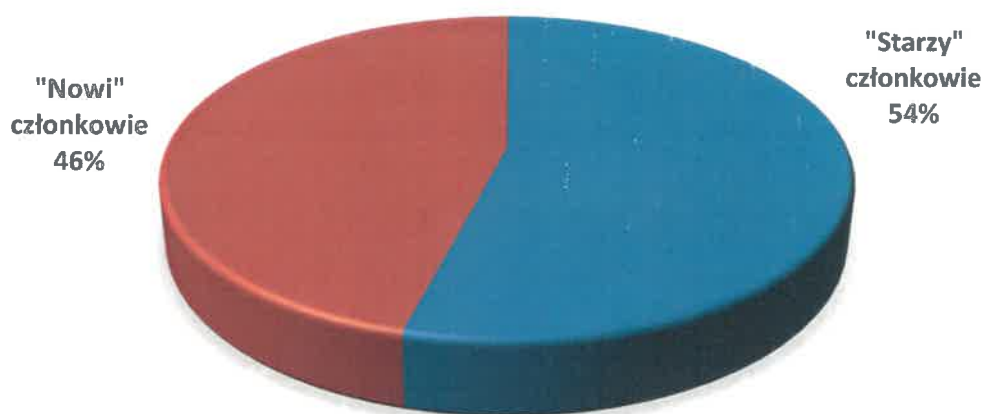
- a) komórki lokatorskie - podpisane umowy o budowę : 45 szt.
- b) komórki lokatorskie - zarezerwowane : 11 szt.
- c) komórki lokatorskie wolne : 7 szt.

KOMÓRKI LOKATORSKIE



9. Poniższy wykres obrazuje podział nabywców lokali mieszkalnych ze względu na posiadane członkostwo. 34 lokale mieszkalne zostały zarezerwowane bądź zakupione przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Pozostałe, 28 lokali mieszkalnych zostały zarezerwowane bądź zakupione przez osoby z rynku komercyjnego.

PODZIAŁ LOKALI MIESZKALNYCH ZE WZGLĘDU NA CZŁONKOSTWO



II. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna

1. Inwestycja „Lazurowe Przystań” – wybór Inżyniera Kontraktu

- a) W celu wyboru Inżyniera Kontraktu dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie, dniach 04.07 – 29.07.2019 r. przeprowadzony został przetarg ograniczony, do którego zaproszono 6 firm specjalistycznych,
- b) W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego, w dniu 29.07.2019 r. Komisja przetargowa na podstawie dokonanej analizy złożonych ofert, postanowiła wybrać firmę Multiconsult Polska Sp. z o.o. do pełnienia funkcji Inżyniera Kontraktu,
- c) W dniu 12.08.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” oraz firma Multiconsult Polska Sp. z o.o. podpisały umowę na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu przedmiotowej inwestycji.

2. Inwestycja „Lazurowe Przystań” – wybór Generalnego Wykonawcy

- a) Inwestycja „Lazurowe Przystań” polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie decyzją Prezydenta Warszawy nr 66/2019 z dnia 23 maja uzyskała pozwolenie na budowę.
- b) W dniach 12.08.2019 – 26.09.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zgodnie z zatwierdzoną Procedurą przetargową, przeprowadziła przetarg ograniczony na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.
- c) W odpowiedzi na wysłane zaproszenia do przetargu przystąpiło 6 firm budowlanych.

- d) Przetarg został przeprowadzony w III etapach, przy czym dwa pierwsze etapy zostały przeprowadzone w oparciu o dokumentację projektową w tym, Projekt budowlany oraz ujednolicony zakres wycen, a etap III-ostatni polegał na bezpośrednich rozmowach handlowych z dwoma wytypowanymi oferentami.
- e) Na podstawie dokonanej analizy dokumentacji przetargowej, w tym ocenie złożonych ofert, a także przeprowadzonych rozmów handlowych, Komisja przetargowa przy udziale Inżyniera Kontraktu oraz przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w dniu 26.09.2019 r. podjęła decyzję o powierzeniu realizacji budowy „Lazurowej Przystani” firmie BUDOMEX Sp. z o.o. z siedzibą Białej Podlaskiej.
- f) W dniu 30.09.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” oraz Budomex Sp. z o.o. zawarły umowę na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.

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

- a) Nad prawidłową realizacją inwestycji „Lazurowa Przystań” nadzór budowlany sprawuje Inżynier Kontraktu – firma Multiconsult Polska Sp. z o.o. z Warszawy. Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020 r. sporządzać będzie kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie.
- b) Okres przewidziany na wykonanie inwestycji wynosi 24 miesiące.
- c) W ramach robót przygotowawczych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zleciła firmie VOLTA D.J. Instalatorstwo Elektryczne Sp. z o.o. z siedzibą: 05-850 Konotopa, ul. Leszowa 5a, usunięcie kolizji infrastruktury podziemnej sieci elektrycznej i teletechnicznej wraz z przebudową oświetlenia ulicznego, kanalizacji teletechnicznej i zasilania placu budowy przy ul. Sterniczej w Warszawie. Prace zostały zakończone 01.10.2019r.
- d) W dniu 10.10.2019 r. przy udziale Inżyniera Kontraktu i służb technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dokonano protokolarnego przekazania Generalnemu Wykonawcy placu budowy.
- e) Dnia 27.11.2019 r. został dokonany pierwszy wpis w Dzienniku Budowy, dotyczący rozpoczęcia przebudowy sieci ciepłowniczej.
- f) W ramach podpisanej Umowy z dnia 30.09.2019 r. Generalny Wykonawca w okresie od daty przekazania placu budowy do końca 2019 r. wykonał:
 - o Przebudowę sieci ciepłowniczej,
 - o Ogrodzenie i zasilenie placu budowy,



- o Wykopy pod murki prowadzące, pod ściany szczelinowe
 - o Rozbiórkę infrastruktury podziemnej oraz przebudowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej od ul. Sterniczej 129,
 - o Przekładkę sieci ciepłowniczej,
- Powyższe stanowi ok. 5% zaawansowania rzeczowego inwestycji.

g) W okresie sprawozdawczym na budowie odbyły się 4 narady koordynacyjne z udziałem Inżyniera Kontraktu, Generalnego Wykonawcy, Projektanta, przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej oraz inspektorów branżowych, na których omawiane były sprawy bieżące budowy. Każdorazowo z narady sporządzany był protokół, który podpisywali wszyscy uczestnicy narady. Wszystkie protokoły z narad wraz z dokumentacją budowy są archiwizowane w biurze Spółdzielni, do wglądu przez zainteresowane strony.

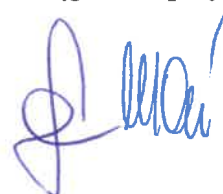
III. „Lazurowa Przystań” - Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

- a) Dnia 09.04.2019 r. SM „Lazurowa” podpisała z MPWiK „Porozumienie dotyczące budowy urządzeń kanalizacyjnych”. Spółdzielnia wybuduje Urządzenie na podstawie dokumentacji technicznej uzgodnienie nr 75/K/2019 z dnia 09.04.2019 r.
- b) Dnia 14.10.2019 r. SM „Lazurowa” podpisała z MPWiK „Porozumienie dotyczące budowy urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych”. Urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne zostaną wybudowane m.in. do celów zaopatrzenia w wodę lub odprowadzenia ścieków z nowej nieruchomości przy ul. Sterniczej, na podstawie dokumentacji technicznej uzgodnienie nr 2240/2019 z dnia 14.10.2019 r.
- c) 18 września 2019 roku projektant zwrócił się z prośbą o uzgodnienie projektu przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnych do projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sterniczej na dz. Ew.59 8 części dz. Ew.55 z obr. 6-12-10 w Warszawie Bemowie. We wrześniu projekt został uzgodniony.

2. Urząd Dzielnicy Bemowo

- a) Dnia 28.09.2018 roku decyzją Nr 57/L/2018/WID Urząd Miasta Stołecznego Warszawy – Urząd Dzielnicy Bemowo zezwolił na lokalizację w pasie drogowej drogi gminnej, ul. Sterniczej urządzeń infrastruktury technicznej: przyłącze wodociągowe i przyłącza



kanalizacyjne do budynku mieszkalnego przy ul. Sterniczej w Warszawie.

- b) Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Bemowo w dniu 30.01.2019 wydał decyzję Nr 06/L/2019/WID w sprawie zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym drogi gminnej, ulicy Sterniczej urządzenia infrastruktury technicznej: przyłącza kanalizacji ogólnospławnej dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym „Lazurowa Przystań”.
- c) Dnia 14 marca 2019r. została podpisana Umowa nr UD-I-WND-C-DWB/72/2019 udostępnienie nieruchomości pod inwestycję liniową pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnica Bemowo a Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- d) Na podstawie wyżej wymienionej umowy, w dniu 01.10.2019r. podpisano Protokół wprowadzenia w teren, a w dniu 25.11.2019r. Protokół zdawczo – odbiorczy.
- e) Umowa Nr UD-I-WND-B/185/2019 dotycząca przebudowy drogi gminnej ul. Sterniczej, została zawarta w Warszawie w dniu 26.04.2019 r. z Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnica Bemowo. w dniu 01.10.2019r. podpisany został Aneks do tej umowy.
- f) Na podstawie wyżej wymienionej umowy, w dniu 01.10.2019r. podpisano Protokół wprowadzenia w teren.
- g) 27.09.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała z Miastem Stołecznym Warszawa- Dzielnica Bemowo Umowę Nr UD-I-WND-B/324/2019 udostępnienia nieruchomości pod inwestycję liniową. Umowa dotyczyła robót związanych z budową kabla energetycznego nn na odcinkach o łącznej długości 120 m.
- h) Na podstawie wyżej wymienionej umowy, w dniu 01.10.2019r. podpisano Protokół wprowadzenia w teren, a w dniu 25.11.2019r. Protokół zdawczo – odbiorczy.
- i) W Warszawie w dniu 30.09.2019 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, Decyzją Nr 76/L/2019/WID, zezwolił na lokalizację w pasie drogowym drogi gminnej ul. Sterniczej dz. ew. nr 29/11 z obrębu 6-12-10 infrastruktury technicznej: sieci teletechnicznej.

3. Volta

- a) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie zawarła w dniu 01.10.2019 umowę zlecenie z firmą VOLTA D.Ź. Instalatorstwo Elektryczne Sp. z o.o. na wykonanie prac związanych z usunięciem kolizji infrastruktury podziemnej sieci elektrycznej i teletechnicznej wraz z przebudową oświetlenia ulicznego, kanalizacji



teletechnicznej i zasilania placu budowy przy ul. Sterniczej w Warszawie, w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej.

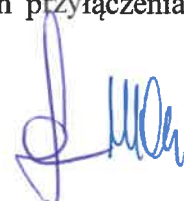
- b) W trakcie realizacji przez firmę VOLTA D.J. Instalatorstwo Elektryczne Sp. z o.o. jest projekt przyłącza docelowego dla zasilania projektowanego budynku przy ul. Sterniczej „Lazurowa Przystań”.

4. Innogy Stoen Operator

- a) Dnia 08.01.2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zawarła porozumienie wstępne do warunków usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej nr ND/KK/01870/2018-ND-B/KK/00006/2018, z Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.
- b) W dniu 07.10.2019 została zawarta Umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej instalacji elektrycznej obiektu klienta nr ND/CS/27780/2017-ND-B/CS/00009/2019 pomiędzy Innogy Stoen Operator a Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa”. Dotyczy przyłącza docelowego do budynku „Lazurowa Przystań”.
- c) W dniu 12.10.2018 został podpisany Akt Notarialny Repetytorium A Nr 4928/2018 na ustanowienie służebności przesyłu dla Innogy Stoen Operator Sp. z o. o.
- d) W dniu 15.10.2019 została zawarta Umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej instalacji elektrycznej obiektu klienta nr ND/WK/23288/2019-ND-B/WK/00005/2019, pomiędzy Innogy Stoen Operator a Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa”. Dotyczy przyłącza do placu budowy.
- e) 24.10.2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała z Innogy Polska Spółka Akcyjna Umowę kompleksową sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia świadczenia usług dystrybucji nr HB20191530700.

5. Veolia

- a) Dnia 22.11.2017 roku, na podstawie złożonego wniosku z dnia 15.11.2017r., Veolia Energia Warszawa S.A. określiła techniczne warunki przyłączenia wężła ciepłego dla budynku „Lazurowa Przystań” oraz warunki usunięcia kolizji ww. inwestycji z istniejącą infrastrukturą ciepłowniczą.
- b) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, podpisała w dniu 25.10.2019r. z Veolią Energią Warszawa S.A. Umowę Nr HPP-MZ/PS4-17-0320/UK-O/19-271 dotyczącą usunięcia przez Spółdzielnię kolizji projektowanego budynku przy ulicy Sterniczej z istniejącą siecią ciepłowniczą.
- c) Dnia 29.07.2019 roku, na podstawie złożonego wniosku z dnia 19.07.2019r., Veolia Energia Warszawa S.A. wydała korektę warunków technicznych przyłączenia wężła



ciepłego dla budynku „Lazurowa Przystań” oraz warunki usunięcia kolizji ww. inwestycji z istniejącą infrastrukturą ciepłowniczą.

- d) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie, podpisała w dniu 18.11.2019r. z Veolią Energią Warszawa S.A. Umowę Nr HPP-MZ/HPP-MZ/PS4-17-0321/PN-O/19-293 dotyczącą przyłączenia przez Veolia węzła ciepłego w budynku mieszkalnym „Lazurowa Przystań” do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- e) Dnia 27.11.2019 został podpisany Akt Notarialny Repetytorium A Nr 7948/2019 na ustanowienie służebności przesyłu dla Veolia Energia Warszawa S.A.
- f) Dnia 03.12.2019r. sporządzono protokół wprowadzenia Wykonawcy MAG Maciej Gałązka na wykonanie przebudowy sieci ciepłowniczej DN200/125/80 w rejonie ul. Sterniczej. Na wykonanie robót przebudowy sieci ciepłowniczej wymagana była zgoda sąsiadów.

6. Deer Design

- a) W dniu 01.07.2019r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała z firmą Deer Design Sp. z o.o. Umowę o współpracy, przy działaniach związanych ze wsparciem procesu sprzedaży Inwestycji „Lazurowa Przystań”.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji na dzień 31.12.2019 r.



Fot. 8 Usunięcie kolizji sieci ciepłowniczej

J. Mań



Fot. 9 Usunięcie kolizji sieci ciepłowniczej



J. Mań

Fot. 10 Usunięcie kolizji sieci energetycznej i teletechnicznej



Fot. 11 Usunięcie kolizji sieci energetycznej i teletechnicznej



Fot. 12 Widok ogólny placu budowy – po usunięciu kolizji

J. Lupa



Fot. 13 Wykonanie murków prowadzących pod ściany szczelinowe

J. Kuciński



Fot. 14. Wykonanie podbudowy pod murki prowadzące od strony DPS Kombatant

J. Mał



Fot. 15. Wykonanie murków prowadzących wzdłuż drogi dojazdowej do DPS Kombatant

J. Małach

C. PLANOWANE INWESTYCJE

I. Budynek usługowo-garażowy

1. W lipcu 2015 r. Pracownia 22 Architekci Sp. z o.o. opracowała koncepcję architektoniczną na budynek usługowo-garażowy przy ul. Sterniczej w Warszawie.
2. W czerwcu 2017 r. Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek opracowała koncepcję architektoniczną, która przedstawia budynek 5-kondygnacyjny z usługami w poziomie parteru. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki Zarząd Spółdzielni wystąpił do Wydziału Architektury Urzędu Gminy Bemowo o wznowienie postępowania w sprawie wydania Decyzji o warunkach zabudowy.
3. Dnia 02.01.2019 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy na podstawie koncepcji wykonanej pierwotnie przez Pracownię 22 Architekci Sp. z o.o. Procedura uzyskiwania decyzji trwała ponad 2 lata.
4. W czerwcu 2019 r. Spółdzielnia przeprowadziła przetarg na wybór biura projektowego w celu przygotowania dokumentacji architektonicznej dla inwestycji. Przetarg został unieważniony z uwagi na złożone odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy przez Stowarzyszenie „Wspólnota Jelonki Południowe”.
5. W grudniu 2019 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie do uzupełnienia braków we wniosku dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy, a w lutym 2020 r. zawiadomienie o ponownym rozpatrzeniu sprawy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie Spółdzielnia oczekuje pozytywnego rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji o warunkach zabudowy.



Wizualizacja - widokiem od ul. Sterniczej - Pracownia 22 Architekci Sp. z o.o.

II. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

1. Pracownia Architektoniczna ARE Sp. z o.o. Stiasny/Wacławek w lipcu 2017 r. opracowała koncepcję budynku usługowego z przeznaczeniem na placówkę kultury i przychodnię na działce, którą Spółdzielnia ma w planie nabyć. Trwają negocjacje na zakup działki. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki dnia 14.09.2018 r. został do Urzędu dzielnicy Bemowo w Warszawie złożony „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy”.
2. Dnia 18.10.2018 r. Urząd Dzielnicy Bemowo zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na 9 miesięcy od daty złożenia z uwagi na wyłożony projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Postępowanie zostało wznowione.
3. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki złożyła również firma Dantex Sp. z o.o. Sp.k., której Urząd zawiesił postępowanie z uwagi na wyłożenie MPZP, a SKO zawieszenie postępowania uznało za niezasadne, od czego Spółdzielnia się odwołała.
4. Obecnie SM „Lazurowa” oczekuje pozytywnego zakończenia sprawy oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy.
5. Na działce powstanie obiekt o prostej bryle i zróżnicowanej wysokości od 2 do 4 kondygnacji. Poniżej wizualizacja z widokiem od ul. Sterniczej.



J. Mał

III. Przebudowa centralnej części osiedla

1. 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.
2. Dnia 30.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła „Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia” do Biura Ochrony Środowiska w Warszawie. Procedura związana z przeprowadzeniem oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest w trakcie. Dnia 19.12.2019 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie od Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o wydaniu decyzji w terminie do 20 marca 2010 r.
3. W 2018 roku Spółdzielnia otrzymała informacje oraz warunki techniczne od gestorów mediów.
4. Obecnie Pracownia Projektowa RODAK jest w trakcie gromadzenia pozostałych niezbędnych dokumentów do przygotowaniu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Poniżej wizualizacja inwestycji.



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

IV. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

1. Pod koniec 2017 roku Spółdzielnia przygotowała projekt odwołania, zawierający uwagi Spółdzielni do projektu planu. Mieszkańcy mogli swoje uwagi zgłaszać indywidualnie, bądź dołączyć propozycje do projektu odwołania przygotowanego przez Spółdzielnię. W rezultacie po przeanalizowaniu uwag mieszkańców, zmodyfikowany projekt odwołania został złożony 03.01.2018 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie wniosku przez Urząd. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi.

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.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołeta

Członek Zarządu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gęca-Richter

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1- Zdolność płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2019 r - 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 7- Opłaty za media – rozliczone w skali roku 2019.*
- Załącznik nr 8- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6A,8,10 na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 9- Inwestycja „Lazurowe Ogrody” za okres od 01.01.2019-31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 10- Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12. 2019 r.*
- Załącznik nr 11- Inwestycje rozpoczęte za okres od 01.01.2019-31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 12- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 13- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2019 r.*
- Załącznik nr 14- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2019 r.*



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA" na 31.12.2019r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	2018.12.31	2019.12.31
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	377 066,39	141 780,19
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska		11 519,22
Lokata terminowa korzyść	1 022 852,49	1 100 967,19
Credit Agricole	50 164,49	786 268,35
Lokata oszczędzam Credit Agricole	1 000 651,55	1 119,11
Lokata Gross	83 746,06	84 319,89
Rachunek Środków ZFŚS	259,49	11 009,40
Środki pieniężne w kasie	24 624,13	33 590,32
Środki pieniężne w drodze	65 000,00	40 000,00
Razem:	2 624 364,60	2 210 573,67

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	2018.12.31	2019.12.31
Należności pozostałe	235 783,71	422 583,59
Opłat mieszkaniowych	516 934,15	603 335,13
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	229 559,21	233 554,77
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	28 984,96	28 704,67
Czynszu od najemców lok.użytkowych	98 647,07	97 397,58
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	2 747,77	20 760,03
Należności skierowane do Sądu	197 938,91	163 159,39
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	51 130,39	44 857,84
Rozrachunki z US z tyt. Pdpod i VAT-7	960 616,00	
Razem :	2 322 342,17	1 614 353,00

Pozostałe należności	2018.12.31	2019.12.31
Blandyna Szewczyk	68,05	
EKOWASH		1 193,46
Elganc		67,65
Energia Polska	626,12	450,44
Fundacja NACIA	319,80	
Igor Wardak	123,96	60,00
IKEA	92,75	
InPost		184,82
JACK	102,52	
ŁUCZ-BUD	172 907,37	2 200,00
Migdał S.C	14,76	
MPWiK		1 107,00
Olimp	1 033,20	
OMEGA	460,00	
PGNiG	503,95	
Polski Czerwony Krzyż		1 476,00
Profprojekt		123,00
SM Rozłogi		391,87
Solid	1 800,00	
SONOVA		500,00
Stanisław Siatkowski	126,10	
Szklany ekspres Sp. Z o.o.	110,70	
T-mobile	93,47	52,40

UPC Polska Sp. z o.o.	693,42	1 386,84
Wspólnota Mieszkniowa Sternicza 96,98,100	32 032,54	38 395,31
Wydawnictwa Szkolne		319,80
Razem :	211 108,71	47 908,59

Należności gwarancyjne	2018.12.31	2019.12.31
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	13 655,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	6 000,00
Veolia Energia Warszawa		350 000,00
Razem :	24 675,00	374 675,00

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	2018.12.31	2019.12.31
Dostawców	995 402,96	1 069 576,49
Gwarancyjne	510 141,29	447 380,36
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	105 892,54	667 411,14
Kaucji z lokali użytkowych	195 408,65	223 517,45
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	174 969,01	193 587,26
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	9 500,59	12 686,62
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	2 919,78	4 166,03
Pozostałe rozrachunki	37 408,26	30 388,26
Rozrachunki z cz.-parking	57 220,02	68 343,27
Razem:	2 088 863,10	2 717 056,88

Zobowiązania wobec dostawców	2018.12.31	2019.12.31
Ameco	1 510,87	1 173,76
BKR Services		2 460,00
Bramet	2 943,60	787,20
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	631,80	752,00
CHElektron	1 845,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi		1 749,60
CLEANO		32 595,00
Ewa Derec, Piotr Pałka		4 674,00
Digital Solutions		2 504,07
DYZIO		22,44
EL-DAR Sp.z o.o	159,47	1 194,66
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	4 600,88	2 059,34
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	20 979,40	28 973,81
Eservice	26,98	97,91
Energia Polska		16 951,59
Energy Eco	430,50	98,40
Europa Press Media	6 150,00	
Forlift		24 507,49
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	14 256,00	14 256,00
HOBUS Sp. z o.o.	10 392,42	19 258,60
Hydroma	456,58	
Impuls		925,15
Indopol		20 538,54
INFERNO		1 231,20
INSTSAN		1 968,00
I-TERRA		378,00
Jutom		5 616,00
Jolinex	390,01	
Kmicica	710,00	1 948,00

Komplex B	1 845,00	1 476,00
Łucz-Bud	483,89	196 073,69
MPWiK	86 710,31	136 419,83
M.Informatyka Mieszczanin	635,91	654,36
Noma 2	344,40	349,91
Ogród Zielony	86 336,10	9 200,11
PGNiG Gazownia Warszawska	1 542,62	4 528,43
PH Eko	1 282,25	1 282,25
PHU Stanisław Nowobilski		386,96
Piaskan	4 765,74	
Polska Spółka Gazownictwa		338,25
PROBIT		23 107,40
PRO ESTATE	12 000,00	0,00
PROFES-CLEAN		13 500,00
Profprojekt	369,00	
PUH Komet J. Marcinkiewicz	7 237,48	7 237,50
Radca Prawny I. Bąkowski	2 460,00	
Reboot	2 400,00	3 459,99
INNOGY Polska S.A.	13 211,00	30 868,17
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	382,10	395,47
Solid Security	169,93	441,85
SZPZLO Warszawa Bemowo	740,00	1 185,00
T-Mobile	7 373,26	4 462,35
Tęcza		200,00
Transipex		1 239,75
Urząd Dozoru Technicznego		236,21
Vectra	536,00	528,00
VEOLIA	688 398,83	442 372,03
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka	482,01	495,77
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	8 156,95	
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych	910,25	
Finansowanie Wind	1 146,42	1 186,45
Razem:	995 402,96	1 069 576,49

Zobowiązania gwarancyjne	2018.12.31	2019.12.31
Alfix-gwarancja	5 000,00	
ALDRO	95 497,85	108 797,85
ANAT	11 690,00	
ARE	48 887,03	3 749,99
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy Eco		16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Forlift-gwarancja, wadium	7 669,50	12 313,50
Firma INSTSAN Siemala	8 500,00	19 700,00
Gazrem		28 228,50
Juvenes-gwarancja	83 861,96	
Linex	2 190,00	4 074,18
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	72 734,37	53 746,96
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	63 324,37	63 324,37
P.U.I. Insan-gwarancja	7 000,00	7 000,00
PBUH Zeljaś	9 000,00	9 000,00

Pias-Kan	11 000,00	19 613,80
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
Stelmach Waldemar	15 275,00	15 275,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Spektrum	5 610,00	5 610,00
Stolbau-Eko		15 695,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	2 250,00	4 500,00
Razem:	510 141,29	447 380,36



WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2019 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2019r.	Wykonanie w zł na 31.12.2019r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurówce Ogrody	Koszt pośredni inwestycji Lazurówce Ogrody	Koszt pośredni inwestycji Lazurówce Przyszań	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 350 000,00	1 349 907,80	99,99%		213 010,00	249 030,00	202 486,17	685 381,63
2	Składki ZUS - narzuty na place	310 000,00	310 758,53	100,24%		36 619,00	49 856,00	46 613,78	177 669,75
3	Z.F.S.S.	33 000,00	37 294,80	113,01%				5 594,22	31 700,58
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	25 000,00	24 203,70	96,81%	2 420,37			3 630,56	18 152,78
5	Składka PFRON	36 000,00	38 923,00	108,12%				5 838,45	33 084,55
6	Bezosobowy fundusz płac	80 000,00	79 992,54	99,99%				11 998,88	67 993,66
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	80 074,55	100,09%		12 011,18	12 011,18	12 011,18	44 041,00
8	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	50 000,00	50 469,55	100,94%				7 570,43	42 899,12
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	7 055,67	100,80%	705,57	1 058,35	1 058,35	1 058,35	3 175,05
10	Koszty WZ	40 000,00	39 800,02	99,50%	3 980,00	5 970,00	5 970,00	5 970,00	17 910,01
11	Energia elektryczna	15 000,00	19 518,79	130,13%				2 927,82	16 590,97
12	Materiały czystościowe	16 000,00	16 119,85	100,75%				2 417,98	13 701,87
13	Materiały biurowe	12 000,00	11 975,01	99,79%	1 197,50	1 796,25	1 796,25	1 796,25	5 388,76
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	50 000,00	52 052,28	104,10%				7 807,84	44 244,44
15	Ubezpieczenia	60 000,00	59 864,00	99,77%				8 979,60	50 884,40
16	Telefony, internet	13 000,00	12 979,91	99,85%	1 297,99	1 946,99	1 946,99	1 946,99	5 840,96
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	8 024,12	100,30%				1 203,62	6 820,50
18	Provizja bankowa	10 000,00	10 291,06	102,91%				1 543,66	8 747,40
19	Znaczk. prasa, ogłoszenia: przetargi...	23 000,00	22 096,24	96,07%	2 209,62			3 314,44	16 572,18
20	Obsługa prawna	55 000,00	55 037,00	100,07%		8 255,55	8 255,55	8 255,55	30 270,35
21	Szkolenia	10 000,00	9 646,14	96,46%				1 446,92	8 199,22
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	8 061,14	100,76%				1 209,17	6 851,97
23	Usługi pogotowia technicznego	17 000,00	15 940,80	93,77%				2 391,12	13 549,68
24	Usługi transportowe	2 000,00	859,30	42,97%				128,90	730,41
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 857,48	99,29%	1 985,75	2 978,62	2 978,62	2 978,62	8 935,86
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	25 000,00	28 576,26	114,31%	2 857,63	4 286,44	4 286,44	4 286,44	12 859,31
27	Lustracja/Badanie bilansu	30 000,00	29 799,51	99,33%	2 979,95	4 469,93	4 469,93	4 469,93	13 409,78
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	145 000,00	154 305,92	106,42%				23 145,89	131 160,03
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 168,64	95,84%				2 875,30	16 293,34
30	Koszty zarządu	1 000,00	847,50	84,75%				127,13	720,38
31	Windykacja	6 000,00	5 968,00	99,47%				895,20	5 072,80
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	20 436,83	102,18%				3 065,52	17 371,31
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	31 945,71	228,18%				4 791,86	27 153,85
34	Inne - biuro	25 000,00	24 932,47	99,73%	2 493,25	3 739,87	3 739,87	3 739,87	11 219,61
35	Konserwacja budynków i urządzeń	210 000,00	209 590,90	99,81%				0,00	209 590,90
36	Akcja zima / mycie zsypów	60 000,00	60 182,79	100,30%				9 027,42	51 155,37
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	70 943,58	99,92%					70 943,58
38	Sprzątanie budynków	161 000,00	159 800,00	99,25%					159 800,00
	RAZEM:	3 118 000,00	3 157 301,39	101,26%	22 127,64	296 142,18	345 399,18	407 545,04	2 086 087,34
39	Amortyzacja śr.trwałych		111 318,14					21 150,45	90 167,69
40	Amortyzacja WNiP		52 357,74					9 947,97	42 409,77
41	Amortyzacja wyposażenia biura		18 978,20					3 605,86	15 372,34
42	Biuro media		17 459,15						17 459,15
	RAZEM							442 249,31	2 251 496,29

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2019r. DO
31.12.2019r.**

Zwiększenia do 31.12.2019r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 467,29
Odpis na remonty dźwigów	215 929,44
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 918,00
Odpis Szeligowska	14 726,53
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019r.	-18 799,12
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2018r.	18 799,12
RAZEM:	1 559 041,26

Zmniejszenia do 31.12.2019r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

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

REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

Rozłogi 3 i Lazurowa 4	302 668,51
------------------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	76 004,46
Prace remontowe po przeglądzie pionów wentylacyjnych	10 966,80

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

Naprawy nawierzchni jezdni	35 645,14
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	21 804,49
Usuwanie awarii	81 488,71
Prace wg decyzji Rad Budynków	7 729,70
Remont balustrad balkonowych	48 536,88
Wymiana rozdzielni elektrycznych	5 535,00
Wymiana wodomierzy	451 210,40
Remont dachów L4, L6	300 000,00

REMONT INSTALACJI ODGROMOWEJ

Remont instalacji odgromowej R5	8 599,42
---------------------------------	----------

RAZEM:	1 566 046,51
---------------	---------------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2019r.	-7 005,25
---------------------------------------------------------	------------------

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2018r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2018r.	Saldo zadłużeń 31.12.2018r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2018r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2019r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2019r.	Saldo zadłużeń 31.12.2019r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2019r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	14 596,42	7 855,83	6 740,59	19 353,77	20 580,33	10 831,46	9 748,87	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	26 476,06	14 014,45	12 461,61	1 000,00	13 231,45	13 907,99	-676,54	0,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	112 746,95	13 923,10	98 823,85	108 827,18	117 690,53	11 014,05	106 676,48	116 999,64
4.	Lazurowa 6	10 638,81	50 241,50	29 538,77	20 702,73	53 418,55	52 622,43	35 713,65	16 908,78	47 498,72
5.	Lazurowa 12	5 634,70	12 180,72	10 610,25	1 570,47		13 115,39	10 821,72	2 293,67	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	36 359,98	16 955,91	19 404,07		36 568,02	18 899,47	17 668,55	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	5 816,47	4 908,05	908,42		5 166,22	5 857,64	-691,42	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	139 121,45	3 070,43	136 051,02	29 315,37	131 404,38	3 861,90	127 542,48	20 925,27
9.	Rozłogi 5	1 728,30	15 439,44	1 338,33	14 101,11		20 404,86	3 069,22	17 335,64	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	17 751,52	12 126,15	5 625,37	17 425,62	18 286,35	13 295,11	4 991,24	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	7 395,02	10 333,70	-2 938,68		4 477,02	4 909,39	-432,37	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	18 212,47	28 108,64	-9 896,17		26 805,55	30 224,63	-3 419,08	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	20 427,09	6 703,88	13 723,21		33 091,07	5 239,42	27 851,65	
14.	Stermicza 129	3 928,30	25 330,55	7 454,11	17 876,44	218,72	24 779,11	9 417,95	15 361,16	11 351,75
15.	Stermicza 131	3 909,99	11 803,23	8 027,41	3 775,82		10 341,70	8 531,47	1 810,23	
	Razem	78 179,02	513 898,87	174 969,01	338 929,86	229 559,21	528 564,41	185 595,07	342 969,34	233 554,77

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2018r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2019r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 353,77
2.	Lazurowa 2a	1 000,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
3.	Lazurowa 4	108 827,18	sprawa w postępowaniu komorniczym	116 999,64
4.	Lazurowa 6	53 418,55	sprawa w postępowaniu komorniczym	47 498,72
5.	Rozłogi 4	29 315,37	sprawa w postępowaniu komorniczym	20 925,27
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Sternicza 129	218,72	sprawa w postępowaniu komorniczym	11 351,75
Razem:		229 559,21		233 554,77

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2018r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2019r.
1.	Lazurowa 2	8 350,90	postępowanie nakazowe	7 604,69
2.	Lazurowa 2a	0,00	postępowanie nakazowe	8 909,67
3.	Lazurowa 4	104 795,33	postępowanie nakazowe	96 473,55
4.	Lazurowa 6	39 807,10	postępowanie nakazowe	11 310,33
5.	Rozłogi 2	4 584,39	postępowanie nakazowe	6 868,92
6.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
7.	Sternicza 129	3 571,76	postępowanie nakazowe	0,00
Razem:		165 488,46		135 546,14

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2019 r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2019 r.:

Saldo na dzień 31.12.2018 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2019 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2019 r.	Saldo na dzień 31.12.2019 r.
1	2	3	4 (2-3)
89 146,48	97 397,58	12 686,62	84 710,96

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2019r.- 31.12.2019r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	1 694 758,77			
2	Przychody Szeligowska	680 881,89			
3	Koszty eksploatacji		2 251 213,03		556 454,26
4	Koszty Szeligowska		722 686,73		41 804,84
5	Pakiet TV	6 671,28	6 671,28		
6	Energia elektryczna budynków	215 267,15	215 267,15		
7	Nakładki radiowe	41 765,96	41 765,96		
8	Wywóz nieczystości	284 831,00	284 831,00		
9	Podatek od nieruchomości budynek	65 161,42	65 161,42		
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	276 918,34	276 918,34		
11	Odczyty radiowe podzielników kosztów	1 224,00	1 224,00		
12	System otwierania zsyków	5 984,37	5 984,37		
	Wynik na GZM z 2019 roku	3 273 464,18	3 871 723,28		598 259,10

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	199 228,76			
2	Centralne ogrzewanie	12 477,28	12 452,34		
3	Podgrzanie wody	5 649,56	5 572,48		
4	Gaz	255,12	152,76		
5	Zimna woda i ścieki	7 701,93	7 716,16		
6	Wywóz nieczystości	4 358,40	4 358,40		
7	Energia elektryczna	9 309,61	8 538,35		
8	Dźwięk	1 754,85	1 688,64		
9	Domofon	278,16	215,67		
10	Koszty bezpośrednie pożytków		21 163,21		
11	Podatek od nieruchomości		7 297,35		
12	Wieczyste użytkowanie		397,26		
13	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		74 469,74		
14	Eksploatacja pożytki Szeligowska	162,60			
15	Obciążenie pdp - należny		18 461,00		
	Wynik na działalności gospodarczej:	241 176,27	162 483,36		78 692,91

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	10 957,61	7 777,34	3 180,27		604,00	2 576,27
2	Lazurowa 2A	686,88	624,22	62,66		12,00	50,66
3	Lazurowa 4	20 503,81	11 074,73	9 429,08		1 792,00	7 637,08
4	Lazurowa 6	24 789,31	14 403,67	10 385,64		1 973,00	8 412,64
5	Lazurowa 12	23 970,64	11 350,59	12 620,05		2 398,00	10 222,05
6	Rozłogi 2	36 431,55	24 064,78	12 366,77		2 350,00	10 016,77
7	Rozłogi 3	1 461,00	1 317,91	143,09		27,00	116,09
8	Rozłogi 4	4 203,00	2 048,28	2 154,72		409,00	1 745,72
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 143,19	519,89		99,00	420,89
10	Rozłogi 6	42 193,95	22 624,65	19 569,30		3 718,00	15 851,30
11	Rozłogi 7	10 802,35	6 382,76	4 419,59		840,00	3 579,59
12	Rozłogi 9	485,76	398,60	87,16		17,00	70,16
13	Sternicza 129	18 491,10	14 293,35	4 197,75		798,00	3 399,75
14	Sternicza 131	15 683,84	8 095,95	7 587,89		1 442,00	6 145,89
15	Siemiatycka 1	28 689,79	18 422,34	10 267,45		1 951,00	8 316,45
16	Szełgowska 6A, 6, 8, 10	162,60		162,60		31,00	131,60
	Razem wynik przytków:	241 176,27	144 022,36	97 153,91		18 461,00	78 692,91

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z przytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	76 721,18	99 152,87	22 431,69		2 576,27		19 855,42
2	Lazurowa 2A	97 226,90	122 829,60	25 602,70		50,66		25 552,04
3	Lazurowa 4	228 725,05	295 057,09	66 332,04		7 637,08		58 694,96
4	Lazurowa 6	228 970,33	296 025,89	67 055,56		8 412,64		58 642,92
5	Lazurowa 12	121 110,83	155 148,95	34 038,12		10 222,05		23 816,07
6	Rozłogi 2	137 188,18	176 495,69	39 307,51		10 016,77		29 290,74
7	Rozłogi 3	63 710,19	89 242,57	25 532,38		116,09		25 416,29
8	Rozłogi 4	87 005,05	115 427,75	28 422,70		1 745,72		26 676,98
9	Rozłogi 5	40 274,73	51 361,20	11 086,47		420,89		10 665,58
10	Rozłogi 6	133 358,14	217 216,01	83 857,87		15 851,30		68 006,57
11	Rozłogi 7	64 500,71	66 576,42	2 075,71		3 579,59	1 503,88	
12	Rozłogi 9	125 166,88	152 290,56	27 123,68		70,16		27 053,52
13	Sternicza 129	85 401,01	123 382,54	37 981,53		3 399,75		34 581,78
14	Sternicza 131	83 733,36	129 554,02	45 820,66		6 145,89		39 674,77
15	Siemiatycka 1	121 666,23	161 451,87	39 785,64		8 316,45		31 469,19
16	Szełgowska 6A, 6, 8, 10	680 881,89	722 686,73	41 804,84		131,60		41 673,24
	Razem:							
	Razem wynik na GZM:	2 375 640,66	2 973 899,76	598 259,10		78 692,91	1 503,88	521 070,07
				598 259,10				519 566,19

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	790 693,23			
2	Centralne ogrzewanie	63 857,19	63 093,29		
3	Podgrzanie wody	11 555,25	10 854,67		
4	Wywóz nieczystości	28 334,68	28 334,68		
5	Zimna woda i ścieki	13 693,30	10 640,78		
6	Energia elektryczna	12 860,45	18 132,38		
7	Reklama	10 980,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	21 096,30			
9	Podatek od nieruchomości		63 479,67		
10	Wieczyste użytkowanie		15 308,58		
11	Amortyzacja pawilonów		52 033,32		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		367 779,57		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		66 989,42		
14	Konserwacja budynków i urządzeń		1 963,74		
15	Konserwacja zieleni		18 000,00		
16	Parkingi Lazurowa 6, Sternicza 125, Okrętowa, Szełęgowska	167 289,84	126 198,93		
Wynik na działalności gospodarczej:		1 120 360,24	842 809,03	277 551,21	

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	17 698,21			
2	Odsetki od lokat	2 166,92			
3	Odsetki lokale użytkowe	1 432,85			
4	Pozostałe koszty finansowe		100,31		
5	Przychody ze sprzedaży Szełęgowska	7 616 402,88			
6	Pozostałe przychody operacyjne	61 075,70			
7	Pozostałe koszty operacyjne		25 668,72		
8	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		38 130,00		
9	Zarządzanie i administracja WM Sternicza 96,98,100	100 927,44	72 297,78		
10	Działalność społeczna	51 589,56	60 111,66		
Razem:		7 851 293,56	196 308,47	7 654 985,09	

Należny podatek dochodowy za rok 2019 wynosi 425 222,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2019r.	-18 799,12			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2018r.	18 799,12			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 467,29			
4	Odpis na remonty dźwigi	215 929,44			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 918,00			
6	Odpis na Szełigowska	14 726,53			
7	Koszty remontów		1 566 046,51		
	Razem:	1 559 041,26	1 566 046,51		7 005,25



OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2019

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Rozliczenie z uwzględnieniem stanów licznika	Saldo	Koszty	Saldo		Wynik razem
						Nadpłata	Niedopłata	
1.	Centralne ogrzewanie							
	lokale mieszkalne	1 753 606,78			1 390 969,79	362 636,99		362 636,99
2.	Opłata stała							
	lokale mieszkalne	523 306,20			537 730,09		-14 423,89	-14 423,89
3.	Ciepła woda							
	lokale mieszkalne wg/liczników	1 037 448,79	771 245,94	266 202,85	771 229,82	266 218,97		266 218,97
4.	Gaz							
	lokale mieszkalne	195 217,95			161 835,70	33 382,25		33 382,25
5.	Zimna woda i ścieki							
	lokale mieszkalne wg/liczników	1 092 498,24	974 144,52	118 353,72	1 085 371,36			
6.	Współczynnik korekcyjny							
	lokale mieszkalne	111 260,54	111 260,54					
7.	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 203 758,78	1 085 405,06		1 085 371,36	118 387,42		118 387,42
	Razem	4 713 338,50	4 713 338,50	384 556,57	3 947 136,76	780 625,63	-14 423,89	766 201,74

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2019

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	183 433,93			211 954,90	6 756,55	-35 277,52	-28 520,97
2.	Domofon	40 352,30			30 481,80	12 826,50	-2 956,00	9 870,50
3.	Podatek od nieruchomości cz. wspól	46 949,06			54 260,20		-7 311,14	-7 311,14
	Razem	4 984 073,79			4 243 833,66	800 208,68	-59 968,55	740 240,13

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2019 r.	Wykonanie kosztów na 31.12.2019 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31.12.2019 r.	Wynik finansowy do rozliczenia	
						Nadpłata	Niedopłata
I	Koszty nieruchomości wspólnej	757 506,81	722 686,73	95,40%	680 881,89	0,00	41 804,84
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	506 998,29	443 151,40	87,41%	401 346,56		41 804,84
a.	sprzątanie budynków, garażu, dachów i terenu zewnętrz	210 000,00	164 320,58	78,25%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni, awarie	105 396,60	128 432,24	121,86%			
c.	konserwacja system p/poż	13 331,46	16 848,00	126,38%			
d.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	78 270,23	63 372,64	80,97%			
e.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	100 000,00	70 177,94	70,18%			
2.	Konserwacja dźwigów	38 137,60	39 787,90	104,33%	39 787,90		
a.	przeład UDT	5 000,00					
b.	bieżąca konserwacja	13 137,60	19 787,90	150,62%			
c.	energia elektryczna dźwigi	20 000,00	20 000,00	100,00%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	102 370,92	170 841,64	166,88%	170 841,64		
4.	Domofon	5 000,00	3 318,87	66,38%	3 318,87		
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	105 000,00	65 586,92	62,46%	65 586,92		
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	100 000,00	65 586,92	65,59%			
b.	Woda gospodarza	5 000,00					
II	Koszty utrzymania lokalu	315 642,60	568 361,80	180,06%	414 985,47	69 087,57	222 463,90
1.	Energia ciepła co i cw	91 783,98	144 368,25	157,29%	184 126,71	39 758,46	
2.	opłata stała co i cw	64 858,62	108 405,83	167,14%	84 455,34		23 950,49
3.	Zimna woda i ścieki	90 000,00	47 526,77	52,81%	76 855,88	29 329,11	
4.	Wywóz nieczystości	69 000,00	101 459,00	147,04%	69 547,54		31 911,46
5.	Energia elektryczna -liczniki lokalowe		166 601,95				166 601,95
III	Odpis na Fundusz Remontowy	45 925,98	14 726,53	32,07%	14 726,53		
IV	Pozostałe Koszty i Przychody				6 133,71	6 133,71	
	RAZEM	1 119 075,39	1 305 775,06	116,68%	1 116 727,60	75 221,28	264 268,74

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31.12.2019 r.	
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2019 r.	14 726,53
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2019 r. w tym;	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 31.12.2019 r.	14 726,53



INWESTYCJA LAZUROWE OGRODY ZA OKRES OD 01.01.2019r - 31.12.2019r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Koszty poniesione
		na 31.12.2019 r.	na 31.12.2019 r.
1	Wkłady budowlane na lokale, których odrębna własność lokali zostanie ustanowiona w 2020 r.	19 969 652,40	
2	Wkłady budowlane lokali - odrębna własność lokali 2019 r.	58 729 328,09	
I	Razem	78 698 980,49	
	Koszt pośredni inwestycji		
1	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji		1 584 447,68
2	Koszty gospodarki zielenia, uporządkowanie i zagospodarowanie terenu		1 953 510,76
3	Obsługa indywidualnych nabywców, przewłaszczenia		688 474,11
4	Sprzedaz marketing i inne koszty		553 215,50
5	Koszty związane z przekazywaniem nieruchomości		486 380,74
	Razem		5 266 028,79
II	Koszt bezpośredni inwestycji		
1	Obiekty kubaturowe, roboty budowlano-montażowe		58 330 408,03
2	Wielobranzowy nadzór techniczny, inspektorski wraz z okresem rękojmi		2 270 000,00
3	Projekt budowlany inwestycji		1 641 584,34
4	Obsługa geodezyjna i geologiczna		757 040,95
5	Przyłącza, opłaty adm, decyzje		617 869,80
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		2 951 907,00
	Razem		66 568 810,12
III	Razem pkt I.II	78 698 980,49	71 834 838,91
w tym	1.Koszt budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych		71 082 577,61
	2. Koszt budowy lokali i miejsc postojowych będących własnością spółdzielni		752 261,30
IV	Nadwyżka przychodów z realizacji inwestycji wynikająca z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu.		7 616 402,88

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2019 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2019	Wykonanie na 31.12.2019r.
1	Przychody w tym:	24 200,00	51 589,56
-	Wpływy lokali mieszkalnych	24 200,00	24 211,00
-	odpłatne karnety	14 000,00	16 043,60
-	darowizny	0,00	11 334,96
2	Koszty w tym :	38 200,00	60 111,66
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	15 000,00	35 657,42
-	Częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora	4 200,00	
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	2 000,00	2 145,75
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	12 000,00	17 462,22
-	Druk gazetki	3 000,00	2 829,00
-	Materiały plastyczne	2 000,00	2 017,27

Wynik finansowy na 31.12.2019r. - nadwyżka kosztów nad przychodami 8 522,10 zł.

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE

LAZUROWA PRZYSTAŃ ZA OKRES OD 01.01.2019r -31.12.2019r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów	Koszty
			inwestycji	poniesione
		na 31.12.2019 r.		
I	Wpływy ogółem	4 226 781,82		
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	4 226 781,82		
II	Koszty ogółem		30 624 000,00	2 651 296,77
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		984 000,00	505 476,85
2	Oplaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz. uż. gruntu i inne)		660 000,00	561 567,39
3	Roboty Budowlano- Montażowe		21 000 000,00	
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 100 000,00	657 320,00
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		800 000,00	65 102,88
6	Sprzedaz marketing, reklama		350 000,00	135 609,70
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		300 000,00	100 329,04
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 230 000,00	452 743,09
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		1 000 000,00	173 147,82
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 200 000,00	
	Razem	4 226 781,82	30 624 000,00	2 651 296,77

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2019r - 31.12.2019r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów	Koszty
			inwestycji	poniesione
		na 31.12.2019 r.		
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			252 112,69
1	Koncepcja parking Lazurowa			25 000,00
2	Koncepcje bud usług-garażowych Okrętowa, Sternicza 125a			59 719,54
3	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszkaniowo-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			50 000,00
4	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			117 393,15



Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za 2019 r.				
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2				
Lp.			Plan 2019	Wykonanie planu za 2019
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 857,00	215 857,00
Razem dział I:			215 857,00	215 857,00
II.	Remonty ciągów pieszo -jezdných			
1.	R3,R5,L4	Rewitalizacja chodników pomiędzy budynkami R3 i L4	300 000,00	302 668,51
Razem dział II:			300 000,00	302 668,51
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.			
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów	15 000,00	10 966,80
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	53 000,00	76 004,46
Razem dział III:			68 000,00	86 971,26
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.			
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni	12 000,00	35 645,14
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć	45 000,00	21 804,49
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	40 000,00	81 488,71
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	7 000,00	7 729,70
5.	Osiedle	Wymiana rozdzielni elektrycznych	20 251,20	5 535,00
6.	Osiedle	Wymiana wodomierzy	500 000,00	451 210,40
7.	Lazurowa 4 Lazurowa 6	Remont dachów + obróbki dachowe	300 000,00	300 000,00
9.	Osiedle	Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	15 000,00	48 536,88
Razem dział IV:			939 251,20	951 950,32
V.	Remont instalacji odgromowej			
1.	Rozłogi 5	Remont instalacji odgromowej	20 000,00	8 599,42
Razem dział V:			20 000,00	8 599,42
OGÓLEM			1 543 108,20	1 566 046,51

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2019 r.

Lp.		Plan 2019	Wykonanie planu za 2019
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	215 857,00	215 857,00
II	<i>Remonty ciągów pieszo -jezdnych</i>	300 000,00	302 668,51
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	68 000,00	86 971,26
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-</i>	939 251,20	951 950,32
V	<i>Remont instalacji odgromowej</i>	20 000,00	8 599,42
	Razem:	1 543 108,20	1 566 046,51

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2019 r.

Saldo otwarcia		-18 799,12
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2018 r.		18 799,12
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 231 467,29	1 231 467,29
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 929,44	215 929,44
Naliczenia funduszu remontowego 2019 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 918,00	96 918,00
Razem:	1 544 314,73	1 544 314,73

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne						Roboty budowlane							
		docieplenie stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupkami i lampami i	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa	wymiana słusaki drzwiowej	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian	
1	L 2	43 200				180 000	68 000	110 000	15 000					5 000	
2	L 2A	43 200				180 000	68 000	110 000	15 000					5 000	
3	L 4	112 800		236 000	108 000	230 000	68 000		15 000		50 000		550 000	18 000	
4	L 6	112 800		191 000	73 000	230 000	68 000		15 000		50 000		550 000	21 000	
5	L 12	49 600		225 000	104 000	225 000	68 000	115 000	15 000		312 000		400 000	15 000	
6	R 2	81 600	300 000	280 000	50 000	226 000			15 000				320 000		
7	R 3		200 000				68 000	150 000	15 000				150 000	16 000	
8	R 4		345 000				68 000		15 000		250 000		30 000	220 000	35 000
9	R 5		11 000				68 000	80 000	15 000		20 000		120 000	16 000	
10	R 6			280 000			68 000		15 000		540 000		320 000	40 000	
11	R 7		200 000				68 000	150 000	15 000				150 000	16 000	50 000
12	R 9	49 600					68 000	115 000	15 000		300 000		450 000	16 000	
13	S 1				225 000		68 000	115 000	15 000		312 000		450 000	11 000	
14	St 129	51 200				35 000	68 000		15 000		110 000		300 000	15 000	
15	St 131	43 200					68 000		15 000				350 000	18 000	
RAZEM		587 200	1 056 000	1 437 000	370 000	1 881 000	952 000	945 000	210 000	1 714 000	455 000	4 330 000	247 000	50 000	

Dzwigi 2019-2021 Koszty dzierżawy 8szt. I wymiana 3 szt.

 prace wykonane lub brak konieczności wykonania
16 234 200 zł

Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla

utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

SUMA

2 000 000 zł
16 234 200 zł

Załącznik nr 14
Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2019r.

Wpływy												
Adres	metraż	saldo z BO z 2018 r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2018 r.	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjn ^e	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem	remont pokontroly pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	remont ciągu pieszo-jezdnego	wg decyzji RB	remont balustrad balkonowych
L2	3 520,40	75 584,86	846,53	55 790,16	5 184,00	11 445,12	148 850,67	191,70	232,60			1 600,66
L2A	4 498,35	144 434,62	1 081,68	70 174,32	6 624,00	13 734,60	236 049,22	191,70	297,25			
L4	10 632,97	115 517,59	2 556,83	167 832,76	12 744,00	34 968,96	333 620,14	191,70	921,55	236 366,55	3 016,68	15 974,02
L6	10 638,81	322 932,70	2 558,23	167 133,76	12 744,00	34 931,88	540 300,57		703,01			
L12	5 634,70	2 317,38	1 354,93	88 088,97	5 544,00	18 462,60	115 767,88	2 700,00	372,34			
R2	6 210,99	120 286,63	1 493,51	98 735,89	9 648,00	19 960,92	250 124,95	1 800,00	2 490,34			
R3	2 952,00	-474 938,74	709,85	46 051,20	3 456,00		-424 721,69		1 366,65	65 621,74		
R4	4 015,50	19 078,81	965,58	64 720,60	4 608,00		89 372,99		3 642,91			
R5	1 728,30	-305 476,01	415,59	27 767,55	1 734,00		-275 558,87		950,61	680,22		
R6	6 193,50	56 981,57	1 489,30	97 084,12	9 792,00	19 889,64	185 236,63		629,43		2 499,99	669,60
R7	2 944,11	-165 863,55	707,95	45 928,08	3 456,00		-115 771,52		883,97		2 213,03	
R9	5 756,70	93 422,36	1 384,27	89 804,52	5 688,00	18 084,60	208 383,75	4 091,70	380,41			29 623,00
St129	3 928,30	-65 639,43	944,61	61 960,08	5 472,00	12 636,36	15 373,62	900,00	259,58			
St131	3 909,99	-45 287,45	940,21	61 306,80	4 680,00	12 879,84	34 519,40	900,00	682,71			
S1	5 614,40	-191 799,24	1 350,05	89 088,48	5 544,00	18 934,92	-76 881,79		21 831,78			669,60
Razem	78 179,02	-18 799,12	18 799,12	1 231 467,29	96 918,00	215 929,44	1 544 314,73	10 966,80	35 645,14	302 668,51	7 729,70	48 536,88
Sz.6,6A,8,10				14 726,53			14 726,53					
Ogółem FR			18 799,12	1 246 193,82	96 918,00	215 929,44	1 559 041,26					

Wydatki										
remont instalacji odgromowej	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	wymiana wodomierzy	wymiana rozdzielni elektrycznych	razem	różnica	Adres
83,08	6 404,77	5 893,51		332,39		22 249,30	249,24	37 237,25	111 613,42	L2
106,16	1 869,17	4 488,64	15 984,00	2 984,33		28 033,13	318,48	54 272,86	181 776,36	L2A
250,93		869,79	37 892,99	34 631,81	150 000,00	58 008,11	752,79	538 876,92	-205 256,78	L4
251,07	1 527,15	3 700,00	42 228,52	1 004,51	150 000,00	54 543,96	753,21	254 711,43	285 589,14	L6
132,98	1 903,00	3 648,00	20 080,53	5 461,26		27 028,76	398,94	61 725,81	54 042,07	L12
146,58		11 728,16	48 372,14	4 215,99		39 636,86	439,74	108 829,81	141 295,14	R2
1 298,93	3 297,94	1 325,46		278,72		1 732,40	209,01	75 130,85	-499 852,54	R3
94,76		2 575,96		5 574,53		1 921,09	284,28	14 093,53	75 279,46	R4
1 885,79	918,18	486,00		163,19		8 264,12	122,37	13 470,48	-289 029,35	R5
146,16	1 527,15	8 423,21		584,79		39 068,32	438,48	53 987,13	131 249,50	R6
3 749,64		10 973,42		277,98		14 736,17	208,44	33 042,65	-148 814,17	R7
135,86		6 840,30	23 365,30	20 341,41		39 967,10	407,58	125 152,66	83 231,09	R9
92,71	1 970,57	4 016,63	13 999,39	1 908,61		42 802,53	278,13	66 228,15	-50 854,53	St129
92,27	839,41	5 494,08	13 934,13	1 899,72		38 778,73	276,81	62 917,86	-28 398,46	St131
132,50	1 527,15	5 541,30		1 829,47		34 439,82	397,50	66 369,12	-143 250,91	S1
8 599,42	21 804,49	76 004,46	215 857,00	81 488,71	300 000,00	451 210,40	5 535,00	1 566 046,51	-21 731,78	
								0,00	14 726,53	Sz6,6A,8,10
								1 566 046,51	-7 005,25	