

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok

SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>4</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>24</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>52</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>58</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>61</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>64</i>
<i>IX. Dodatkowa działalność na rzecz członków Spółdzielni.....</i>	<i>73</i>
<i>X. Zagadnienia z zakresu inwestycji.....</i>	<i>76</i>
<i>XI. Zarządzanie nieruchomością Sternicza 96, 98, 100.....</i>	<i>93</i>
<i>XII. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami</i>	<i>105</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>107</i>

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2016 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 oraz wewnętrznych regulaminów. Ostatnia zmiana w KRS nastąpiła w dniu 14.07.2016 roku i dotyczyła działu nr 1 /Informacje o Statucie / a dokładniej usunięcia pkt 21 w § 41 Statutu.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2016 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO – PRAWNE.

W 2016 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4061 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 kolegiально. Odbyło się 15 posiedzeń Zarządu na których podjęto 21 uchwał w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia w poczet członków.
- przyjęcia Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- zmiany opłat z tytułu wpisowego i udziału.
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok.
- przyjęcia Regulaminu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie pośrednictwa w sprzedaży i wynajmowaniu lokali z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.

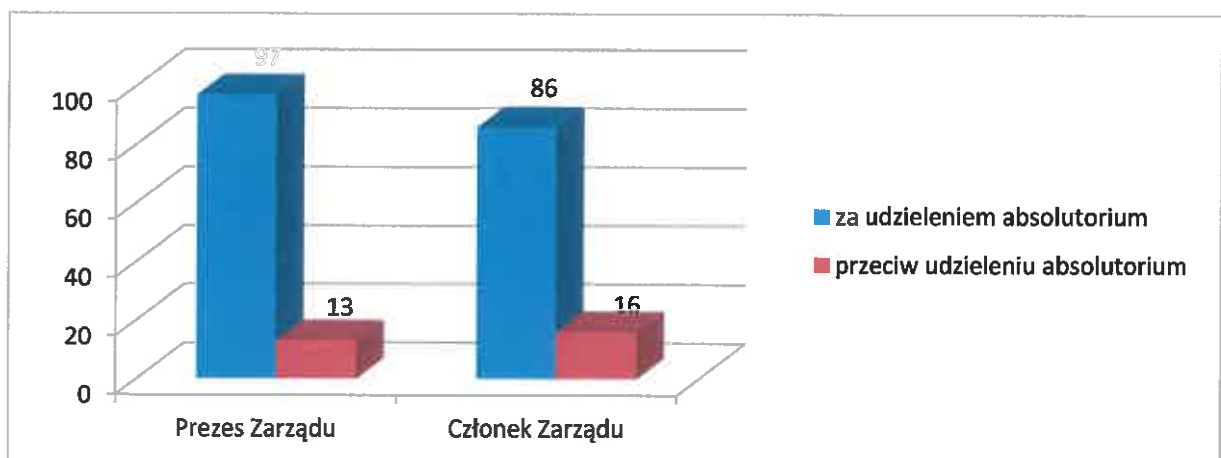
- przyjęcia Regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.

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

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

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

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2016 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2015 rok wskazują na zadowolenie członków Spółdzielni z pracy Zarządu.



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

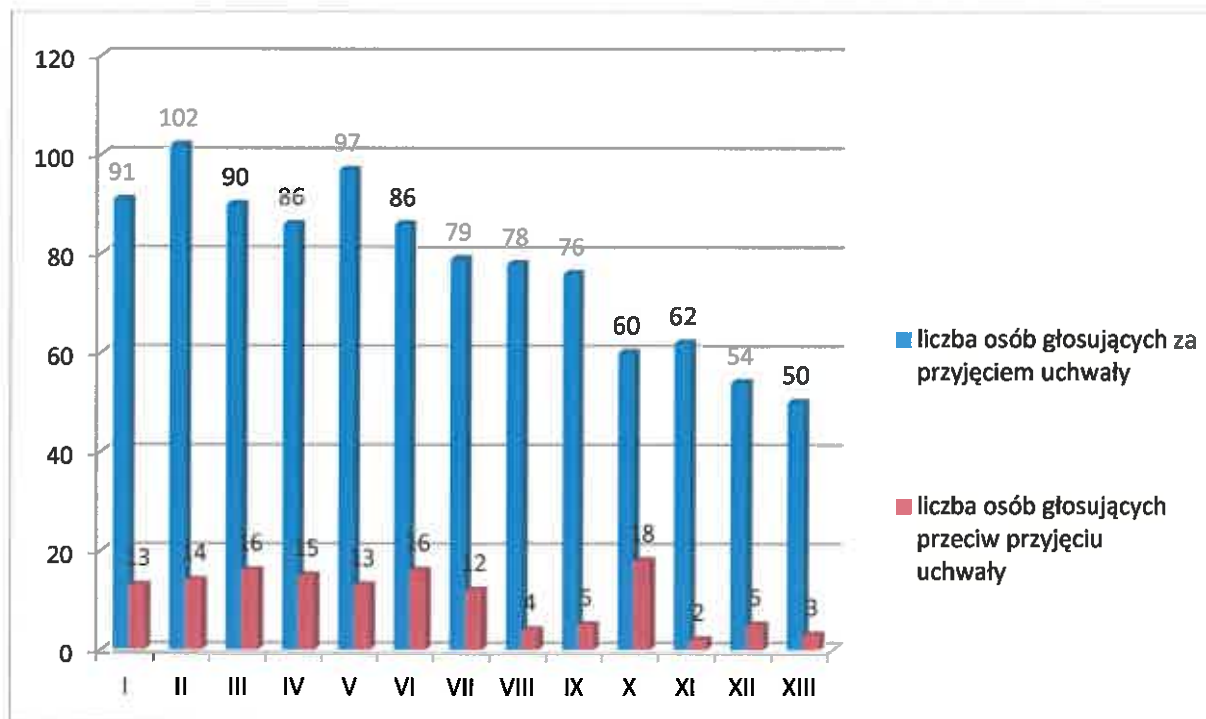
Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu w dniu 20 maja 2016 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, na którym obecnych było 116 członków, co stanowi 7, 5% uprawnionych. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach, których znaczną większością głosów przyjęto 13 uchwał.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2015 roku oraz aprobatę dla planowanych przedsięwzięć, w tym także inwestycji budowlanej „Lazurowe Ogrody”. Podjęto również uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, polegającej na wykreśleniu w paragrafie 42 pkt 21 mającego brzmienie „do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i Zarządu”. Postanowieniem Sądu Rejonowego Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 lipca dokonano wpisu Statutu z wykreśleniem wyżej wymienionego punktu.

Na Walnym Zgromadzeniu Prezes Spółdzielni poinformował członków, że Krajowa Rada Spółdzielcza nadała odznakę za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

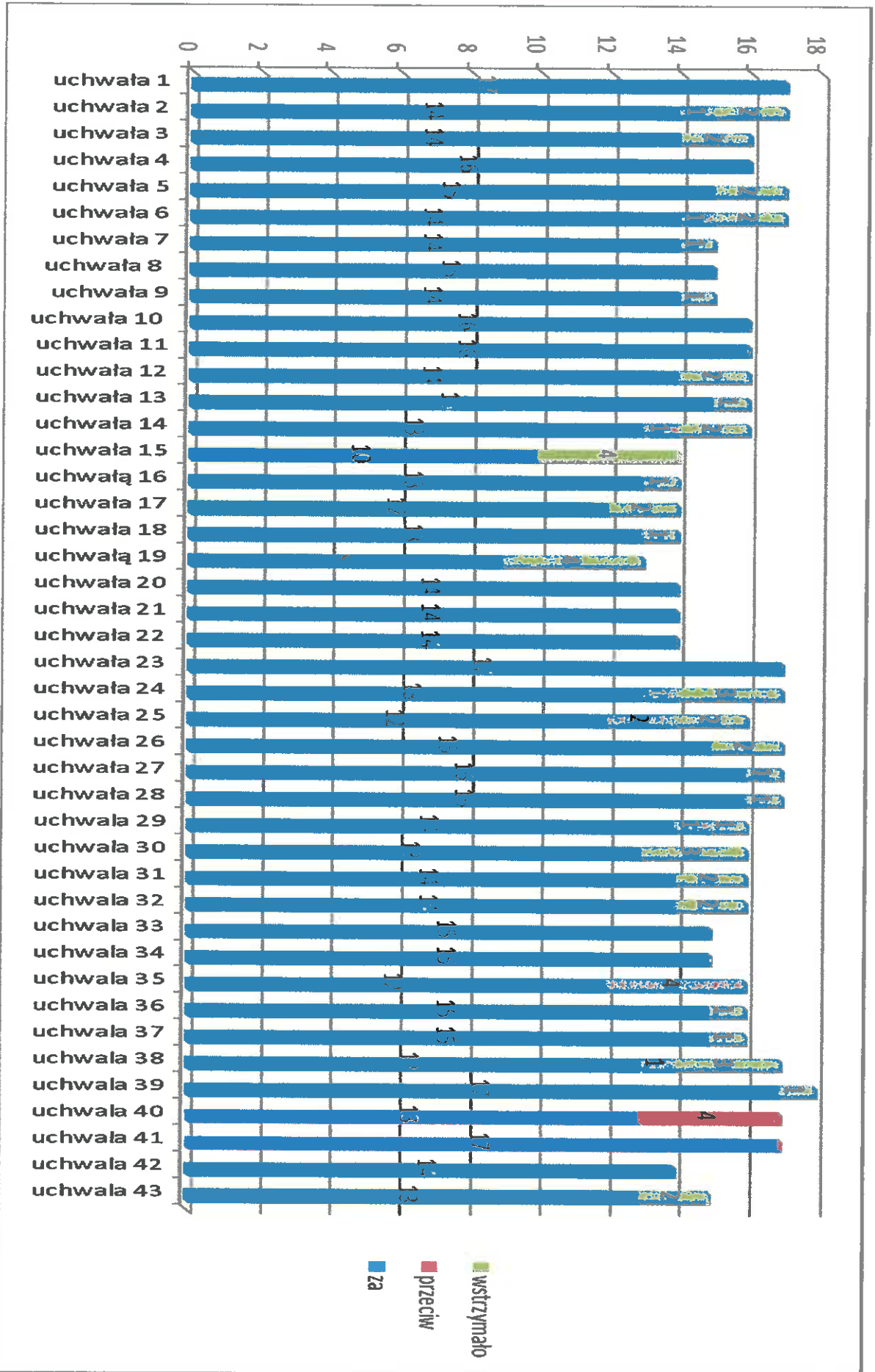


Legenda:

- I-** Uchwała nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 r.
- II-** Uchwała nr 2/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
- III-** Uchwała nr 3/2016 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 rok
- IV-** Uchwała nr 4/2016 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012 -2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013-31.12.2014 r.
- V-** Uchwała nr 5/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter za 2015 rok.
- VI-** Uchwała nr 6/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 rok.
- VII-** Uchwała nr 7/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 15.05.2015 r. do dnia 06.05.2016 r.
- VIII-** Uchwała nr 8/2016 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo – finansowego na rok 2017 (w tym planu remontów na 2017 r.).
- IX-** Uchwała nr 9/2016 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31. 12.2017 r.
- X-** Uchwała nr 10/2016 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- XI-** Uchwała nr 11/2016 w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym.
- XII-** Uchwała nr 12/2016 w sprawie wyborów uzupełniających skład Rady Nadzorczej SM„ Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2014-2017).
- XIII-** Uchwała nr 13/2016 w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.

Rada Nadzorcza.

W 2016 odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 43 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej była wysoka i wynosiła 95%.* We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Radca Prawny. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały, co przedstawione jest na poniższym wykresie.



Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia a Komisja Rewizyjna 5 posiedzeń. Na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji uczestniczył przynajmniej jeden przedstawiciel Zarządu.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2016 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w około 30 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 pod koniec 2016 roku poddała się lustracji działalności Spółdzielni oraz lustracji z działalności inwestycji za okres 01.07.2015 r. do 31.12.2015 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- organizacja Spółdzielni: statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny
- działalność organów Spółdzielni
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- działalność inwestycyjna (podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej, potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji, pozyskanie terenów budowlanych, tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji)

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi: stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków, koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, treść umów o usługi komunalne
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych)
- gospodarka finansowa (stan funduszy, wielkość wolnych środków i sposób ich wykorzystania, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych, terminowość regulowania zobowiązań Spółdzielni
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

- wyeliminowanie wykazanego w protokole lustracji mankamentu postanowień § 48 pkt 1 i 2 statutu Spółdzielni.
- kontynuowanie przewidzianych prawem działań w celu dalszego podniesienia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, które muszą zostać podjęte.

Zmiany w regulacjach wewnętrznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

L.p.	Nazwa regulaminu	Organ uchwalający	Nr uchwały	Data
1	Polityka bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcja zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Zarząd	1/2016	07.01.2016 r.
2	Regulamin dotyczący działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie pośredniczenia w sprzedaży i wynajmowaniu lokali z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni	Zarząd	12/2015	17.05.2016 r.
3	Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Zarząd	13/2016	17.05.2016 r.
4	Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Rada Nadzorcza	29/2016	18.07.2016 r.
5	Regulamin Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Rada Nadzorcza	39/2016	13.10.2016 r.

Na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych oraz § 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych, Zarząd przyjął Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcję zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie. Do zadań Zarządu Spółdzielni w zakresie danych osobowych należy w szczególności zapewnianie przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych, w szczególności przez:

- a. sprawdzanie zgodności przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych;
- b. nadzorowanie opracowania i aktualizowania dokumentacji opisującej sposób przetwarzania danych oraz przestrzegania zasad w niej określonych, jak również zastosowanie środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę przetwarzanych danych osobowych odpowiednią do zagrożeń oraz kategorii danych objętych ochroną, a w szczególności zabezpieczenie danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zabranieniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem ustawy oraz zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- c. zapewnianie zapoznania osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych.

Ponadto, celem zabezpieczenia zbiorów danych osobowych w Spółdzielni jest uniemożliwienie dostępu do zbiorów danych osobom nieuprawnionym bądź nieuprawnionym przejęciem ich przez osobę nieuprawnioną oraz zabezpieczenie danych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Mając na uwadze powyższe, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni, zobowiązani zostali do złożenia właściwych oświadczeń, a następnie Zarząd nadał upoważnienia do przetwarzania danych osobowych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku, 3 członków Rady Nadzorczej nie wyraziło zgody na podpisanie oświadczeń w treści stanowiącej załącznik do Polityki, tym samym nie zostały nadane upoważnienia do przetwarzania danych osobowych. Podobna sytuacja dotyczy członków dwóch Rad Budynków (Rozłogi 9 i Lazurowa 12).

Integralną część polityki danych osobowych stanowi wykaz zbiorów danych osobowych posiadający określoną strukturę.

II. SPRAWY KADROWE.

Zatrudnienie w Spółdzielni

W pierwszym półroczu 2016 r. obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2015 z dnia 19.11.2015 r. zgodnie z którym zatrudnionych było 26 osób na 25,5 etatów (w tym 1 osoba zatrudniona na ½ etatu).

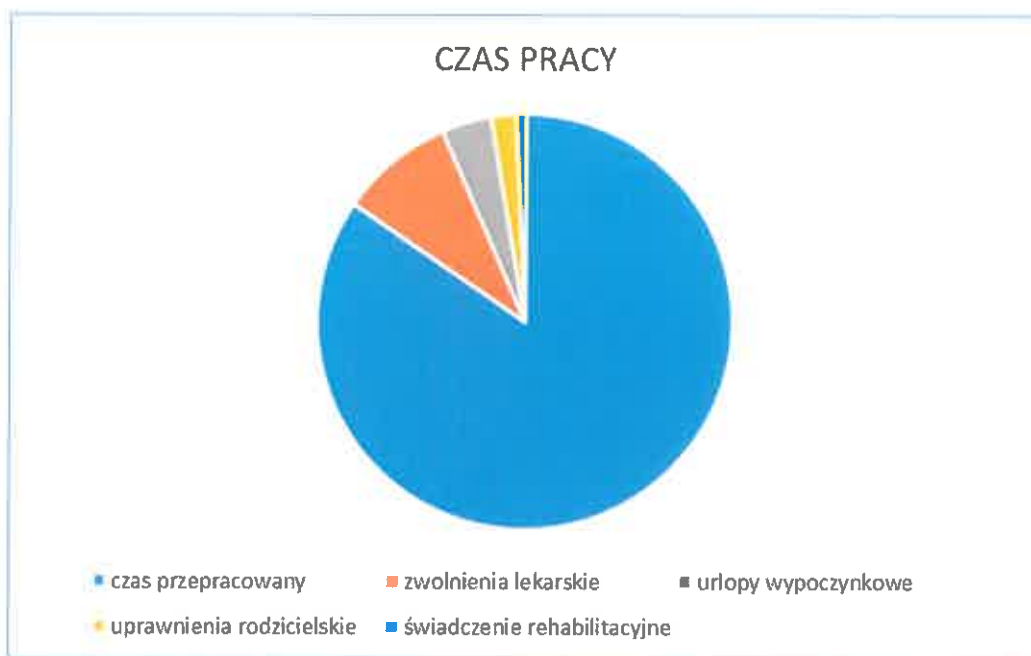
8 września 2016 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2016 zatwierdzono schemat organizacyjny zakładający zatrudnienie 27 osób na 26 etatach (w tym dwie osoby na ½ etatu). Zmiana dotyczyła stworzenia stanowiska w dziale księgowości w wymiarze ½ etatu dla wracającego po długotrwałym zwolnieniu lekarskim oraz świadczeniu rehabilitacyjnym pracownika. Ze względu na jego stan zdrowia, stworzono stanowiska o innym charakterze niż dotychczas zajmowane, w celu zapewnienia dobrej organizacji pracy w dziale oraz uwzględniające jego stan zdrowia.

Aktualnie ponad 50% pracowników Spółdzielni to osoby z wyższym wykształceniem. Zarząd dąży do stworzenia optymalnie najbardziej wydajnego zespołu, łączącego doświadczenie i praktykę z wiedzą akademicką, zapałem i innowacyjnością. Tylko tak dobrany zespół, uzupełniając się, jest w stanie wydajnie realizować zadania stawiane przed spółdzielniami mieszkaniowymi w aktualnie obowiązujących trendach na rynku inwestycji budowlanych oraz zarządzania nieruchomościami.

Czas pracy

Frekwencja w 2016 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem 43 800 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem wyniósł ok 8 000 godzin, z czego ok 2 000 godziny to urlopy wypoczynkowe, ok 4 600 godzin to nieobecności na podstawie zwolnień lekarskich, 1 000 godzin- wynikające z uprawnień rodzicielskich a 400 godzin to świadczenie rehabilitacyjne.

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:

- Członkostwo w Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- Ochrona przeciwpożarowa.
- Ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, ustalania uprawnień do zasiłków.
- Zmiany w prawie pracy w tym rozwiązywanie umów po zmianach w prawie pracy.
- Działalności zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
- Zmiany w przepisach dot. wycinki drzew i krzewów.
- Kosztów utrzymania i eksploatacji lokali i nieruchomości wspólnej jako podstawa przygotowania i opracowania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni a zasady i podstawy prawne.
- Gospodarka remontowa i inwestycyjna w świetle obowiązujących ustaw i wewnętrznych uregulowań w Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- Zmiany w zakresie ewidencji i prezentacji funduszy własnych i zmian w kapitałach, w tym funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rachunków zysków i strat, w tym zasobów mieszkaniowych.

- Ustalanie opłat w Spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem wyników na nieruchomościach i wyniku na działalności Spółdzielni, w plany finansowo-gospodarcze i fundusz remontowy.
- Problemów pojawiających się przy rozliczaniu kosztów ciepła i ciepłej wody.
- Wyodrębnienia lokali lub ich sprzedaż z zasobu Spółdzielni mieszkaniowej a zmiany w stanie funduszy własnych i rzeczowych majątku oraz podatku od nieruchomości i opłatach eksploatacyjnych.

W związku z wprowadzeniem uchwałą Zarządu nr 1/2016 r z dnia 7 stycznia 2016 r. „Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie” i „Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie” wszyscy pracownicy przeszli szczegółowe szkolenie dotyczące przestrzegania przepisów oraz procedur bezpieczeństwa przetwarzanych w Spółdzielni danych osobowych.

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI.

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2016 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 2/2016 r. z dnia 25.02.2016r.

Z zaplanowanej kwoty 2 573 500,00 zł na rok 2016 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 542 962,88 zł.

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

- poprawę nadzoru nad dostawcami usług dla spółdzielni,
- poprawę szybkości reagowania na zgłoszenia mieszkańców w celu usunięcia usterek, awarii,
- poprawa zwiększenia zaangażowania pracowników co do poprawy jakości realizowanych prac na osiedlu i celów do jakich dąży spółdzielnia.

Metoda procesu ciągłego doskonalenia organizacji i zachodzących w niej procesów powinna w efekcie dawać coraz większe możliwości i dalszy rozwój spółdzielni dostosowując ją do zmiennych warunków otoczenia.

Należy zaznaczyć, że dokonane zmiany są zauważalne przez mieszkańców spółdzielni co potwierdzają pisemne i ustne pochwały mieszkańców.

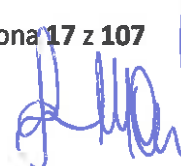
Z podstawowych zadań związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych wykonano:

- Utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych oraz utrzymanie ciągów pieszo – jezdnych w okresie zimy.

Jak co roku gospodarze budynków we wsparciu pracowników firmy konserwującej zieleni na naszym osiedlu dokładali wszelkich starań w wykonywaniu prac pielęgnacyjnych zieleni w terenach otaczających budynki zarówno mieszkalne jak i pawilony handlowe. Z początkiem roku, w okresie zimowym oraz późną jesienią na bieżąco kontrolowali oraz utrzymywała w należytym stanie ciągi pieszo-jezdne poprzez regularne odśnieżanie oraz posypywanie mieszankami piasku z solą. Dzięki temu przechodnie mogli bezpiecznie przemieszczać się po terenie naszego osiedla.

W ciągu roku wykonano wiele prac ogrodniczych takich jak wiosenne (marzec-kwiecień) oraz jesienne (wrzesień-październik) nasadzenie kwiatów rabatowych do donic wzdłuż budynków przy Lazurowej 2 i 2a, Lazurowej 6, przed pawilonem handlowym GROSS oraz przed budynkiem Spółdzielni. Odświeżono także wygląd skweru z placem zabaw znajdującego się między budynkami Rozłogi 3, 5, Lazurową 4 oraz budynkiem Lazurowy Zakątek. Rewitalizacji poddano klomby porastające wcześniej przez stare krzewy iglaste. Doprowadzono je do porządku, zastosowano nasadzenia z nowych, różnorodnych roślin oraz otoczono je nawierzchnią żwirową z płytami betonowymi. Całość zyskała świeży i nowoczesny wygląd stanowiąc walor dekoracyjny skweru. Klomby te w ciągu roku utrzymywane były w należyтым porządku – chwasty usuwane były na bieżąco tak samo jak opadające na okalającą je nawierzchnię żwirową liście. Wiosenne nasadzenia (zakup roślin, ziemi, nawozów) opiewały na kwotę 2166,13 zł. Jesienna wymiana roślin rabatowych to koszt 435,80 zł. Wykonanie nawierzchni wokół klombów powierzono firmie ALDRO – prace te wyceniono na kwotę 4598,95 zł. Firma New Garden wykonywała zasilenie nawozem drzew iglastych oraz róż. Uzupełniono również brakującą korę ozdobną (mulcz) pod drzewami ozdobnymi posadzonymi wzdłuż pawilonu GROSS a także pod innymi krzewami. Wykonano cięcia pielęgnacyjne krzewów na osiedlu. W zależności od gatunków roślin cięcia wykonywane były zarówno wiosną jak i jesienią. W związku z warunkami pogodowymi przejawiającymi się silnymi wiatrami uszkodzeniom ulegały pojedyncze drzewa. Pracownicy firmy na bieżąco kontrolowali stan roślin na osiedlu i usuwali połamane konary, a także wyrócone niewielkie drzewa. Drzewa, które zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców a także drzewa których stan zdrowotny kwalifikował je do wycinki decyzją uzyskaną z Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo zostały w profesjonalny sposób usunięte z naszego osiedla. Wycinka tych 12 szt drzew została powierzona w październiku Pracowni Architektury Krajobrazu „Ogród Zielony” Adam Majewski a kwota przeznaczona na pokrycie tych prac wyniosła 2462,40 zł. Pracownia ta również w sposób profesjonalny dokonała w grudniu 2016 roku przesadzenia 21 szt. drzew rosnących dotychczas na terenie nowej inwestycji Lazurowe Ogrody.

Pracami, na które także należy zwrócić uwagę było regularne koszenie terenów zielonych przez gospodarzy oraz pracowników firmy zajmującej się konserwacją zieleni na terenie Spółdzielni. W 2016 roku nie było potrzeby zakupu nowego sprzętu do koszenia dla gospodarzy, którzy koszą teren wokół budynków. Sprzęt użytkowany przez gospodarzy był na bieżąco kontrolowany i serwisowany, aby był bezpieczny dla korzystających z niego osób. Stary zużyty sprzęt wykorzystywany był na wymianę części do pozostałych kosiarek.



na bieżąco kontrolowany i serwisowany, aby był bezpieczny dla korzystających z niego osób. Stary zużyty sprzęt wykorzystywany był na wymianę części do pozostałych kosiarek.

W 2016 roku Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania nie udostępniło pojemników na odpady zielone, jak w roku ubiegłym, a na terenie osiedla postawione były jedynie dwa duże kontenery. W związku z tym jesienne prace porządkowe prowadzone przez gospodarzy wspomagane były przez konserwatorów zieleni, którzy regularnie zbierali i zwozili liście do kontenerów.

W ramach pielęgnacji, jak co roku Spółdzielnia zleciła firmie PIF-PAF przeprowadzenie szczepień kasztanowców rosnących na terenie osiedla, co stanowiło koszt 2690 zł. Wykonano te prace metodą aplikacji preparatu Apacz 50 WG dogłębowo w strefę korzeniową.

Zorganizowano także akcję redukcji jemioli w koronach drzew na naszym osiedlu. Przedsięwzięcie to opiewało na kwotę 861,00 zł.

Z początkiem roku akcja „Posprzątaj po swoim psie” została zawieszona przez Urząd Miasta. Spółdzielnia nie otrzymuje już torebek do rozdysponowania na budynki jednakże mieszkańcy mogą indywidualnie zgłaszać się do Urzędu, aby je otrzymać. Zawieszenie akcji nie zmniejszyło jednak dbałości mieszkańców w kwestii sprzątania po swoich pupilach, co bardzo nas cieszy.

► **Konserwacje techniczne zasobów mieszkaniowych.**

Konserwacje zasobów mieszkaniowych zlecono, w ramach outsourcingu, Firmie „El – Ganc” Krzysztof Gancarczyk. Firma ta wykonuje kompleksową konserwację instalacji wod - kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu. Dzięki profesjonalnej obsłudze oraz znajomości zasobów szybko i sprawnie usuwane są usterki oraz awarie, a także doraźnie świadczona jest pomoc mieszkańcom. Firma „El – Ganc” świadczy usługi pogotowia domowego poza godzinami pracy Administracji. Na zgłoszenia mieszkańców usuwa awarie: elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania w mieszkaniach.

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w roku 2016 wyniosły 154 914,01 zł natomiast koszty pogotowia technicznego wyniosły 18 792,36 zł

➤ **Dewastacje.**

Koszty usuwania skutków dewastacji w roku 2016 r. wyniosły 14 559,50 zł.

W ramach tej kwoty wykonano:

1. Malowanie elewacji zwyżki w budynku Rozłogi 9 od strony zachodniej. Naprawę wykonała firma LINEX.
2. Naprawę windy w budynku Rozłogi 2 kl. I, w której nieznany sprawca uszkodził drzwi automatyczne. Prace naprawcze wykonała firma „Forlift” konserwująca dźwigi.
3. Wymianę uszkodzonych słupków drogowych zamontowanych w ciągach komunikacyjnym między budynkami: Rozłogi 6 i 8, przy pomieszczeniu zsypu w budynku Rozłogi 6 klatka V oraz przy budynku Sternicza 129. Po zakupieniu słupków wymianę wykonała firma „El – Ganc” w ramach konserwacji.
4. Naprawę instalacji odgromowej w budynku przy ul. Rozłogi 2.. Prace naprawcze wykonała firma „El – Ganc”.



fot. Jeden z przykładów celowych zniszczeń na naszym osiedlu- rozlana farba olejna przy nowej altanie Rozłogi 4

5. Aby uniknąć kosztów związanych usuwaniem zniszczeń na dachach budynków i w celu uniemożliwienia osobom postronnym dostępu, zlecono wykonanie krat na oknach wyjściowych na dachy. Prace zostały wykonane we wrześniu na budynkach Rozłogi 2,6,9 Lazurowa 4,6,12 i Siemiatycka 1.

➤ **Place zabaw**

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” znajdują się cztery place zabaw: na tyłach budynku Lazurowa 6, na tyłach budynku Rozłogi 5, za budynkami Sternicza 129 i 131.

Założeniem Spółdzielni w kwestii rozwoju placów zabaw jest wymiana urządzeń na spełniające wymagania bezpieczeństwa ich użytkowania oraz posiadające certyfikaty na znak bezpieczeństwa. Środki finansowe przeznaczone na bieżący rok zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na 2016 r. wynoszą 48 002, 47 zł.

W marcu 2016 r. wymieniono piasek w piaskownicach za kwotę 4797 zł. W kwietniu przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej (podstawa prawna: Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2). Wynikiem tej kontroli było zlecenie firmie ELMO oraz firmie DROMO naprawy urządzeń zabawowych przy użyciu atestowanych elementów spełniających wymogi bezpieczeństwa. Na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 5 wymieniona została m.in. kompletna konstrukcja podwójnej huśtawki wahadłowej. Przy tej okazji zmieniono także jej ustawienie względem pozostałych urządzeń zabawowych, co spowodowało ułatwienie bezpiecznego poruszania się dzieci między zabawkami. Na placu zabaw za budynkiem Lazurowa 6 wymieniono konstrukcję zjeżdżalni pozostawiając ze starego urządzenia jedynie ślizg i pojedyncze elementy. Prace naprawcze opiewały na łączną kwotę 8 702,25 zł. Pozostałe drobne naprawy przeprowadzane były przez pracowników firmy El - Ganc zajmujących się konserwacją na naszym osiedlu.

Na placu zabaw za budynkami Sternicza 129 i 131 pod huśtawkami wahadłowymi położono nawierzchnię bezpieczną z tworzywa EPDM. Zapewnia ona bezpieczeństwo użytkowania, amortyzację przy upadku a także estetyczny, kolorowy wygląd adekwatny do kolorystyki urządzeń placów zabaw. Wykonawcą nawierzchni była firma ELMO Place Zabaw Rafał Chudzyński. Wartość przedsięwzięcia wyniosła 12 509,10 zł.

W dalszym ciągu sukcesywnie wymieniane powinny być urządzenia zabawowe na placach zabaw, gdyż niektóre zamontowane wiele lat temu nie posiadają certyfikatów bezpieczeństwa. W roku 2017 planujemy stopniowo wymieniać ww elementy placów zabaw.

➤ **Kosze, ławki, ogrodzenia**

W 2016 roku wymiana koszy odbyła się dwuetapowo – w pierwszym półroczu wymieniono pojedyncze kosze za kwotę 479,70 zł. W drugim półroczu przeprowadzono akcję wymiany wszystkich pozostałych starych, zardzewiałych i zdeformowanych koszy na nowe. Wymieniono zatem 15 sztuk koszy za łączną kwotę 6625,35 zł. Płotki okalające trawniki przy budynkach są systematycznie naprawiane i konserwowane, lecz ich stan techniczny wskazuje o potrzebie ich wymiany. Proponujemy systematycznie wymieniać ogrodzenia na nowe lub w ogóle zrezygnować z ogrodzeń trawników. Przed budynkiem Rozłogi 7 Rada Budynku zaproponowała wymianę tychże płotków na niskie nasadzenia tworzące żywopłoty. Jest to opcja, którą planujemy wprowadzić w życie w 2017 roku.

W maju bieżącego roku zostało wymienione ogrodzenie placu zabaw za budynkiem Lazurowa 6. Powodem jego wymiany był zły stan techniczny furtki (wyłamany pełny panel dolny, furtka otwierała samoczynnie), pordzewiałe słupki ogrodzenia a siatka była powyginana. Mieszkańcy także wielokrotnie zgłaszali potrzebę zlokalizowania drugiej furtki po przeciwnej stronie placu zabaw. Wykonano ogrodzeniem składającym się z paneli, posiadającym dwie furtki wejściowe. Koszt realizacji przedsięwzięcia wyniósł 20 640 zł.

Nowym elementem zarówno dekoracyjnym jak i funkcjonalnym jest wykonanie metalowych trejaży wokół nowej altanki śmietnikowej Rozłogi 3, 5, 7 oraz pergoli przy budynku Lazurowa 2a. Kompozycja ta w sposób estetyczny i nowoczesny ma przesłonić część przeznaczoną na składowanie gabarytów. Trejaże przy altance śmietnikowej na wiosnę obsadzone zostały bluszczem pospolitym. Pergola przy budynku Lazurowa 2a również zostanie obsadzona pnąciami wiosną 2017 roku. Wykonawcą trejaży i pergoli była firma KOMET. Koszt wykonania trejaży wyniósł 1 845 zł a pergoli 3300 zł.

W czerwcu zakupiono także trzy nowe ławki na podstawie betonowej, dwie z nich umieszczono na skwerze między budynkami Rozłogi 3, 5, Lazurową 4 oraz budynkiem Lazurowy Zakątek. Koszt zakupu ławek wyniósł 1 918,80 zł.

➤ **Mycie zsypów/akcja zima**

Spółdzielnia jak corocznie wykonała czyszczenie lejów zsypowych we wszystkich budynkach wysokich. Prace wykonane w kwietniu zostały przeprowadzone szybko

i sprawnie. Wykonawcy mieli dostęp do większości pomieszczenia zsypane na piętrach. Jednak niektóre pomieszczenia zsypane są zagospodarowane i zamknięte przez mieszkańców danego piętra. Zdarza się w związku z tym, iż Spółdzielnia przypomina mieszkańcom o sprzątnięciu i opróżnieniu z niepotrzebnych rzeczy pomieszczenia przed wykonania usługi. Prace wykonywała firma DEKO oraz firma Zsyp-Serwis. Łączna kwota wykonania wyniosła 22 323,60 zł. W październiku powtórzono mycie komór zsypanych/przy wejściach do budynku/ na wysokich budynkach oraz dodatkowo przeprowadzono mycie pojemników na odpady. Prace również powierzono firmie DEKO a ich koszt wyniósł łącznie 12733,20 zł.

➤ **Monitoring**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” chcąc zapewnić w jak największym stopniu bezpieczeństwo mieszkańców osiedla w dalszym ciągu sukcesywnie rozbudowuje istniejącą już sieć monitoringu. W 2016 roku zostały zamontowane kamery wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego budynku Rozłogi 2. Podłączone one zostały do nowego rejestratora umieszczonego przy I klatce tego budynku. Prace z tym związane wraz ze sprzętem opiewały na kwotę 15 961,71 zł. Z nagrań monitoringu wielokrotnie korzystały Służby takie jak Policja czy Straż Miejska w sprawach prowadzonych na wniosek naszych mieszkańców (stłuczki, kradzieże itp.). Podejmowane są zatem dalsze kroki w zakresie rozbudowy istniejącego systemu. Na wnioski Rad Budynków sieć monitoringu będzie poszerzać swój zakres o kolejne obiekty objęte dozorem kamer. Dzięki temu nasze osiedle staje się coraz bezpieczniejszym miejscem.

➤ **Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni.**

Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni w 2016 r. wyniosły 46 064,00 zł. Szeroki zakres i korzystne warunki ubezpieczenia, sprawna i fachowa obsługa szkód oraz niewygórowana składka roczna spowodowały, że, Spółdzielnia od 2012 r. kontynuuje ubezpieczenie w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA.

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

- VEOLIA w Warszawie na dostawę ciepła –Umowa kompleksowa 1.03.2011r.,
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa – umowa zawarta dnia 14.09.2006r,

- RWE STOEN S.A / zmiana nazwy INNOGY/ Warszawa dystrybutor energii elektrycznej do poszczególnych budynków – umowa zawarta 8.02.2000r.,
- PKP Energetyka S.A. – dostawa energii elektrycznej, umowa zawarta w 2014 r.
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego –umowa zawarta w 2007r.,
- Marian Litwiniuk , Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,
- Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteńska –konserwacja dźwigów – umowa z dnia 19.08.2011r.,
- VECTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa-pakiet programów podstawowych TVP umowa zawarta dnia 17.08.2010 r .,
- El –GANC Warszawa – kompleksowa konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania- Umowa z dnia 30.05.2012 r.
- NEW GARDEN umowa na świadczenie konserwacji w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych wraz z utrzymaniem ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy pod względem odśnieżania na terenie SM „lazurowa”

Dzięki właściwej współpracy z dostawcami mediów oraz firmami konserwującymi zasoby mieszkalne i zielen osiedlową mieszkańcy mogą czuć się bezpiecznie.

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO-REMONTÓW

W 2016 roku zaplanowano prace na kwotę **1 531 296,28 zł**.

Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów tj.

Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. odpis podstawowy	1 235 333, 69 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. wysokie	185 847, 99 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 883, 92 zł
Razem	1 518 065, 60 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2016 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr 13/2005 w sprawie „Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”.

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

Podstawowe zadania wykonane przez Spółdzielnię w ramach prac remontowych:

➤ Remont dźwigów.

W 2016 r. zostały wykonane remonty dźwigów:

1. W klatce 3 budynku Siemiatycka 1 został wymieniony zespół napędowy oraz układ sterowania dźwigu, a także został wykuty dodatkowy otwór drzwiowy na poziomie „1”. Prace wykonała firma „For Lift S.C.”
2. W budynku Lazurowa 2a zgodnie wykonano instalację dodatkowego przystanka na poziomie „1”. Prace wykonała firma „For Lift S.C.”
3. W klatce 3 budynku Siemiatycka 1 firma „For Lift S.C.” wykonała modernizację kabiny dźwigu
4. W klatce IV budynku Lazurowa 6 r. firma „For Lift S.C.” wykonała wymiany lustra oraz dwóch boczków kabiny z obrzeżem fornirowanym

5. W budynku Lazurowa 2A wymieniono instalacje elektryczną wraz z rozdzielnią elektryczną w maszynowni dźwigu. Prace wykonała firma „El-Ganc”
6. W budynku Lazurowa 2 wymieniono instalację elektryczną wraz z rozdzielnią elektryczną w maszynowni dźwigu. Prace wykonała firma „El- Ganc
7. W klatkach I, II i III budynku Lazurowa 12 wymieniono instalację elektryczną w maszynowniach dźwigów z uwagi na jej zły stan techniczny Prace wykonała firma „El-Ganc”.
8. W klatce III budynku Siemiatycka 1 wymieniono instalację elektryczną w maszynowni dźwigu. z uwagi na jej zły stan techniczny Prace wykonała firma „El-Ganc”
9. W maszynowniach dźwigów w klatce I, II, III, IV,V budynku przy ul. Rozłogi 2 wymieniono instalacje elektryczną z uwagi na jej zły stan techniczny. Prace wykonała firma „El-Ganc”
10. W budynku Lazurowa 12 wykonano remont w maszynowniach dźwigów. Prace te wykonano na podstawie zaleceń Dozoru Technicznego po przeglądach stanu technicznego dźwigów. Prace wykonała firma Zakład Remontowo – Budowlany Bogdan Okrasiak
11. W maszynowniach dźwigów w klatce I, II, III, IV budynku przy ul. Lazurowa 6 wymieniono instalacje elektryczną , z uwagi na jej zły stan techniczny. Prace wykonała firma „El-Ganc”
12. W budynku Rozłogi 2 wykonano remont w maszynowniach dźwigów. Prace te wykonano na podstawie zaleceń Dozoru Technicznego po przeglądach stanu technicznego dźwigów. Prace wykonała firma Zakład Remontowo – Budowlany Bogdan Okrasiak
13. W maszynowniach dźwigów w klatce I, II, III, IV budynku przy ul. Lazurowa 4 wymieniono instalacje elektryczną , z uwagi na jej zły stan techniczny. Prace wykonała firma „El-Ganc”
14. Wykonano prace remontowe dodatkowe nie objęte zakresem konserwacji na kwotę w zakres tych prac wchodziły między innymi: wymiany barierek w kabinach dźwigów, wymiana szyb w drzwiach, wymiana amortyzatorów drzwi, wymiana świetlówek.

W roku 2016 wykonano remonty dźwigów na łączną kwotę 196 898,32 r.

➤ **Remonty ciągów pieszo – jezdnych.**

W ramach poprawy bezpieczeństwa odmalowano większość oznakowania poziomego na terenie osiedla.

Po okresie zimowym wyremontowano miejscowo nawierzchnię chodników i jezdni przy budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 5, Lazurowa 4, Rozłogi 3, Rozłogi 7, Sternicza 129, Rozłogi 2 oraz na placu przed pawilonami handlowymi a także na parkingu Sternicza 125. Naprawiono studzienkę kanalizacyjną na placu zabaw przy budynkach Sternicza 131 i Lazurowa 2.

Przed budynkami Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wymieniono stary chodnik z płytek (dojście do przystanku Sternicza /Lazurowa) oraz, aby poprawić bezpieczeństwo pieszych, fragmenty odwodnienia jezdni z płyt ażurowych na kostkę betonową w miejscach skrzyżowania z chodnikami. Ogółem wydatkowano sumę 24 161,79 zł.

W marcu dokonano odbioru końcowego wyremontowanych ciągów pieszo-jezdnych przy budynkach Sternicza 129 i 131 na kwotę 189 938, 33 zł oraz Lazurowa 2 i 2a na kwotę 289 020, 96 zł.



fol. wyremontowany ciąg pieszo-jezdny prze budynkiem Rozłogi 3

Planując remont ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 3,5,7 zlecono do wykonania projekt remontu ciągu firmie „PRO STUDIO” Pracownia Projektowa Sp. z o.o. W projekcie uwzględniono większość uwag i wniosków mieszkańców oraz Rad Budynków Rozłogi 3,5,7. m.in. zamknięcie wjazdu przy Rozłogi 6 na plac przy pawilonach, co zlikwidowało nielegalny

skrót przez nasze osiedle. Koszt wykonania projektu 18 450,00 zł. Wyłoniono wykonawcę robót, który prace wykonawcze I i II etapu rozpoczął w październiku. W grudniu zakończono główne roboty a do realizacji w sprzyjających warunkach pogodowych pozostały prace wykończeniowe i uporządkowanie terenu.

Z związku z zakończeniem budowy budynków Sternicza 96, 98, 100 i zmianami spowodowanymi wykonanymi remontami ciągów pieszo-jezdnych zlecono wykonanie uaktualnienia Projektu organizacji ruchu na terenie osiedla SM „Lazurowa”. Projekt wyłożony był do wglądu w dziale technicznym. W ramach projektu organizacji ruchu wykonano m.in. montaż 4 szt. słupków przy podjeździe dla niepełnosprawnych przy budynku Lazurowa 2a umożliwiającym przejazd większym samochodom, gdyż parkujący samochodami osobowymi nie stosując się do znaków zakazu powodowali znaczne zawężenie drogi. Koszt projektu organizacji ruchu wyniósł 483, 29 zł brutto.

➤ **Prace wynikające z prawa budowlanego.**

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

Przeglądy techniczne zostały podzielone na kilka rodzajów. Co najmniej raz na dwanaście miesięcy właściciel lub zarządca nieruchomości powinien wykonać kontrolę polegającą na przeglądzie elementów budynku i instalacji, ulegających naturalnemu zużyciu w skutek użytkowania nieruchomości, a także podatnych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych. W trakcie kontroli sprawdza się również urządzenia, których zadaniem jest ochrona środowiska oraz **instalacje gazowe, przewody kominowe i wentylacyjne**.

Szczegóły, co należy dokładnie sprawdzić określa *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r.* W ustępie 2 § 5 stwierdzono, że należy dokładnie sprawdzić **stan techniczny „zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów**

odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich i pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”.

Rzadziej, bo raz na pięć lat powinna być przeprowadzona kontrola stanu technicznego budynku połączona ze sprawdzeniem jego użyteczności oraz estetyki obiektu i otoczenia. W odróżnieniu od przeglądu budowlanego wykonywanego, co roku, ta kontrola obejmuje także instalację elektryczną i piorunochronną. Podczas badania dokonuje się przeglądu sprzętu, zabezpieczeń, ochrony przed porażeniami, uziemienia i izolacji przewodów (*Prawo budowlane, art. 62 ust. 1 pkt 2*).

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie okresowe przeglądy techniczne, co jest potwierdzone Książkach Obiektu Budowlanego wprowadzonych dla każdego obiektu budowlanego.

W sierpniu zostały wykonane przeglądy pięcioletnie budynków:

- Lazurowa 2a
- Lazurowa 2
- Rozłogi 3
- Rozłogi 4
- Rozłogi 5
- Rozłogi 7
- Sternicza 129
- Sternicza 131

Przeglądy pięcioletnie pozostałych budynków zostały wykonane w lipcu 2015 r.

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

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

Zysk z inwestycji „Lazurowy Zakątek”.

Według zestawienia potrzeb remontowych wyliczonych na 31.12.2014 r. szacunkowa wartość prac remontowych koniecznych do utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym wynosiła prawie 13 mln złotych. Potrzeby były więc ogromne. Wykonanie tych robót tylko z wpływów na fundusz remontowy zajęłoby bardzo długi okres czasu albo byłoby wręcz niemożliwe. W dniu 17 kwietnia 2015 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie zespołu nowo wybudowanych budynków przy ul. Sterniczej. Inwestycja ta wygenerowała zysk ok. 4 mln zł. Po podjęciu Uchwały przez Walne Zgromadzenie w 2016 r. zyski z inwestycji „Lazurowy Zakątek” zasiliły fundusz remontowy w wysokości 3 411 905,52 zł. Takie działanie wpłynęło w znaczący sposób na utrzymanie opłat z tytułu użytkowania lokalu na dotychczasowym poziomie, pomimo dużych potrzeb remontowych z uwagi na wiek budynków i ich stan techniczny. Dzięki tej kwocie wykonano wiele prac, które poprawiły bezpieczeństwo na osiedlu i estetykę otoczenia. Wykonano docieplenie i kompleksowy remont elewacji i balustrad balkonowych w budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2a. Wykonano także remont ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż tych budynków wymieniając zniszczoną nawierzchnię asfaltową na nawierzchnię z kostki betonowej i zamontowano prefabrykowane progi spowalniające (prace zakończono w marcu 2016 r.). Tego rodzaju prace wykonano również wzdłuż budynków Sternicza 129 i Sternicza 131 a jesienią wzdłuż budynków Rozłogi 3 i Rozłogi 5. Środki z zysku pozwoliły wyremontować też balustrady balkonowe w budynkach Lazurowa 4 i 6 oraz Rozłogi 3. Wyremontowano w piwnicach ściany wielu komórek lokatorskich, których stan (pęknięcia, wypadające cegły, odchylenia od pionu) będący wynikiem osiadania posadzek betonowych był zagrożeniem dla mieszkańców. Nowe ściany osadzono na fundamentach betonowych a nadproża w otworach drzwiowych wykonano jako żelbetowe. Prace te wykonano w budynkach: Lazurowa 2, 2a, 4, 6 Rozłogi 3,4,6,7 i częściowo Rozłogi 2. Wykonano również mycie elewacji Rozłogi 9, Lazurowa 12. Tak więc oprotostowana wcześniej inwestycja przyniosła wymierne korzyści dla wszystkich mieszkańców SM „Lazurowa”. Choć wykonano wiele prac to potrzeby 40-letniego osiedla są wciąż duże.

Zarząd wielokrotnie przedstawiał stan potrzeb remontowych i wciąż go aktualizuje.

Zestawienie Głównych Potrzeb Remontowych stan na dzień 31.12.2016 r. stanowi załącznik nr 13 do sprawozdania.

Inne prace: brukarskie, dekarские, usuwanie awarii, wymiany kanalizacji, instalacje p.poż. i przyłącza wody.

Instalacje przeciwpożarowe.

W kwietniu 2016 ogłoszono konkurs ofert na remont instalacji poziomej i pionowej przeciwpożarowej w budynku Sternicza 131. W postępowaniu przetargowym podjęto decyzję o wyborze wykonawcy tj. Przedsiębiorstwa Usługowo-Instalacyjnego „INSAN” D.J.P. Pańniczek Spółka Jawna z Warszawy. Prace rozpoczęły się we wrześniu a zakończyły w listopadzie 2016r. Wymieniono całość istniejącej instalacji na rury ocynkowane Ø 100. Koszt robót zgodnie z planem wyniósł 57 240,00 zł.

Piony Kanalizacyjne.

W 2016 r. zakończono wymianę żeliwnych łazienkowych pionów kanalizacyjnych. Ilość wymienionych pionów kanalizacyjnych w poszczególnych latach prezentuje poniższa tabela.

Tabela. Stan wymiany pionów kanalizacyjnych na dzień 31.12.2016r.

BUDYNEK		W całym budynku ILOŚĆ PIONÓW /łazienki	ILOŚĆ PIONÓW WYMIENIONYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH						
1	Lazurowa 2	7	2	2		1		2	
2	Lazurowa 2 A	7	1	1	1			4	
3	Lazurowa 4	16	2		2	2	10		
4	Lazurowa 6	16	4	2	10				
5	Lazurowa 12	6	6						
6	Rozłogi 2	15	15						
7	Rozłogi 3	12		2		2		3	5
8	Rozłogi 4	16	7		1	2		1	5
9	Rozłogi 5	6						6	
10	Rozłogi 6	15	1	2	1	11			
11	Rozłogi 7	12					1	1	10
12	Rozłogi 9	6	6						
13	Siemiatycka 1	6	6						

14	Sternicza 129	8	4					4	
15	Sternicza 131	6	6						
RAZEM		154	60	9	15	18	11	21	20
			2010 r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015 r.	2016 r.

Strategia „małych kroków” wymiany pionów kanalizacyjnych łazienkowych w okresie 6 lat dała efekt w postaci drożności i szczelności instalacji kanalizacyjnej we wszystkich budynkach i lokalach spółdzielni bez konieczności podwyższania opłaty na fundusz remontowy

Przylącze wodociągowe.

W celu wykonania planowanej nowej instalacji przeciwpożarowej w budynku Rozłogi 6 i Siemiatyckiej 1 zaszła konieczność modernizacji odcinka sieci wodociągowej od hydroforni Siemiatycka 1 do budynku Rozłogi 6. Z powodów często powtarzających się na tym odcinku awarii oraz ze względów ekonomicznych zdecydowano o wybudowaniu **nowej hydroforni** w piwnicy budynku Rozłogi 6 (III kl.). Od strony zachodniej w połowie długości budynku powstał nowy odcinek **przylącza** wody. Spowodowało to oddzielenie zasilania w wodę w/w budynków oraz wyłączenie awaryjnego odcinka pomiędzy nimi. Roboty wymagały wielu uzgodnień m.in. z MPWiK i Zakładem Uzgadniania Dokumentacji. Wykonany i uzgodniony projekt umożliwił ogłoszenie w kwietniu konkursu ofert i wybranie w maju wykonawcy robót. Wykonanie prac ze wszystkimi koniecznymi odbiorami trwało od lipca do października 2016 r. Łączny koszt robót wyniósł **106 170,00 zł**.

Dachy.

Na bieżąco usuwane były przyczyny przecieków do lokali z dachów. Częstym przypadkiem, oprócz pęknięć papy była utrata właściwości izolacyjnych papy jak i korozja obróbek blacharskich. Prace odbywały się na większości budynków :

- wymieniono odcinek pasa podrynnowego na budynku Rozłogi 3,
- wyczyszczono i naprawiono rynny na budynkach Rozłogi 3,4,5,7,
- wymieniono konstrukcję daszków nad wejściami do kl. II i III w budynku R3,
- naprawiono zniszczone pokrywy wyłazów dachowych na budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2a,

- zlikwidowano przecieki do lokali poprzez naprawę pokrycia dachowego na budynkach Sternicza 129 a na Lazurowej 12 usunięto przyczynę zalewania maszynowni dźwigów.
- naprawiono daszki nad wejściami do kl. III i V w budynku Rozłogi 6 a także naprawiono opuszczone rury spustowe przy kl. I i IV.
- wykonano kompleksową konserwację pokrycia dachowego, obróbkę blacharskich i kominów na budynku Sternicza 131.
- rozpoczęto prace związane z remontem kominów na budynku Rozłogi 3.

Koszty napraw w trybie awaryjnym obróbkę blacharskich i pokryć dachowych wyniosły **70 263,96 zł.**

Elewacje.

Na budynkach Rozłogi 4 przy IV klatce i na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 we wnękach od strony wschodniej odkryto, że płyty styropianowe na dużych powierzchniach odspoiły się od podłoża lub powstała defragmentacja elewacji.

Jest to efektem złego wykonania warstwy docieplenia w poprzednich latach. Prace były wykonywane niezgodnie z projektem np. nie montowano wyliczonej ilości kołków tj. 4 szt./m². Na niektórych fragmentach elewacji północnej budynku Lazurowa 4 ilość faktycznie użytych kołków to 1 szt./ 5 m². W nieodpowiedni sposób nakładano też klej montażowy na płyty styropianowe a także jego ilość odbiegała od zaleceń projektowych. Płyty zostały przyklejone na placki tak że nawet 70 % ich powierzchni nie stanowiło warstwy wiążącej. Powierzchnia klejenia zajmowała w wielu przypadkach ok. 20-30 % płyty gdy prawidłowo powinno być co najmniej 40 %. Tak wykonywane roboty był powodem że elewacja odspajała się od podłoża pod wpływem swojego ciężaru i ciśnienia wiatru, powstawały zarysowania pod które dostawała się woda zamieniająca się w lód w zimie.

Groziło całkowite odpadnięcie elewacji lub jej fragmentów, co stanowiłoby niebezpieczeństwo dla mienia mieszkańców (np. zaparkowane samochody) lub bezpośrednie zagrożenie zdrowia a nawet życia dla osób przebywających w otoczeniu danego budynku. Należało podjąć natychmiastowe kroki w celu zabezpieczenia elewacji. W 2015 r. wykonano roboty z rusztowań alpinistycznych na kwotę 16 772,40 zł. Prace kontynuowano w 2016 r. W ramach prac zabezpieczeniowych uszkodzone elewacje we wnękach od strony wschodniej na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 zostały przytwierdzenie kołkami oraz przemaalowano

naprawione ściany farbą elewacyjną silikatową w istniejących kolorach. Podobne prace wykonano w budynku Rozłogi 4 przy kl. IV.



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

W wyniku monitorowania występowania zarysowań warstwy dociepleniowej na elewacjach budynków zlecono wykonanie ekspertyzy ściany północnej budynku Lazurowa 4. W ekspertyzie wykonanej przez rzeczoznawcę budowlanego we wnioskach i zaleceniach stwierdzono, że warstwa docieplenia została wykonana nieprawidłowo i niezgodnie z projektem. Warstwa docieplenia nie nadaje się do naprawy i należy ją jak najszybciej zdemontować, gdyż grozi odpadnięciem, co stanowi zagrożenie dla mieszkańców osiedla.



Fot. Elewacja północna budynku Lazurowa 4 po demontażu warstwy docieplenia i po ułożeniu nowej warstwy styropianu.

Zlecono wykonanie projektu wymiany warstwy docieplenia i wystąpiono o Pozwolenie na budowę. Po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę w sierpniu 2016 r. rozpoczęto prace. Zerwano starą źle przymocowaną warstwę docieplenia grub. 5 cm i wykonano nową styropianową grubości 15 cm - spełniającą obecne przepisy jak również te które obowiązywać będą od 1 stycznia 2021 r. Powyżej 25 m wysokości budynku warstwę docieplenia wykonano z wełny mineralnej. Roboty wykonano z rusztowań wiszących. Wartość wykonanych prac to **108 245,01 zł.**

Na prawie wszystkich budynkach (oprócz Lazurowej 2, Lazurowej 2a, Rozłogi 2 i Lazurowej 12) stwierdzono występowanie licznych kolonii glonów na elewacjach budynków. Występowanie alg na początku powoduje niszczenie wierzchniej warstwy docieplenia tj. wyprawy malarskiej, tak pewnie by nie było gdyby nie zła jakość farby jaką pokryte są elewacje budynków. Następnie niszczyje struktura tynku. Aby zapobiegać tego typu degradacjom zachodzi konieczność usunięcia kolonii glonów, a następnie konieczne jest zabezpieczenie elewacji środkami przeciw występowaniu glonów typu ALGOCLEAR. Roboty te ze względów ekonomicznych wykonuje się z rusztowań typu alpinistycznego.

W ramach przeglądów technicznych stwierdzono konieczność umycia ścian szczytowych z glonów na budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 5 i zabezpieczenia elewacji farbą silikatową z dodatkiem środka przeciwko algom ALGOCLEAR.

Konieczne będzie zapewnienie w przyszłych latach środków na mycie elewacji z zabezpieczeniem środkiem przeciw algom, aby zabezpieczyć elewację budynków przed niekorzystnym wpływem alg na tynk elewacyjny.

W lipcu 2016 r, podczas wykonywania planowych prac związanych z myciem i zabezpieczeniem preparatami przeciw glonom elewacji budynku Rozłogi 9 stwierdzono, że powłoka malarska pokrywająca tynk strukturalny posiada liczne odbarwienia a na większości powierzchni ścian jest całkowicie zniszczona. Niezbędne okazało się zabezpieczenie tynku przed niszczącym działaniem zmiennych czynników atmosferycznych powodujących zagrożenie degradacją warstwy dociepleniowej. Podjęto decyzję o pomalowaniu elewacji północnej i zachodniej farbą silikatową w istniejących kolorach. Prace wykonano z rusztowań alpinistycznych a ich koszt wyniósł 89 547,40 zł.

Wymiana drzwi wejściowych do budynku.

W wyniku wieloletniej eksploatacji zużyciu uległa stolarka drzwiowa na wielu budynkach. Zwichrowanie skrzydeł, wadliwe zawiasy spowodowały konieczność wymiany drzwi na nowe. Są to prace, które wymagają pilnego załatwienia mając na uwadze zabezpieczenia klatek schodowych przed dostępem osób nieuprawnionych, często dewastujących klatki schodowe. W 2016 r. wymieniono drzwi wraz z witrynami na kwotę 68 297,15 zł.

Zestawienie wymienionych drzwi wejściowych w budynkach SM "Lazurowa"						
Lp.	Adres	drzwi domofonowe wewnętrzne (zimne)	drzwi domofonowe zewnętrzne (ciepłe)	drzwi wewnętrzne zimne	drzwi zewnętrzne ciepłe	drzwi do pomieszczeń zsympowych
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.
1	Lazurowa 2	1				1
2	Lazurowa 2a	1				1
3	Sternicza 129				1	
4	Rozłogi 2	5				
5	Rozłogi 3		1			
6	Siemiatycka 1		1	1		

7	Rozłogi 6	1				
8	Lazurowa 12	1			1	

RAZEM	16 szt.	9	2	1	2	2
--------------	----------------	----------	----------	----------	----------	----------

W związku ze złym stanem technicznym drzwi wejściowych należy pod uwagę wziąć konieczność wymiany drzwi także na innych budynkach.

Usuwanie awarii.

W roku 2016 na skutek awarii zostały zlecone prace:

1. Wykonanie nowego zasilania oświetlenia zewnętrznego przed budynkiem Lazurowa 2a i Sternicza 131 od strony Sterniczej 129 w kierunku Sterniczej 125
2. Awaryjna wymiana odcinka rury deszczowej w budynku przy ul. Siemiatycka 1 kl. I
3. Awaryjna wymiana podejścia kanalizacyjnego żeliwnego na rury PCV w pomieszczeniu zsympowym na odcinku do pomieszczenia komórki lokatorskiej nr 15 w budynku Rozłogi 2.
4. Awaryjna wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego w piwnicy budynku Sternicza 129 kl. III .
5. Awaryjna całkowita wymiana poziomego kanalizacyjnego w budynku Siemiatycka 1 kl. I .
6. Awaryjna wymiana odcinka poziomego i pionu centralnego ogrzewania do lokalu nr 82 przy ul. Rozłogi 2 .
7. Wymiana odcinka instalacji centralnego ogrzewania na którym powstała nieszczelność spowodowana znaczną korozją rur w lokalu nr 31 w budynku Rozłogi 9.
8. Awaryjna wymiana kabla zasilającego budynek Rozłogi 3 .
9. Awaryjne udrożnienie poziomego kanalizacyjnego w budynku przy ul. Rozłogi 6
10. Awaryjna wymiana odcinka rury kanalizacyjnej w stropie nad piwnicą w kuchni lokalu nr 7 w budynku Lazurowa 2 .
11. Awaryjna wymiana 15 m odcinka kanalizacji poziomej w piwnicy budynku Lazurowa 12 w klatce III .
12. Wymiana uszkodzonych szyb (13 sztuk) w drzwiach na korytarz i drzwiach do pomieszczeń zsympowych na klatce I w budynku Lazurowa 4



13. Awaryjna naprawa posadzki z zabezpieczeniem antykorozyjnym zbrojenia płyty balkonowej lokalu 104 oraz naprawa okapów z blachy ocynkowanej w lokalach nr 131 i 132 w budynku Lazurowa 6 .
 14. Awaryjne prace remontowe sufitów płyt balkonowych, okapów balkonów w budynku Lazurowa 4 .
 15. Awaryjna wymiana kabla zasilającego oświetlenie terenu Rozłogi 2
- Łączna wartość prac na kwotę 76 713,64 zł.

Poziomy Kanalizacyjne

W związku ze skargami mieszkańców w budynku Lazurowa 2 na nieprzyjemny zapach w piwnicy i na klatce schodowej, na podstawie protokołu konieczności zlecono w trybie awaryjnym skucie posadzki w celu oceny stanu technicznego rurociągu. Po odkryciu stwierdzono korozję oraz pęknięcia rur i wylewanie się fekaliów do gruntu pod posadzką. Długotrwałe podmywanie gruntu groziło zapadnięciem posadzki i ścian piwnic oraz zanieczyszczeniem środowiska naturalnego. Podjęto decyzję o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w budynku Lazurowa 2. Zastosowano rury PCV firmy Wavin.

Koszt tych prac wyniósł 137 200,00 zł

Podobna sytuacja wystąpiła w budynku Lazurowa 12 we wszystkich klatkach oraz w budynku Siemiatycka 1 w klatce I. Tu również zaszła konieczność podjęcia decyzji o całkowitej wymianie poziomów kanalizacyjnych w piwnicy. Prace zakończono w grudniu 2016 r. Odbiór robót i ich rozliczenie nastąpi w styczniu 2017 r.



Fot. Fragment starej uszkodzonej rury kanalizacji poziomej w piwnicy budynku Siemiatycka 1 klatka I.



Fot. Odkrywka i fragment poziomej rury kanalizacyjnej z uszkodzonym trójnikiem w budynku Lazurowa 12

Stan kanalizacji podposadzkowej w piwnicach, czyli poziomów kanalizacyjnych w naszych budynkach jest zły. Czterdziestoletnie rury żeliwne ulegają korozji a połączenia zaczynają przeciekać. Wydostawanie się ścieków do gruntu powoduje jego upłynnienie i osiadanie. Rurociągi kanalizacyjne bez pełnego podparcia przełamują się, ulegają przerwaniu i powstają pęknięcia podłużne rur. Powstaje coraz więcej nieszczelnych punktów i podłóże coraz bardziej osiada. Posadzki betonowe piwnic „wiszą” wtedy w powietrzu, odkształcają się lub pękają. Osiadanie posadzek zaburza stabilność ścian komórek lokatorskich. Ścianki odchylają się od pionu, pękają, z nadproży otworów drzwiowych wypadają cegły a ścianki ażurowe pomiędzy komórkami lokatorskimi przewracają się. Jest to ogromne zagrożenie dla użytkowników piwnic. Dzieje się tak w większości budynków SM „Lazurowa”. Straty jakie przynoszą uszkodzone poziomy kanalizacyjne są bardzo duże (konieczność przemurowania ścianek komórek lokatorskich, wymiana posadzek betonowych piwnic)

Należy w przyszłości liczyć się z wymianą poziomów kanalizacyjnych - starych żeliwnych rurociągów na nowe rury PCV we wszystkich budynkach. Są to roboty kosztowne, lecz niezbędne ze względu na degradację budynku.

Remont balustrad balkonowych.

Stan balustrad balkonowych wymaga przeprowadzenia naprawy poprzez wymianę skorodowanych części elementów stalowych lub w niektórych przypadkach wymianę całych

konstrukcji. Z uwagi na brak możliwości finansowania prace te wykonywane są głównie na pisemne zgłoszenie mieszkańców wskazujące na zły stan balustrady w danym lokalu. Na podstawie oceny stanu technicznego przez Inspektora Nadzoru Budowlanego prace są zlecane do realizacji.

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

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

W ramach termomodernizacji budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2A wykonano kompleksowo remont wszystkich balustrad balkonowych z wymianą wypełnień balustrad ze szklanych na wykonane z płyt termoutwardzalnych tworzywem warstwowym Kronospan EDS.

W 2016 r. zakończono rozpoczęte w 2015 r. prace związane z kompleksowym remontem skorodowanych balustrad balkonowych na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6. W czerwcu dokonano odbioru końcowego remontu balustrad na budynku Lazurowa 4, a we wrześniu Lazurowa 6 (całkowity koszt robót na każdym z budynków wyniósł 466 540,80 zł).



Fot. Lazurowa 4 wyremontowane balustrady balkonowe- elewacja wschodnia

W okresie od czerwca do października przeprowadzono także remont balustrad w budynku Rozłogi 3. Tu również wykonano wymianę płyt szklanych na wypełnienie

wykonane z płyt termoutwardzalnych tworzywem warstwowym Kronospan EDS). Koszt robót wyniósł 119 176,65 zł.



Fot. Pion balkonów od strony południowej w budynku Rozłogi 3 przed i remoncie.

Podjazd dla niepełnosprawnych



W lipcu i sierpniu 2016 zrealizowano zaplanowane wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych. Konstrukcję stalową spawaną zabezpieczono antykorozyjnie i pomalowano w kolorze konstrukcji balustrad balkonowych. Podest wyłożono okładziną z lastryka. W celu niedopuszczenia do rozrostu roślinności pod podjazdem utrudniającej prace

porządkowe na warstwie geowłókniny ułożono warstwę ze żwiru płukanego. Całkowity koszt prac 60 919,12zł

Prace wpływające na oszczędność energii.

W styczniu i lutym 2016 r. zostały wymienione 22 sztuk lamp na parkingach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 na oświetlenie energooszczędne oraz zamontowany monitoring umożliwiający zdalny podgląd zużycia energii i regulację pracy lamp. Zainstalowany system steruje natężeniem światła reagując na ruch. Gdy na parkingu nie ma żadnej aktywności to latarnie świecą się z intensywnością 20 %, natomiast, gdy pojawia się ruch rozjaśniają się do 100 %. Dzięki temu już w roku 2016 obserwujemy spadek zużycia energii elektrycznej na oświetlenie parkingu Lazurowa 6 o około 40% w porównaniu do roku 2015 r. Wartość robót wyniosła 42 500,00 zł.

W poniższej tabelce przedstawiono malejące zużycie energii elektrycznej na przykładzie parkingu przy ul. Lazurowa 6.

<i>ROK</i>	<i>Badany okres</i>	<i>taryfa dzienna</i>	<i>taryfa nocna</i>
2014	01.01 - 31.12	1834	1445
2015	01.01 - 31.12	2428	1831
2016	01.01 - 31.12	1406	1061

Wykonana w 2013 r. modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych z roku na rok przynosi efekty w postaci zmniejszającego się zużycia energii elektrycznej co ilustruje poniższa tabela.

Zużycie energii elektrycznej w kWh na klatkach schodowych, piwnicach i lampach na wysięgnikach w tym samym okresie w 2013, 2014, 2015 i 2016 r. (marzec - grudzień) - 10 miesięcy. Bez dźwigów.

Obiekt	Lampy na wysięgniku	Oprawy na klatkach	Oprawy w piwnicy	Data odbioru oświetlenia po modernizacji	kWh 2013 r.	kWh 2014 r.	kWh 2015 r.	kWh 2016 r.
Lazurowa 2	1	115	19	11.02.2014	8725	3336	2475	2450
Lazurowa 2A	1	156	34	25.03.2014	18258	10592	8213	7384
Lazurowa 4	1	291	64	10.02.2014	26466	9618	7243	6754
Lazurowa 6	1	294	69	07.02.2014	22103	12980	9327	9072
Lazurowa 12	2	130	30	2012	9840	8366	4203	2763
Rozłogi 2	2	157	50	2012	13916	13963	12768	8983
Rozłogi 3	1	37	42	06.02.2014	10039	5177	3713	2315
Rozłogi 4	0	54	62	25.02.2014	5099	3458	3323	2747
Rozłogi 5	0	15	31	06.02.2014	896	563	580	471
Rozłogi 6	0	157	53	26.02.2014	11149	7804	6560	6392
Rozłogi 7	2	36	38	06.02.2014	4420	3717	2235	1570
Rozłogi 9	1	128	30	17.02.2014	11095	3369	2040	2038
Siemiatycka 1	5	130	28	10.02.2014	13694	7441	4739	2789
Sternicza 129	0	112	26	13.02.2014	11215	9595	6824	6832
Sternicza 131	0	109	25	13.02.2014	6945	2897	3149	2621
					173860	102876	77392	65181

Lazurowa 2A – oświetlenie i praca węża ma wspólne opomiarowanie

W 2016 r. zużycie energii elektrycznej zmniejszyło się o 62 % w porównaniu do okresu sprzed modernizacji oświetlenia (2013 r.)

Wymiana 8 dźwigów.

Uchwałą nr 11/2016 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. rozpoczęliśmy prace związane z wymianą dźwigów w budynkach : Sternicza 129 kl. I, Sternicza 131 kl. III, Lazurowa 4 kl. II, Lazurowa 6 kl. IV, Lazurowa 12 kl. III, Rozłogi 2 kl. II, Rozłogi 2 kl. V, Rozłogi 9 kl. III.

Wymiana 8 dźwigów jest możliwa dzięki skorzystaniu z formy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym - Firmą Short Term Rentalk Capital Sp. z o.o. i odkup dźwigów po zakończeniu okresu dzierżawy. Taka forma jest dla Spółdzielni bardzo korzystna z uwagi na możliwość wymiany 8 dźwigów w krótkim czasie i rozłożenie kosztów ich wymiany na lata, a ponadto dzięki wymianie 8 dźwigów ograniczymy koszty eksploatacji podstawowej i koszty dodatkowych prac konserwacyjnych spowodowanych naturalnym zużyciem podzespołów dźwigów.

Dnia 23.09.2016 r. zostały podpisane umowy: dzierżawy, serwisu- konserwacji, sprzedaży i odkupu 8 dźwigów. Ze względu na konieczność odłączenia dźwigu z użytkowania na czas około 8 tygodni, wiążące się z tym niedogodności dla mieszkańców oraz okres przedświąteczny podjęto decyzję o rozpoczęciu wymiany dźwigów na początku stycznia 2017r.

Prace wynikające z wprowadzenia obowiązkowej segregacji odpadów.

W I kwartale 2016r wykonano remont altany śmietnikowej przy Rozłogi 3,5,7, wraz z utwardzeniem terenu wokół niej kostką betonową. Do istniejącej altany dobudowano i przykryto blachą pomieszczenie na gabaryty (wydzielono również niewielkie zamknięte pomieszczenie dla gospodarza domu). Wymieniono zniszczone drzwi stalowe na nowe, wykonano nową posadzkę betonową oraz wykonano dodatkowe otwory wrzutowe. Całość budynku obłożono cegłą typu „granit” imitującą kamień naturalny. Prace wykonała firma ZSYP-SERVIS. Wartość robót wyniosła 46 556,83 zł.



Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 3,5,7 przed remontem - elewacje wschodnia i północna



Fot. Altana śmietnikowa przy budynku Rozłogi 3,5,7- elewacje wschodnia i północna po remoncie z pergolą zaprojektowaną przez Administratora Osiedla Panią Agatę Markowiak.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków.

Wykonano następujące prace na podstawie decyzji Rad Budynków

- zlikwidowano nieużytkowane przez bardzo długi czas miejsca dla niepełnosprawnych przy budynkach Lazurowa 6 i Rozłogi 3 (pozostało co najmniej 1 miejsce)
- przygotowano pomieszczenie na monitoring w budynku Rozłogi 2 w kl. I
- na wniosek Rady budynku Lazurowa 6 wykonano chodnik na wydeptanej ścieżce pomiędzy klatką I budynku Lazurowa 6 a północno-wschodnim narożnikiem parkingu na przeciwko tego budynku. Ułatwi to mieszkańcom komunikację do przystanków autobusowych. Na prośbę Dyrekcji przedszkola przy ul. Rozłogi oraz Rady Rodziców w celu poprawy bezpieczeństwa przedszkolaków uczęszczający na zajęcia w szkole wykonano chodnik od altany śmietnikowej Rozłogi 4 a pierwszą bramą terenu szkoły od strony zachodniej. Rozliczenie finansowe tych prac zostanie zrealizowane w 2017r.
- wyremontowano cokół i opaskę wokół budynku Rozłogi 2 i uzupełniono kraty na studzienkach okien piwnicznych.

Łączna wartość w/w prac wyniosła 24 324,99 zł.

➤ WIELOLETNI PLAN REMONTÓW NA LATA 2012-2016

Plan wieloletni remontów na lata 2012-2016 realizowany był zgodnie z podjętą Uchwałą nr 9/2011 ZP SM "Lazurowa" z dnia 21 czerwca 2011 r.

Kierunki działań spółdzielni zostały skonkretyzowane w celach strategicznych:

1. Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich właściwą eksploatację.
2. Prowadzenie prac remontowych wpływających na racjonalizację kosztów w zasobach Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszania zużycia mediów, a zwłaszcza energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków.
3. Zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich otoczenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów o ochronie środowiska.
4. Poprawa walorów estetycznych budynków i ich otoczenia.
5. Poprawa komfortu życia mieszkańców Spółdzielni.

Wykonanie prac w latach 2012-2016 w okresie funkcjonowania planu wieloletniego prezentujemy w poniższej tabeli:

GŁÓWNE PRIORYTETY W WYKONANIU PLANU WIELOLETNIEGO NA LATA 2012-2016

1. Remonty dźwigów	PLANOWANO: typowane wg. opinii UDT i konserwatora WYKONANO: remont dźwigów w budynkach przy ulicy 2012-Lazurowa 6kl.III, Rozłogi 9kl.II, Rozłogi 6 kl..I, 2013-Lazurowa 2,2a, 2014-Lazurowa 4 kl. IV, Rozłogi 6 kl. IV, 2015-Rozłogi 2 kl. III i Sternicza 131 kl. III , 2016-Siemiatycka 1 kl. III Wykonano remonty dźwigów a nie wymianę dźwigów. Koszty remontów dźwigów są o około 50% niższe od kosztów wymiany dźwigów. Mając na uwadze wartość wpływów na f. remontów dźwigów jedynie przez wysokie budynki a nie korzystanie z pokrywania kosztów wymiany dźwigów także przez niskie budynki a tak było praktykowane w okresie wcześniejszym t.j. okresie wymian dźwigów, natomiast w latach 2012-2016 wykonywano remonty dźwigów. Taka strategia remontowa wpływa na równe szanse dla wszystkich użytkowników dźwigów pod względem zapewnienia ciągłości eksploatacyjnej dźwigów.
2. Remont ciągów pieszo -jezdnych	PLANOWANO: Lazurowa 4 etapy II i III (od strony Sternicznej) WYKONANO: Remont ciągów pieszo-jezdnych:

2012-2013 Lazurowa 4

2014-Lazurowa 12 i Rozłogi 9,

2015- Laurowa 2a i Lazurowa 2, Sternicza 129 i Sternicza 131

2016- Rozłogi 3 i Rozłogi 5.

Remont ciągów pieszo-jezdnego w znaczący sposób wpłynął na poprawę bezpieczeństwa przechodni i przejazdu, poprzez wymianę nawierzchni asfaltowej /stan tej nawierzchni to kruszący asfalt, dziury, nierówności/, na nawierzchnie z kostki brukowej z poszerzeniem drogi i poprawą odwodnienia ciągów.

3. Prace wynikające z prawa budowlanego (*Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. art. 62 ust. 1*)

PLANOWANO: coroczne i pięcioletnie przeglądy instalacji gazowej przewodów wentylacyjnych, instalacji odgromowej i elektrycznej a także remont instalacji odgromowej na budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 7, Rozłogi 5, Rozłogi 4, Rozłogi 3.

WYKONANO: Co roku zgodnie z wymaganiami prawa przeprowadzano kontrole stanu technicznego budynków w tym przewodów wentylacyjnych. Zalecenia z protokołów pokontrolnych realizowano na bieżąco w miarę możliwości finansowych spółdzielni. Spełniano również wymóg prawa budowlanego dotyczący przeglądów (raz na 5 lat) stanu technicznego budynków, instalacji odgromowej i instalacji elektrycznej. Przeprowadzano także wymagane kontrole instalacji p.poz. Wszelkie dokumenty dotyczące przeglądów znajdują się w prowadzonych przez Inspektora Nadzoru Książkach Obiektów Budowlanych budynków.

Remont instalacji odgromowej:

PLANOWANO: Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 5, Rozłogi 4, Rozłogi 3

WYKONANO: Na podstawie corocznych przeglądów stanu technicznego budynku przeprowadzano na bieżąco rozszerzoną konserwację instalacji odgromowej na wszystkich budynkach osiedla. Na bieżąco wymieniano uszkodzone, skorodowane elementy lub uzupełniano brakujące. Prace te przedłużyły żywotność i sprawność instalacji eliminując konieczność jej wymiany.

Uszczelnienie instalacji metodą płynnych polimerów -

Wykonanie prób szczelności instalacji gazowej wykazało występowanie nieszczelności. Niestety w okresie wcześniejszym nie wykonywano takich prób wynikających z Ustawy Prawo Budowlane. Ten brak kontroli instalacji gazowej spowodował bezwzględną konieczność wykonania wymiany instalacji gazowej co w danej sytuacji wiązało się z wyłączeniem gazu na budynkach. Wykonanie uszczelnienia instalacji metodą płynnych polimerów zabezpieczyło szczelność instalacji gazowej bez wyłączenia gazu w budynkach.

Prace te **wykonano we wszystkich budynkach** w spółdzielni.

4	Remont loggi (naprawa balustrad, izolacji itp.)	<p>PLANOWANO: corocznie wykonanie remont balkonów w trybie awaryjnym</p> <p>WYKONANO: Każdego roku przeprowadzano remont balustrad balkonowych trybie awaryjnym po zgłoszeniach lokatorów lub przeglądach rocznych stanu technicznego budynku. W latach 2014-2015 przeprowadzono kompleksowy remont balustrad balkonowych z wymianą lub uzupełnieniem wypełnień szklanych na wypełnienia z płyt HPL w budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2a. Kontynuowano te prace w 2015 i 2016 na budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6, a w 2016 r. przeprowadzono kompleksowy remont balustrad w budynku Rozłogi 3.</p>
5	Wymiana okien w piwnicach	<p>PLANOWANO: Lazurowa 12, Siemiatycka 1, Rozłogi 9</p> <p>WYKONANO: Wymieniono stolarkę okienną okien piwnicznych z drewnianej na PCV we wszystkich budynkach spółdzielni.</p>
6	Remont dachów i obróbek blacharskich	<p>PLANOWANO : Rozłogi 2, Lazurowa 2a, Rozłogi 9, Rozłogi 5, Rozłogi 3, Rozłogi 7, Lazurowa 4, Siemiatycka 1, Lazurowa 6</p> <p>WYKONANO: w 2016 r. Rozłogi 2</p> <p>Przeprowadzono roboty konserwacyjne na budynkach Rozłogi 4, Rozłogi 5, Lazurowa 2, Lazurowa 4, Sternicza 131. Ograniczone środki finansowe uniemożliwiły wykonanie wszystkich zaplanowanych remontów, przeprowadzano więc bieżącą konserwację pokryć dachowych i obróbek blacharskich.</p>
7	Remonty komór zsypanych	<p>PLANOWANO: Lazurowa 2, Lazurowa 12, Rozłogi 9, Lazurowa 2a, Lazurowa 6, Lazurowa 4</p> <p>WYKONANIE: Przeprowadzono wszystkie zaplanowane na lata 2012-2016 remonty komór zsypanych. W 2015 r. w związku z wprowadzeniem restrykcyjnych przepisów dot. segregacji śmieci przebudowano komory śmietnikowe w budynku Rozłogi 2 i wybudowano nową altanę śmietnikową przy budynku Rozłogi 4. Przebudowano również altanę śmietnikową przy budynkach Rozłogi 3, 5, 7.</p>
8	Naprawy nawierzchni jezdni	<p>PLANOWANO: coroczne roboty naprawcze jezdni po sezonie zimowym.</p> <p>WYKONANO: Każdego roku przeprowadzano na bieżąco naprawy nawierzchni asfaltowych jezdni i chodników. Wraz z sukcesywnym wykonywaniem nawierzchni z kostki betonowej zakres uszkodzonych miejsc po okresie zimowym do naprawy zmniejsza się lecz stan pozostałych w wyniku wieloletniej eksploatacji wciąż ulega powolnej degradacji.</p>

9	Remonty klatek schodowych	<p>PLANOWANO: Lazurowa 2, Lazurowa 2a.</p> <p>WYKONANO: Remonty klatek schodowych wraz z wykonaniem ułożenia płytek terakoty na parterach klatek schodowych miało znaczący wpływ na estetykę budynku i podwyższenie jego standardu użytkowego.</p> <p>Remont klatek schodowych wykonano w budynkach przy ulicy Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a, w budynku Lazurowa 4 ułożono gres na wszystkich korytarzach, przed windami, na spocznikach przy windach oraz w pomieszczeniach zsypowych.</p>
10	Remont ścianek piwnic	<p>PLANOWANO: remont ścianek w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Siemiatycka 1.</p> <p>WYKONANO: W wyniku osiadania posadzek w piwnicach ścianki działowe komórek lokatorskich ulegają odchyleniu od pionu i pękaniu. Występuje to we wszystkich budynkach. Prace naprawcze przeprowadzano w miarę potrzeb w różnym zakresie na podstawie corocznych przeglądów stanu technicznego budynków we wszystkich budynkach osiedla.</p>
11	Wymiana pionów kanalizacyjnych	<p>PLANOWANO: Rozłogi 6 (12 szt.), Lazurowa 4 (14 szt.), Lazurowa 2 (6 szt.), Rozłogi 3 (9 szt.), Lazurowa 2a (12 szt.), Rozłogi 4 (9 szt.), Rozłogi 7(12 szt.), Sternicza 129 (4 szt.), Rozłogi 5 (6 szt.).</p> <p>WYKONANO: Wymiana pionów kanalizacji to prace zabezpieczające budynki przed przeciekami i zalewaniem mieszkań. Z uwagi na brak możliwości finansowych pokrycia kosztów wymiany wszystkich pionów kanalizacji prace wykonywano systematycznie biorąc pod uwagę stan techniczny instalacji i możliwości finansowe. W odpowiednio w latach wymieniono</p> <ul style="list-style-type: none"> 2012 -15 pionów, 2013 r. 18 pionów, 2014 r.- 11 pionów, 2015 r.- 21 pionów, 2016 r. – 20 pionów. <p>Zakończono więc wymianę pionów kanalizacyjnych na osiedlu -wymieniono 154 szt.</p>
12	Remont pionów p.poż	<p>PLANOWANO: Sternicza129, Sternicza 131, Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 6, Rozłogi 6, Lazurowa 4, Rozłogi 2, Siemiatycka 1.</p> <p>WYKONANO: Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2, Lazurowa 2a</p> <p>Stan „suchych” pionów na wysokich budynkach wymaga dostosowania ich do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych m.in. nawodnienia. Roboty te są bardzo kosztowne i wymagają często dostosowania wydajności sieci wodociągowej zewnętrznej do montażu nowej instalacji p.poż.</p>
13	Wymiana wodociągu podwyższonego ciśnienia	<p>PLANOWANE: Lazurowa 2, 2a, 12 ,Rozłogi2, 6, 9 , Sternicza 129/131 i Siemiatycka 1.</p> <p>WYKONANO: Lazurowa 2,2a Sternicza 129/131, Rozłogi 6,</p>

Siemiatycka 1.

Wykonanie wymiany wodociągu podwyższonego ciśnienia to prace przeciwdziałające znacznym ubytkom wody w wyniku skorodowanej instalacji i awariom jednocześnie wpływające na poprawę jakości wody/ częste interwencje mieszkańców o brunatnej wodzie w kranach/.Prace umożliwiły wykonanie wymiany pionów p.poz. ,poprzez zabezpieczenie odpowiedniej wydajności wodociągu co do ilości przepływu wody

14. Wymiana opraw oświetleniowych na oświetlenie energooszczędne w technologii LED.

PLANOWANO: osiedle

WYKONANO: wszystkie budynki osiedla.

Prace te pozwoliły na znaczną oszczędność energii elektrycznej obniżając jej zużycie nawet o 62%. Wykonano je we wszystkich budynkach osiedla co przyniosło wymierne efekty przedstawione w tabeli w punkcie „Prace wpływające na oszczędność energii”.

PODSUMOWANIE: Powyższa tabela przedstawia, że większość robót zaplanowanych na lata 2012-2016 została wykonana. Część prac ze względu na brak możliwości finansowania została przeniesiona do planu wieloletniego w latach 2017-2021 i będzie sukcesywnie realizowana. Niektóre planowane środki finansowe zostały z konieczności pilnego wykonania przniesione na zrealizowanie innych robót. Do takich należały m.in. konieczność dostosowania infrastruktury do wprowadzonych przepisów o segregacji śmieci, remonty ciągów pieszo-jezdnych ze względu na bardzo zły stan nawierzchni lub konieczność naprawy, uzupełnienia lub wymiany warstwy dociepleniowej elewacji z powodu bardzo złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzami sporządzonymi przez rzeczoznawców budowlanych.

➤ REALIZACJA PLANU FINANSOWANIA PRAC Z PROGRAMÓW UNIJNYCH

Kierunek gospodarki zasobami mieszkaniowymi to prowadzone przez naszą spółdzielnię **efektywne zarządzanie energetyczne**. Oznacza to działanie polegające na wprowadzeniu zmian lub usprawnień w budynku, urządzeniu technicznym lub instalacji, w wyniku których uzyskuje się oszczędność energii. Taki kierunek działań wynika z następujących warunków otoczenia, w jakich spółdzielnie funkcjonują:

- *prawnych*- obowiązujące przepisy prawne wymuszają na spółdzielniach kierunek rozwoju modernizacji zasobów przez podejmowanie prac poprawiających parametry techniczne budynków pod względem zmniejszania zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną .
- *ekonomicznych*- opłacalność redukcji strat ciepła z roku na rok nabiera znaczenia wraz ze wzrostem cen ciepła czy też energii elektrycznej, wzrasta opłacalność inwestowania w przedsięwzięcia efektywne energetycznie.
- *ekologicznych*- zużycie energii w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowi około 40% łącznego zużycia energii końcowej i generuje 36% wszystkich emisji CO₂ w Unii Europejskiej. Kierunek działań Spółdzielni mieszkaniowych - poprawa efektywności energetycznej w przypadku budynków mieszkalnych i użytkowych ma istotny wpływ na zmniejszenie zużycia energii i emisję dwutlenku węgla. W interesie nas wszystkich jest powstrzymanie degradacji środowiska naturalnego i podejmować działania zmniejszające ilości gazów cieplarnianych uwalnianych do atmosfery. Nie zmniejszanie zużycia energii może skutkować ociepleniem klimatu tj. ogólnym wzrostem temperatury – warunków pogodowych, co w efekcie prowadzi do częstych powodzi czy też susz i innych zjawisk atmosferycznych. Podejmując działania w zakresie zmniejszenia zużywanej energii przez zarządzane zasoby przyczyniamy się do rozwiązania problemu ekologicznego globalnie.

Działania w zakresie efektywności energetycznej

Z uwagi na inne potrzeby remontowe w nieznacznym zakresie w miarę posiadanych środków finansowych realizujemy projekty związane z energooszczędnością. Duże potrzeby remontowe wynikają przede wszystkim z wieloletnich zaległości w wykonaniu prac remontowych. Obecnie Spółdzielnia dokłada starań w celu pozyskania środków finansowych na remonty m.in. z działalności inwestycyjnej **3,4 mln zł** (wypracowany zysk) i innych

źródeł jak np. pozyskania świadectw efektywności energetycznej „Białych certyfikatów” W 2015 r z tytułu efektywności energetycznej (Białe Certyfikaty) otrzymaliśmy dodatkowe środki w kwocie 70 tys zł, które zasiły fundusz remontowy 2015 r. Kolejnym korzystnym dla spółdzielni działaniem jest obecnie dążenie do wsparcia naszych działań poprzez dotacje unijne. Wsparcie prac efektywnych energetycznie poprzez fundusze unijne umożliwiłyby spółdzielni realizację projektów energooszczędnych dotyczących energii cieplnej czy też elektrycznej, bez jednoczesnego wprowadzania podwyżek opłat za użytkowanie lokali. W efekcie mogłoby to dać mieszkańcom wymierne korzyści jeżeli chodzi o zmniejszenie zużycia energii i tym samym mniejsze czynsze (opłaty eksploatacyjne).

Wysokość wsparcia ze środków UE w zakresie efektywności energetycznej uzależniona jest m.in. od poziomu zaoszczędzonej energii. Wobec czego Spółdzielnia w ramach podjętych działań dla uzyskania dotacji z UE zleciła wykonanie audytów energetycznych dla budynków Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatyckiej 1. Takie działanie podjęto, ponieważ na potrzeby różnych programów dotacyjnych istnieje wymóg wykonania audytu energetycznego zgodnie m.in. z ustawą z dnia 21.11.2008 roku oraz Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 03.09.2015 , które są wymagalne w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 (PO IiŚ). Istotną sprawą, sensem opracowania audytów było m.in. wskazanie czy inwestycje termomodernizacyjne dla S.M. Lazurowa mają szanse na dofinansowanie w ramach konkursu PO IiŚ 1.3.2., czy też ze względu na np. nieosiągnięcie kryterium odpowiedniego poziomu efektywności energetycznej budynków oraz ilości oszczędności energii, czy też mogą otrzymać dotacje w ramach innego programu.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni nie podejmowanie prób pozyskania dotacji z UE na wykonanie prac energooszczędnych, jest utratą szansy na dodatkowe środki dla zasilenia funduszu remontowego i poprawę bilansu energetycznego w budynkach naszej spółdzielni.

Zadania planowe oraz wynikające ze zdarzeń losowych ale także dodatkowo wykonanie prac w ramach dofinansowania funduszu remontowego z zysku z inwestycji postawione Działowi techniczno–eksploatacyjnemu w 2016 r zostały wykonane w całości.

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

Zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji przyjętego Uchwałą RN nr 7.z dn. 25-04-2013r.

Do dłużników, którzy zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokalu w wysokości minimum 2-krotności jej wymiaru, wysyłane są pisma wzywające do zapłaty w terminie do 10 –go każdego m-ca

Łączna miesięczna kwota, na którą wysyła się takie wezwania wynosi od 150-200 tys. zł. W omawianym okresie średnio co dwa miesiące do osób zadłużonych wysyłano od 80-100 wezwań do zapłaty. Pisma te doprowadzają do spłaty całości lub części zadłużenia.

Zadłużenia naszych Członków najczęściej mają charakter okresowy związany z np.

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

Średnio w wyniku tych działań, oprócz wpłat bieżących, wpływa na konto Spółdzielni od 70-90 tys. złotych z tytułu zaległości.

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

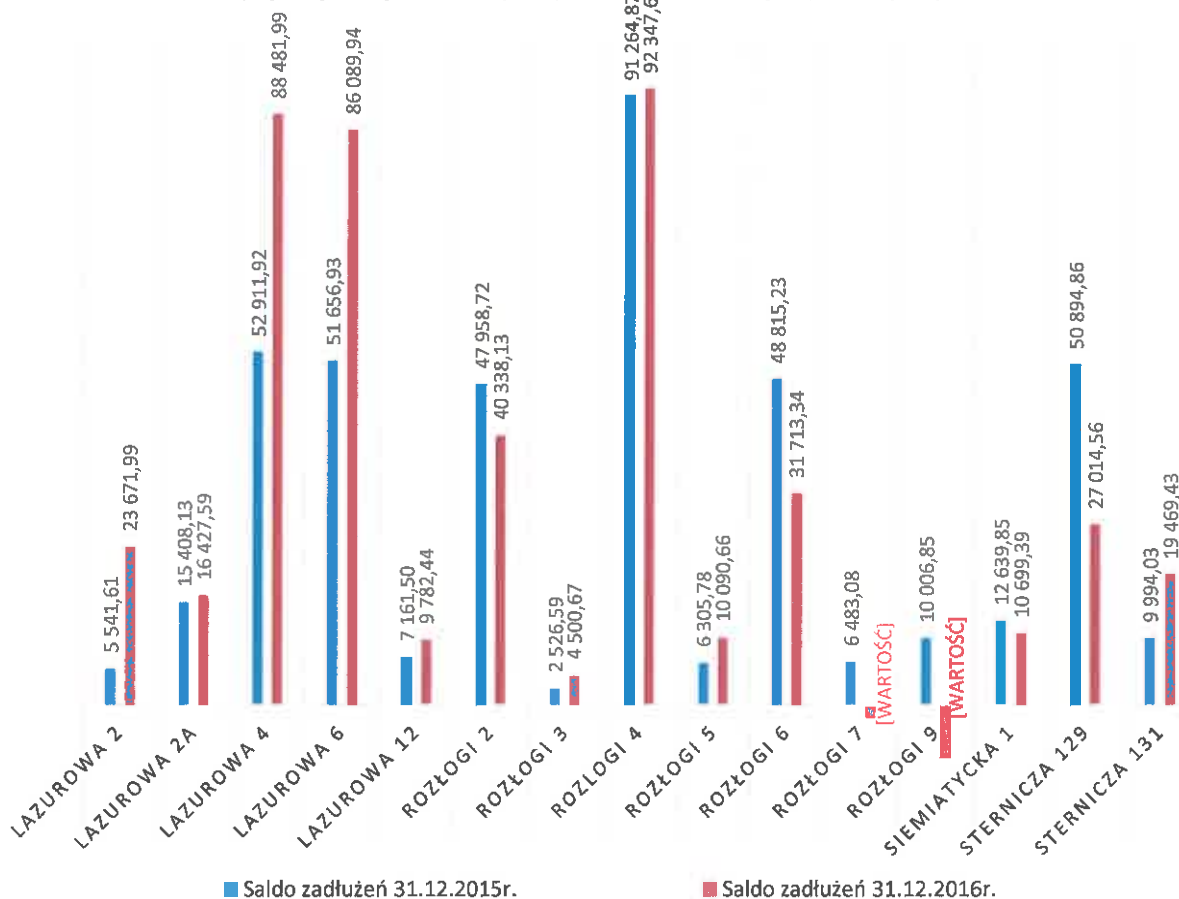
Zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu, po wcześniejszym przedsądowym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Dłużnika.

Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia

na raty są kierowani do sądu. Specjalista ds. windykacji przygotowuje dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej i przekazuje do Mecenasas.

W okresie od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r., w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 31 207,59 zł. Na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się to następująco:

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK



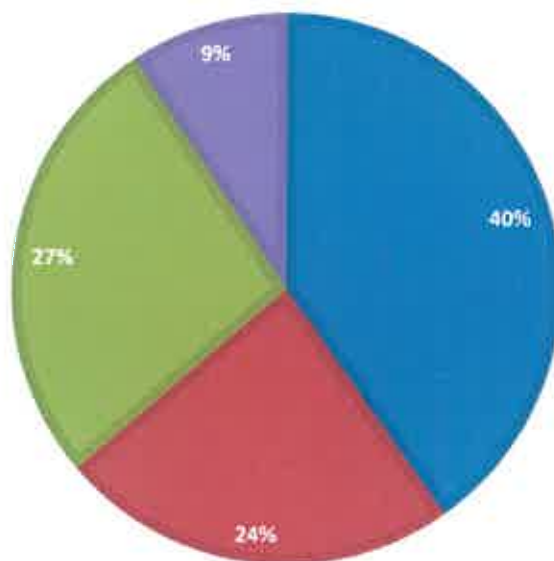
Wzrost zadłużenia bieżącego można częściowo tłumaczyć zgodą Zarządu na spłatę zadłużeń w formie ratalnej. Ma to o tyle korzystny wpływ, że gwarantuje spłatę tyle, że w zwolnionym tempie. Podejmowanie drastycznych działań w formie windykacji komorniczej w przypadku skomplikowanej sytuacji materialno-rodzinnej może spowodować całkowitą utratę możliwości spłaty zobowiązania wobec Spółdzielni. Ponadto działanie takie nie obciąża członków Spółdzielni dodatkowymi kosztami sądowymi.

Na dzień 31 grudnia 2016r. w całej Spółdzielni 17 osób ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty na łączną kwotę 37 444,15 zł.

W połowie grudnia br. wszyscy mieszkańcy otrzymali zawiadomienia o wysokości salda lokali na dzień 30 listopada 2016r. Ponadto do dłużników zalegających z opłatą czynszu za co najmniej 2 m-ce zostały wysłane wezwania do zapłaty. Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31. 12. 2016r. wynoszą 399 904,00 zł. Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

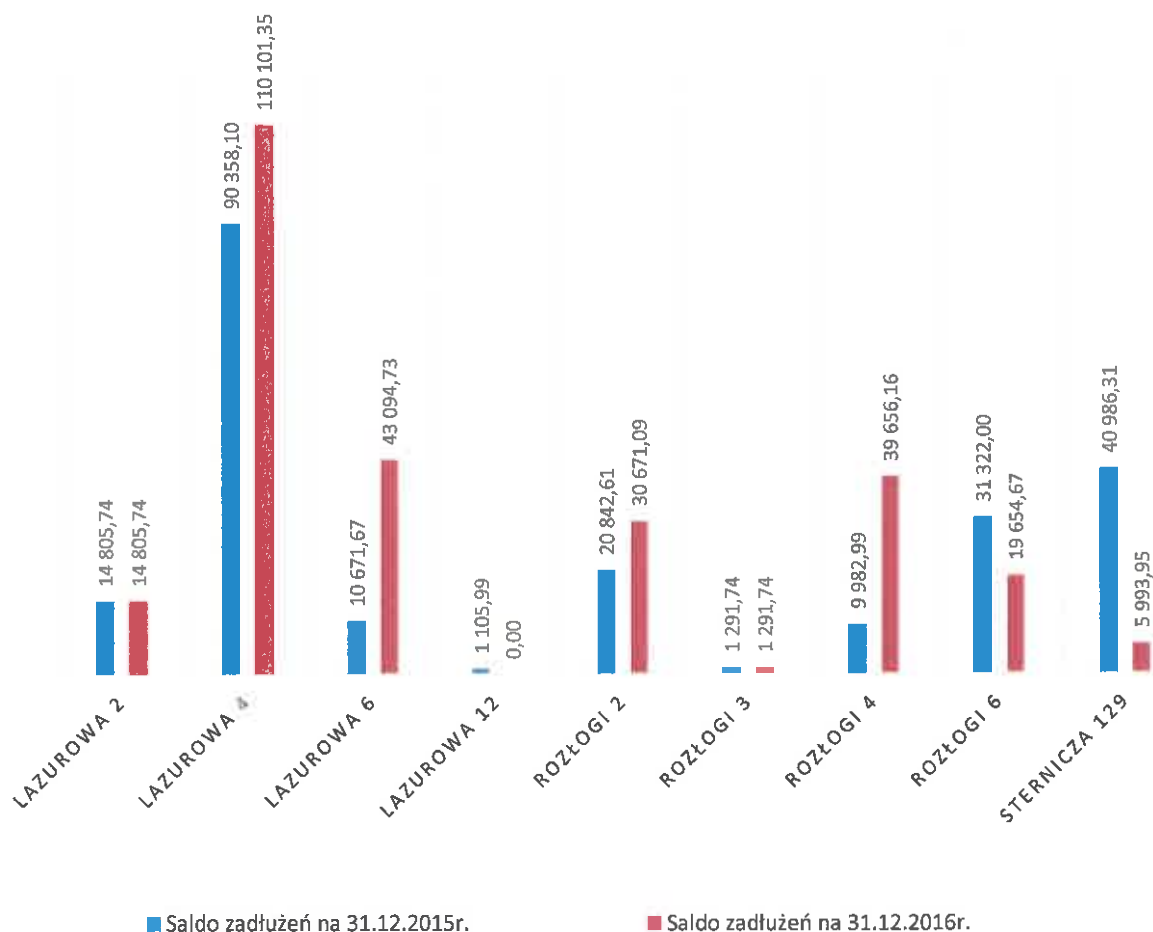
- Zadłużenie od 2 do 3 m-cy
- Zadłużenie dotyczące osób, które mają już wyroki sądowe, lecz generują dalsze zadłużenie
- Zadłużenie dotyczące właścicieli lokali, którzy zmarli i toczy się jeszcze postępowanie spadkowe
- Zadłużenie rozłożone na raty



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

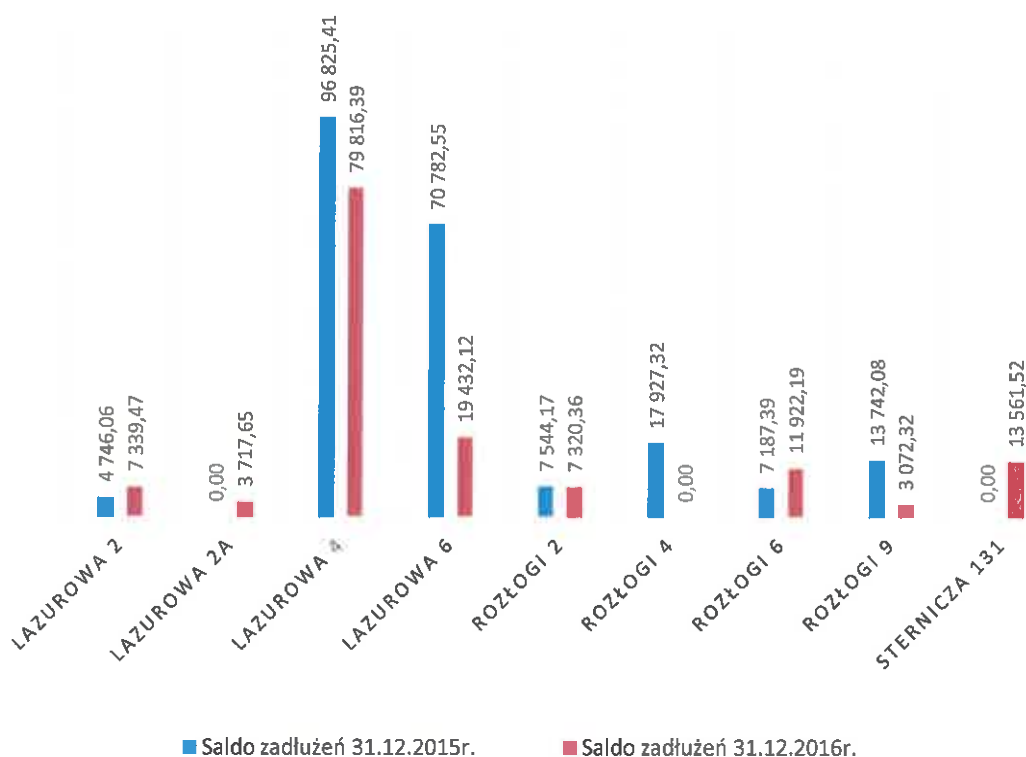
Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku 2015 zwiększyło się o kwotę 43 902,28 zł.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK



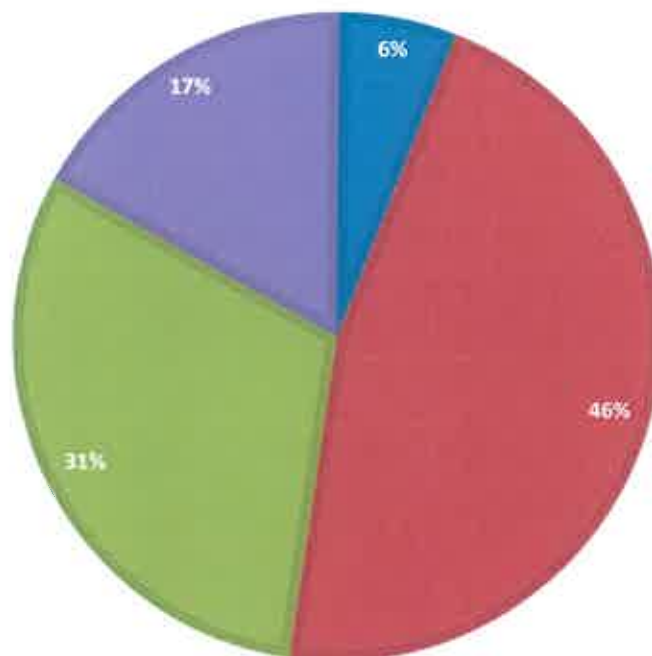
Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 146 182,02 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 72 572,96 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy te zostaną skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

**STAN ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH
NIERUCHOMOŚCIACH - SPRAWY DOCHODZONE
NA DRODZE POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO (NIE
ZASĄDZONE PRAWOMOCNYM NAKAZEM
ZAPŁATY) PORÓWNANIE 2015 I 2016 ROK**



ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31-12-2016R.

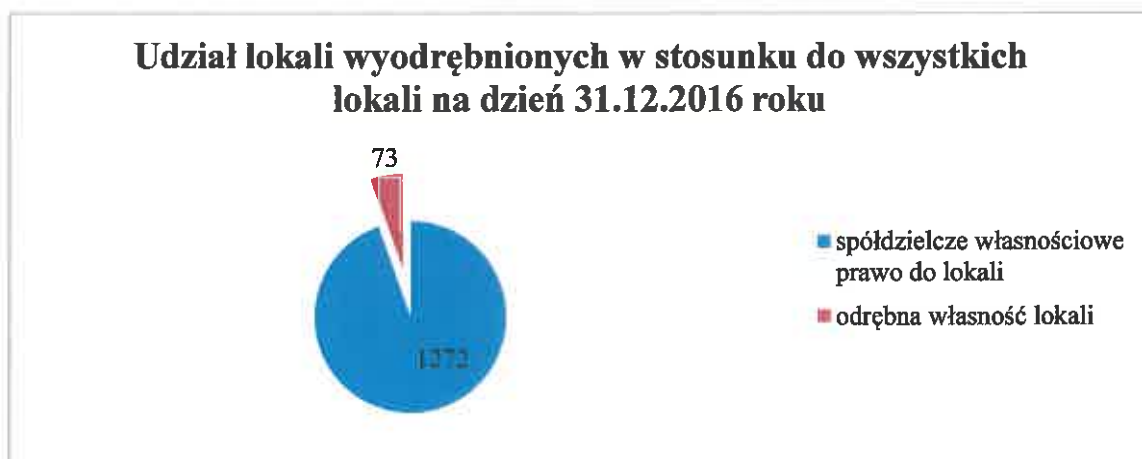
- Zadłużenie bieżące do 1 m-ca
- Zadłużenie powyżej 2-ch miesięcy
- Sprawy sądowe zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym
- Sprawy zasądzone bez prawomocnego wyroku sądowego



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

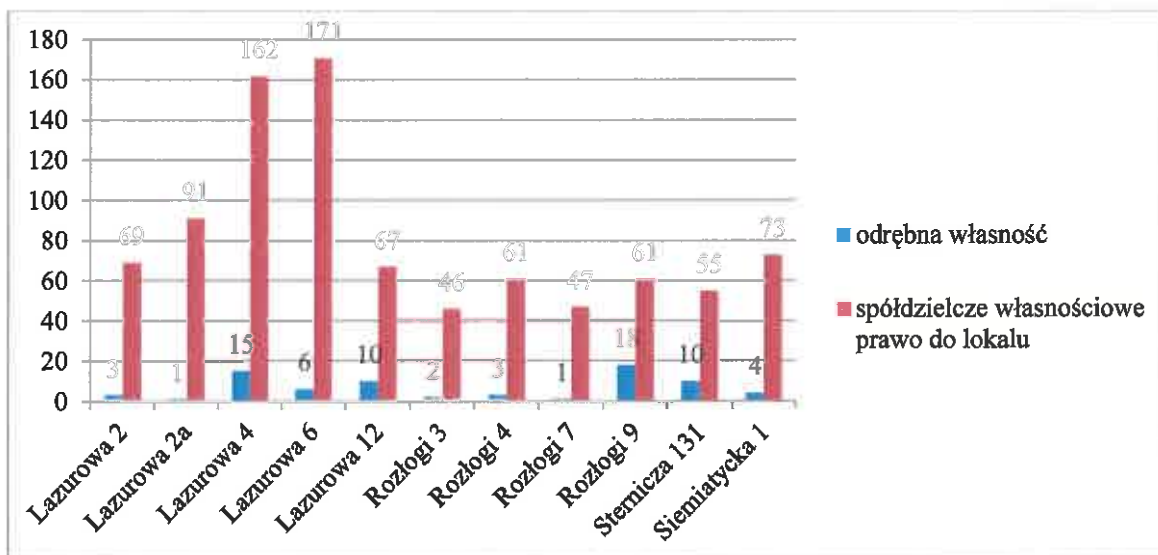
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w dalszym ciągu realizował proces przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność. Łącznie w 2016 roku wyodrębnionych zostało 42 lokale, co daje łącznie 73 lokale o statusie odrębnej własności (5,4% ogólnej liczby lokali).



3

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:

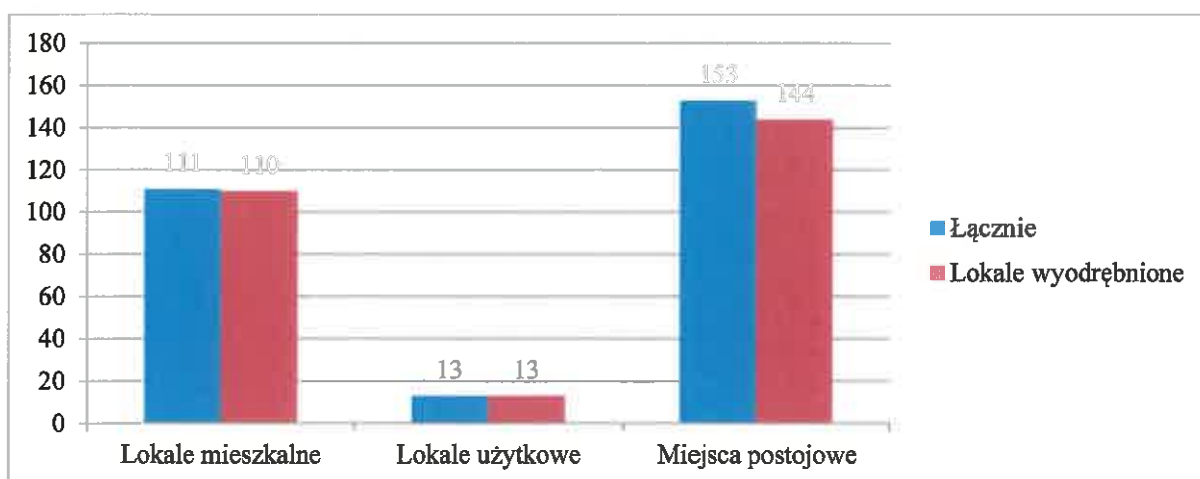


Ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zawartymi umowami o budowę lokalu i umowami deweloperskimi, Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. W dniu 3 września 2015 roku została przeniesiona odrębna własność pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sterniczej 96 w Warszawie. Proces podpisywania aktów notarialnych dotyczył zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych oraz zbycia udziałów w lokalach niemieszkalnych – garażach. Łącznie do 31.12.2016 roku zostało podpisanych: 123 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 144 umów zbycia w udziale w garażach.

Taksa notarialna za umowę ustanowienia odrębnej własności wynosi zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, co w 2016 roku wynosiło 462,50 zł, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 11.09.2015 r. Od 1 stycznia 2017 roku, wysokość minimalnego wynagrodzenia wzrosła do 2000 zł, wobec czego taksa notarialna za tego typu umowę wynosi 500 zł.

Zainteresowanie przekształceniem mieszkań w prawo odrębnej własności należy ocenić jako umiarkowane. Z początkiem 2017 roku przekształcone zostały kolejne 4 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynku Łazurowa 12 (3 lokale) i Rozłogi 2 (1 lokal).



Wraz z ustanowieniem odrębnej własności ostatniego lokalu w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100, z mocy ustawy powstanie wspólnota mieszkaniowa.

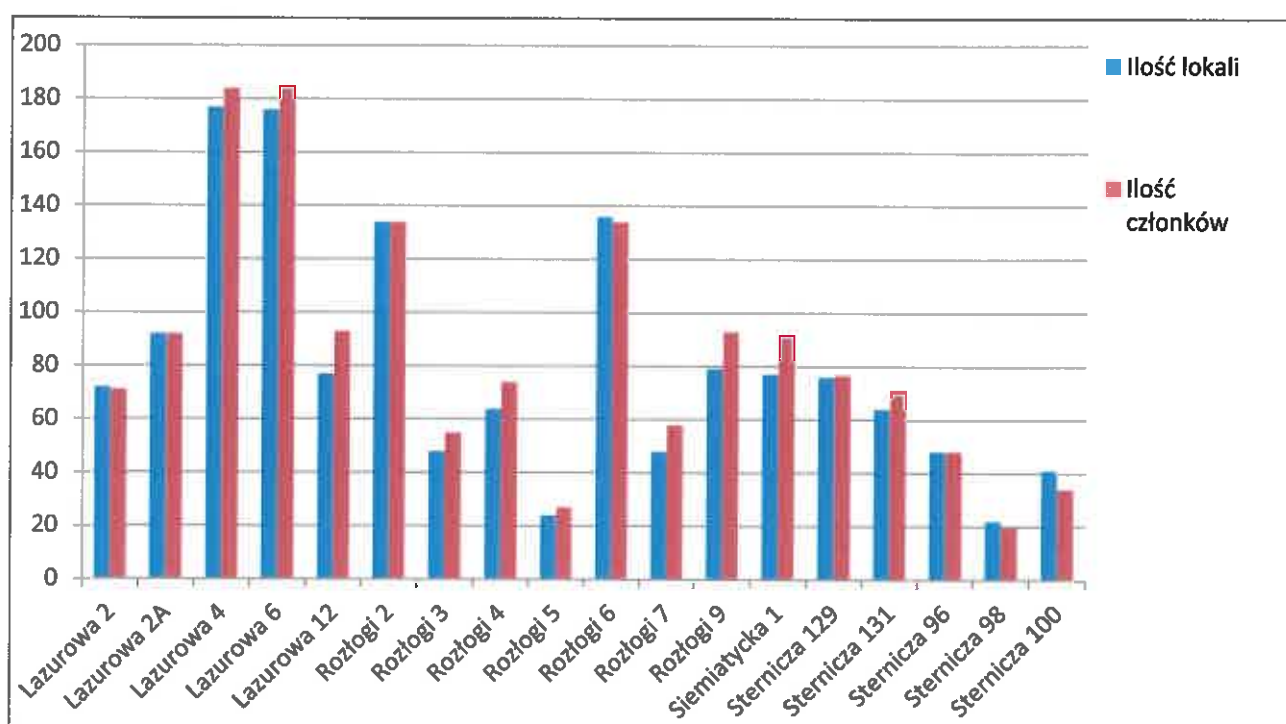
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w powołaniu na regulację wynikającą z brzmienia art. 240 § 3 pkt 2) – ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982, Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) zwrócił się z zapytaniem o udzielenie interpretacji prawnej, do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w kwestiach dotyczących m.in. uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez właścicieli lokali w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 oraz czy właścicielom lokali w nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 przysługuje prawo wyboru przedstawiciela do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP udzielił odpowiedzi, w której zalecają – podobnie jak ma to miejsce w liście polustracyjnym, dostosowanie postanowień Statutu do zmieniających się realiów organizacyjno-gospodarczych w Spółdzielni (więcej w części Sprawozdania Zarządu dot. lustracji).

Ponadto, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o ok. 5%.

VII. SPRAWY CZŁONOWSKIE.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2016 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe, w 15 budynkach (zasoby stare).

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” sprawuje zarząd powierzony nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, w której zarządza 111 lokalami mieszkalnymi, 13 lokalami użytkowymi oraz 153 miejscami postojowymi z prawem odrębnej własności i do dnia 31.12.2016 r. nie została utworzona wspólnota mieszkaniowa, z uwagi na brak ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali w przedmiotowej nieruchomości.



Łączna ilość członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **1543** członków. Ponadto, w związku z realizacją inwestycji pn. „Lazurowe ogrody” i zawarciem umów o budowę lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, deklaracje członkowskie złożyło 51 osób.

W 2016 roku realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców przygotowując stosowne dokumenty niezbędne przy:

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

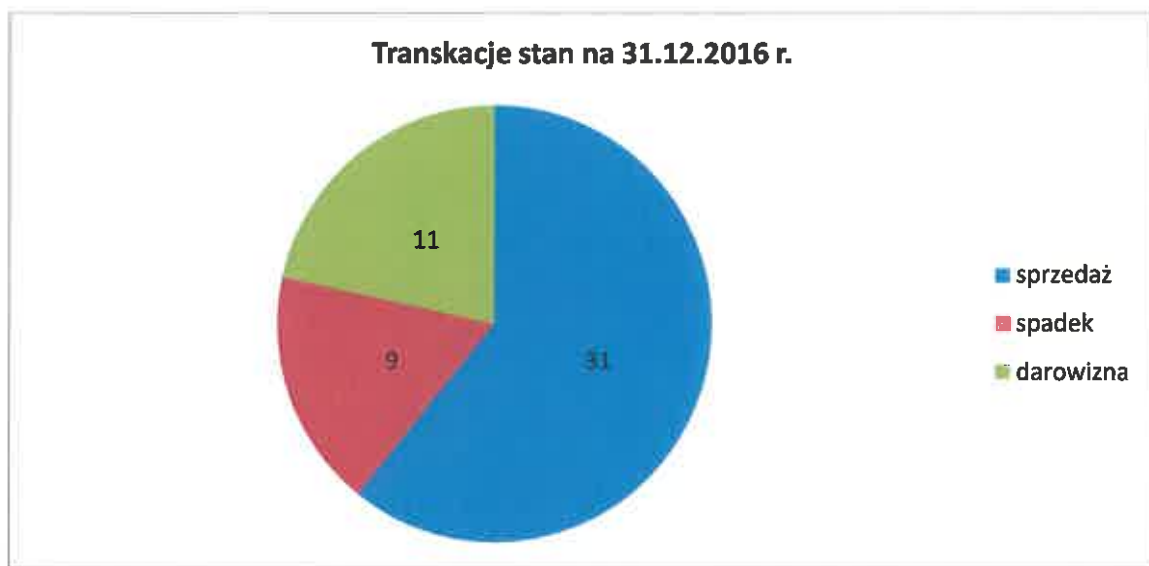
- sprawach meldunkowych
- załatwianiu formalności kredytowych
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

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

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

Ponadto, udzielono 31 odpowiedzi na zapytania komornicze.

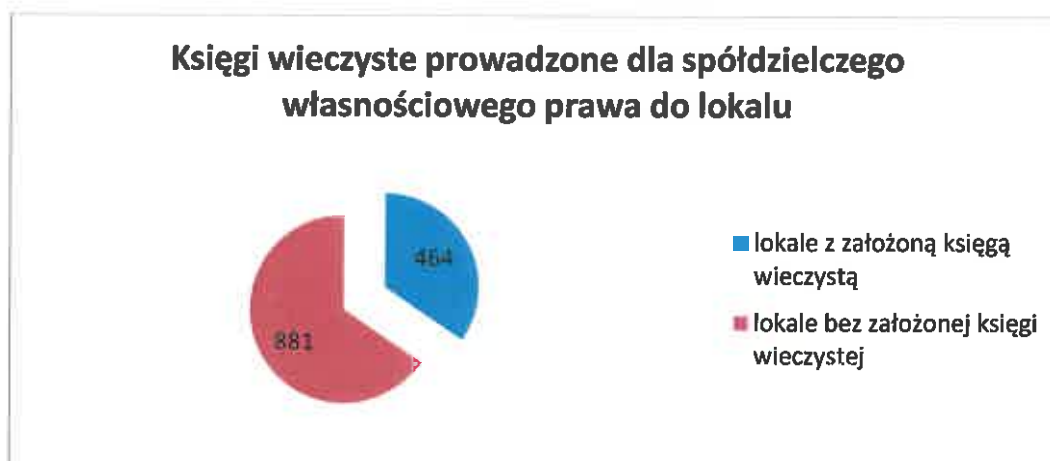
W 2016 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności:



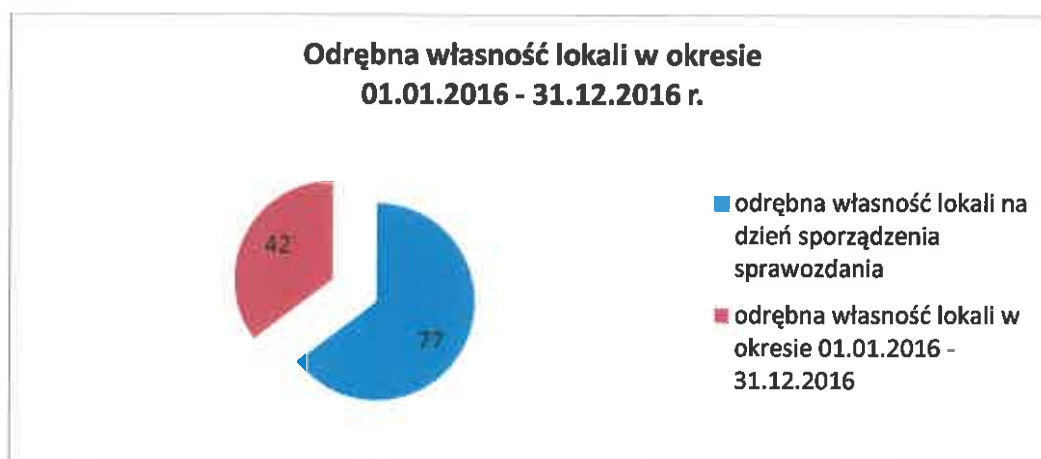
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach i przy współpracy z działem księgowości wprowadzane w elektroniczny system księgowy. W drugim półroczu 2016 roku, zaobserwowany został znaczny spadek transakcji sprzedaży lokali.

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

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



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



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

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI.

1. Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych) wynajmuje 66 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Ponadto dzierżawi teren pod 6 pawilonów handlowych, 1 słup oraz 4 reklamy. Trzy osoby mają zawarte ze Spółdzielnią umowy na wywóz nieczystości bądź dostawę mediów.

Prawie wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były wg stanu na dzień 31.12.2016 r. wynajęte. Od początku kwietnia 2016 r. poszukujemy najemcy na pomieszczenia o łącznej powierzchni 41,75 m² znajdujące się w budynku Lazurowa 12. W listopadzie po negatywnym zaopiniowaniu możliwości wynajmu lokalu, Rada budynku zdecydowała o pozostawieniu lokalu na użytek mieszkańców.

W styczniu 2016 r. Spółdzielnia uzyskała wyrok w sprawie opróżnienia lokalu piwnicznego w budynku przy ul. Rozłogi 3, eksmisja została dokonana w dniu 3 czerwca 2016 r., następnie lokal po odnowieniu, zgodnie z decyzją Rady Budynku, został ponownie wynajęty.

W dniu 29 listopada 2016 r. dokonano protokolarnego odbioru przedmiotu dzierżawy terenu nieruchomości gruntowej przy ul. Lazurowej 6 B o którą toczyło się postępowanie sądowe o eksmisję.

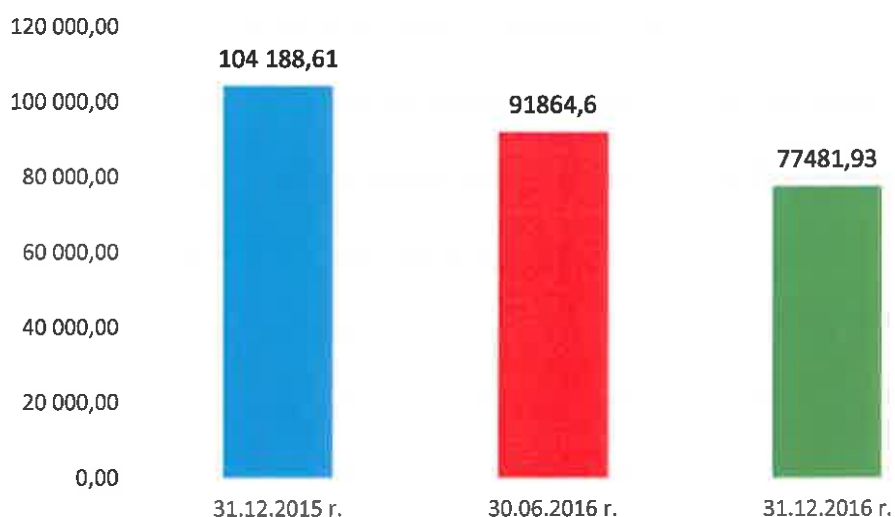
W 2016 r. doszło do sądowego ustalenia treści stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu pawilonu handlowego przy ul. Lazurowej 8, skutkującego brakiem możliwości eksmisji najemcy.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali).

Analizując salda lokali na dzień 31.12.2016 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach. Poniższe dane pokazują jednak, że wskaźnik salda (niedopłaty i nadpłaty z tytułu najmu lokali) ulega sukcesywnemu zmniejszeniu w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 r. oraz 30.06.2016 r.

Data	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2015 r.	119 912,39	15 723,78	104 188,61
30.06.2016 r.	106 668,02	14 803,42	91 864,60
31.12.2016 r.	93 848,60	16 366,67	77 481,93

SALDO LOKALI

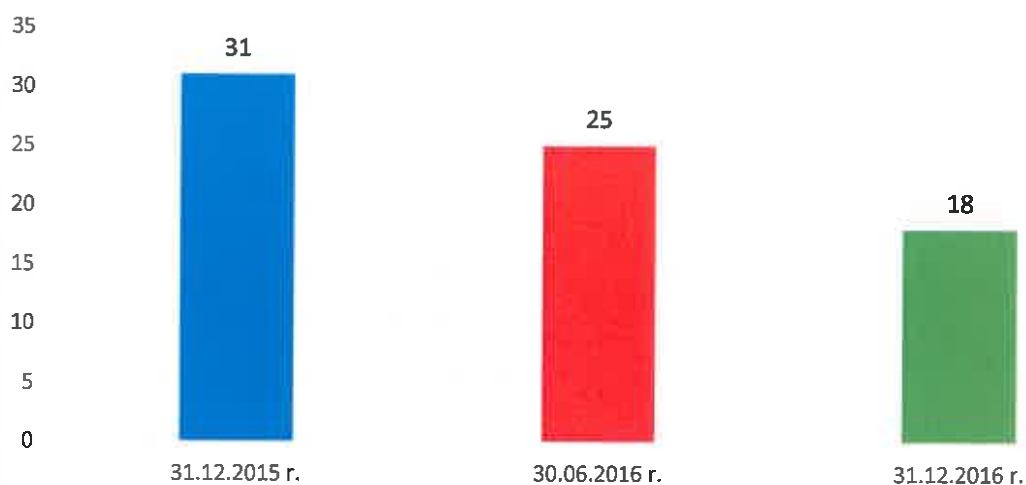


Terminowość wnoszenia opłat

W ostatnim roku liczba najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu oraz podmiotów z zawartymi umowami na dostawę mediów bądź wywóz nieczystości, zalegających z terminowym wnoszeniem opłat **ulega sukcesywnemu zmniejszeniu**. Analizując stan z końca roku 2015 oraz 2016 obserwujemy zmniejszenie liczby dłużników o 49 %, tj. 13 osób.

Data	Ilość dłużników
31.12.2015 r.	31
30.06.2016 r.	25
31.12.2016 r.	18

Osoby zalegające z terminowym wnoszeniem opłat

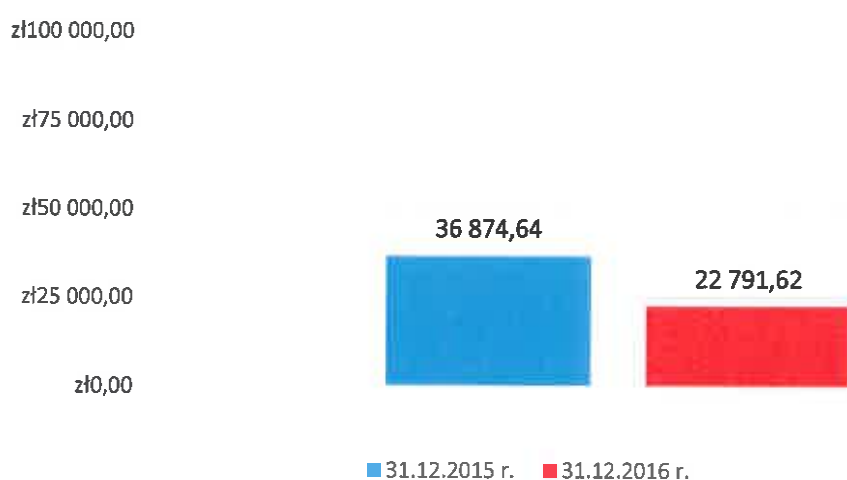


Zadłużenia

Analizując sumę zadłużenia występującą 31.12.2015 r. oraz 31.12.2016 r. obserwujemy spadek przedmiotowego zadłużenia o 39 %.

Data	Suma zadłużenia
31.12.2015 r	36 874,64 zł
31.12.2016 r.	22 791,62 zł

Kwota zadłużenia

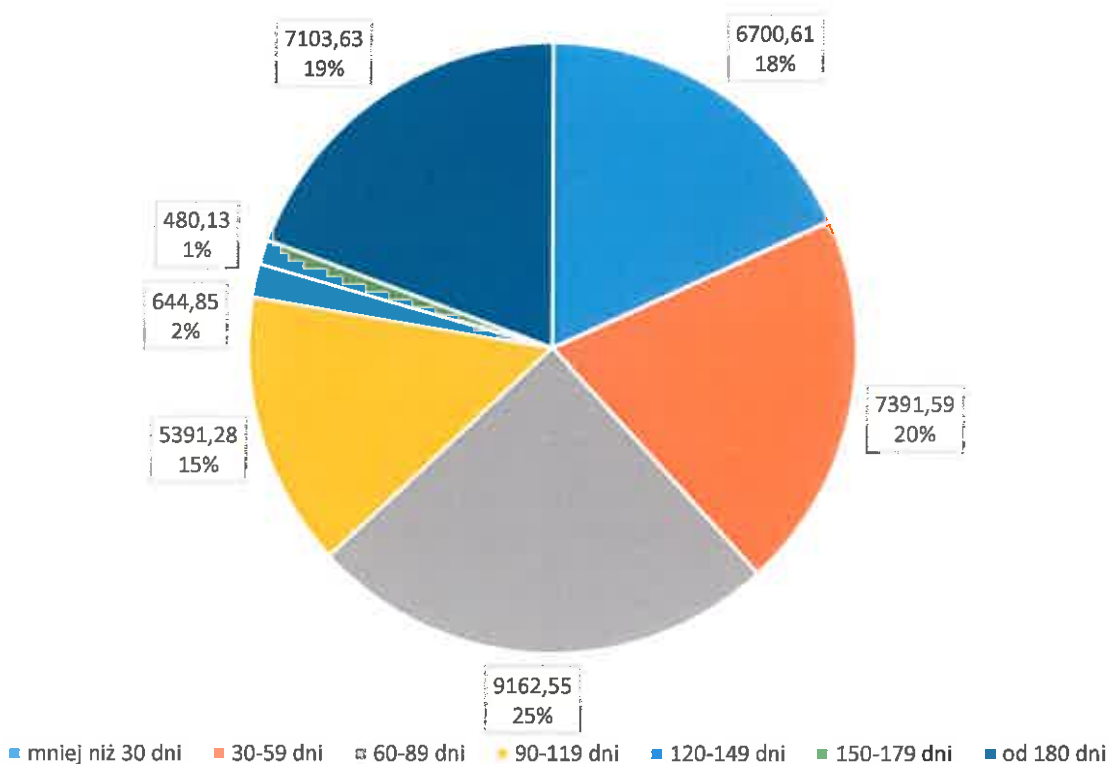


Porównując zadłużenie lokali użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2015 r. oraz 31.12.2016 r., należy zauważyć, że wzrosło zadłużenie najdawniej wymagalne - powyżej 90

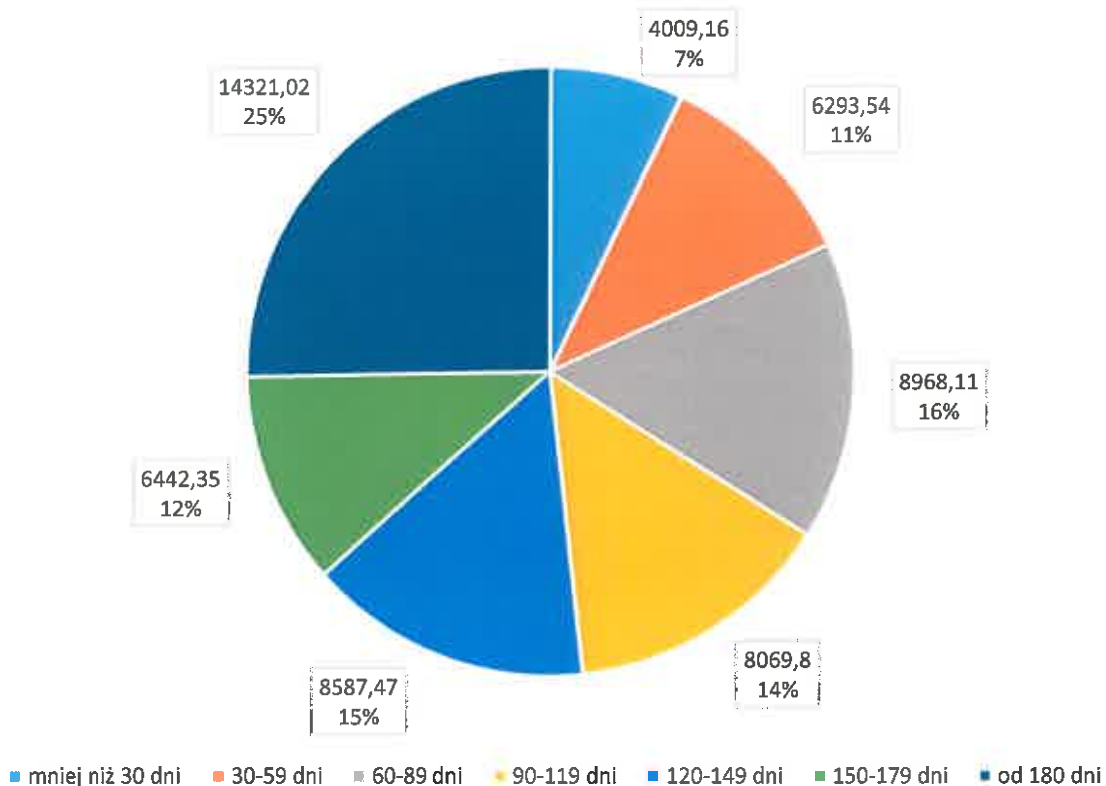
dni, zmalało zaś zadłużenie do 90 dni. Wynika to z faktu, że zadłużenia powyżej 90 dni zostały najemcom rozłożone na raty, jednakże w pierwszej kolejności są oni zobligowani do wnoszenia opłat za bieżące opłaty. Jeśli warunki ugody nie są realizowane, Zarząd kieruje sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Należy jednak pamiętać, analizując poniższe wykresy, że do chwili zapadnięcia prawomocnego wyroku, zadłużenia nadal widnieją na kontach lokali. Dopiero z chwilą prawomocnego wyroku są one przenoszone w pozycje spraw sądowych.

Reasumując: dzięki podjętym działaniom obserwujemy sukcesywne zmniejszenie zadłużenia wśród najemców lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni.

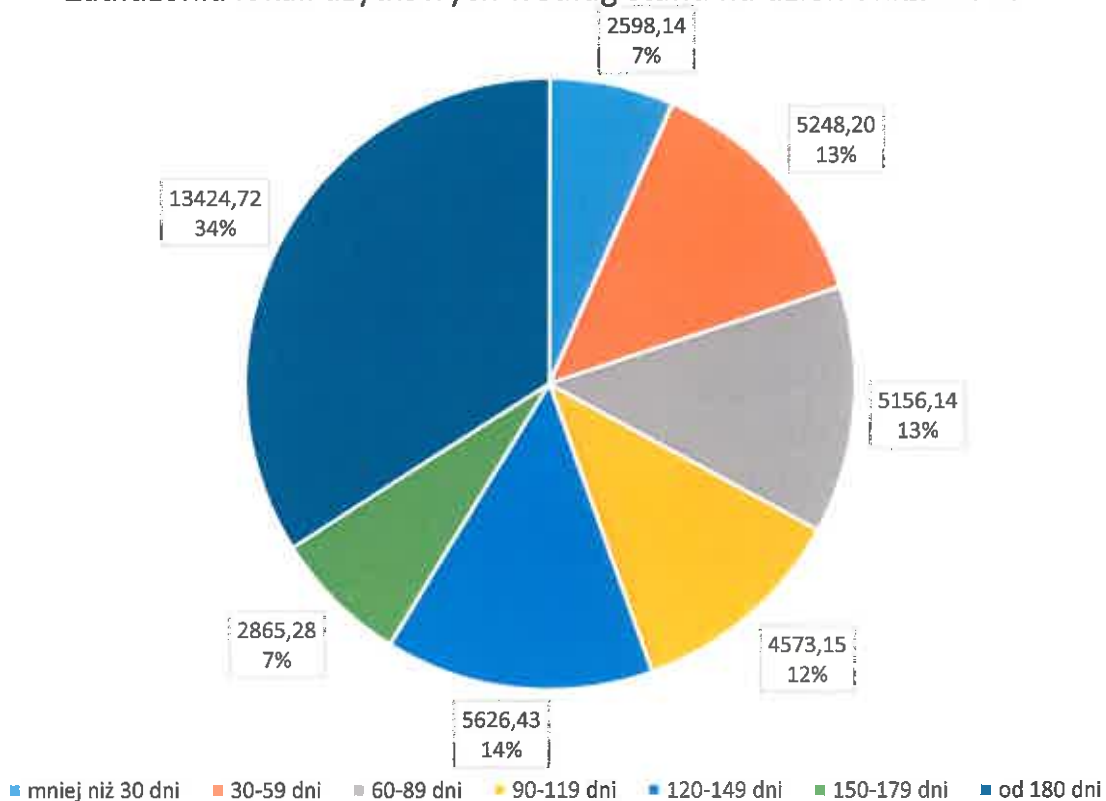
Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 31.12.2015 r.



Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 30.06.2016 r.



Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 31.12.2016 r.



Windykacja należności

Przez cały 2016 r. 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.

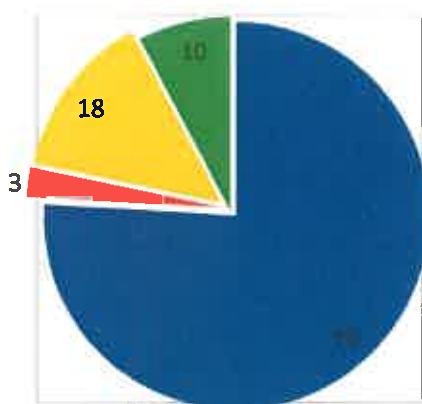
Efektom prowadzonej windykacji miękkiej był w pierwszej kolejności kontakt telefoniczny z dłużnikami, który w wielu przypadkach był wystarczający. Jeśli jednak dług nie został spłacony, kierowane były wezwania do zapłaty, w wyniku których część zadłużenia została spłacona, zaś pozostała część rozłożona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

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

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

Parking przy ul. Lazurowej 6 jest całodobowo pod dozorem osób zatrudnionych na stanowisku stróża. Wydzielonych jest tam ogółem 129 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2016 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 119 miejsc wynajętych oraz 10 miejsc wolnych. Na miejsca wynajęte zawartych jest 101 umów z członkami spółdzielni (w tym 3 umowy na motocykle) oraz 18 umów z osobami z zewnątrz.

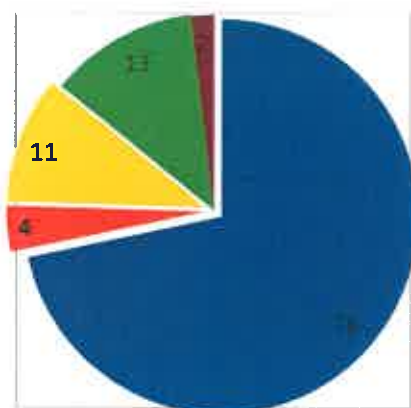
Parking LAZUROWA 6 – 129 st.



- członkowie SM – samochody osobowe i ciężarowe – 98 st.
- członkowie SM – motocykle – 3 st.
- najemcy zewnętrzni – samochody osobowe i ciężarowe – 18 st.
- wolne – 10 st.

Parking przy ul. Sterniczej 125 był do listopada 2016 roku w czasie nocnym pod dozorem osób zatrudnionych na stanowisku stróża oraz kamer. Zainstalowany tam system monitoringu całodobowo rejestruje zdarzenia. Od listopada dyżur nocny został zniesiony a osoby dozoru na parking przy ulicy Lazurowej 6 mają stały podgląd na parking przy Sterniczej 125. Na parkingu wydzielonych jest ogółem 106 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2016 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco: 106 miejsc wynajętych. Na miejsca wynajęte zawartych było 91 umów z członkami spółdzielni (w tym 11 umów na garaże, 4 umowy na motocykl) oraz 15 umów z osobami z zewnątrz (w tym 2 umowy na garaże).

Parking STERNICZA 125 – 106 st.



- członkowie SM – samochody osobowe i ciężarowe – 76 st.
- członkowie SM – motocykle – 4 st.
- członkowie SM – garaże – 11 st.
- najemcy zewnętrzni – samochody osobowe i ciężarowe – 13 st.
- najemcy zewnętrzni – garaże – 2 st.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania w celu pozyskania nowych najemców miejsc postojowych na parking Lazurowa 6, poprzez rozwieszanie informacji na klatkach schodowych oraz na parkingach o możliwości najmu stanowisk.

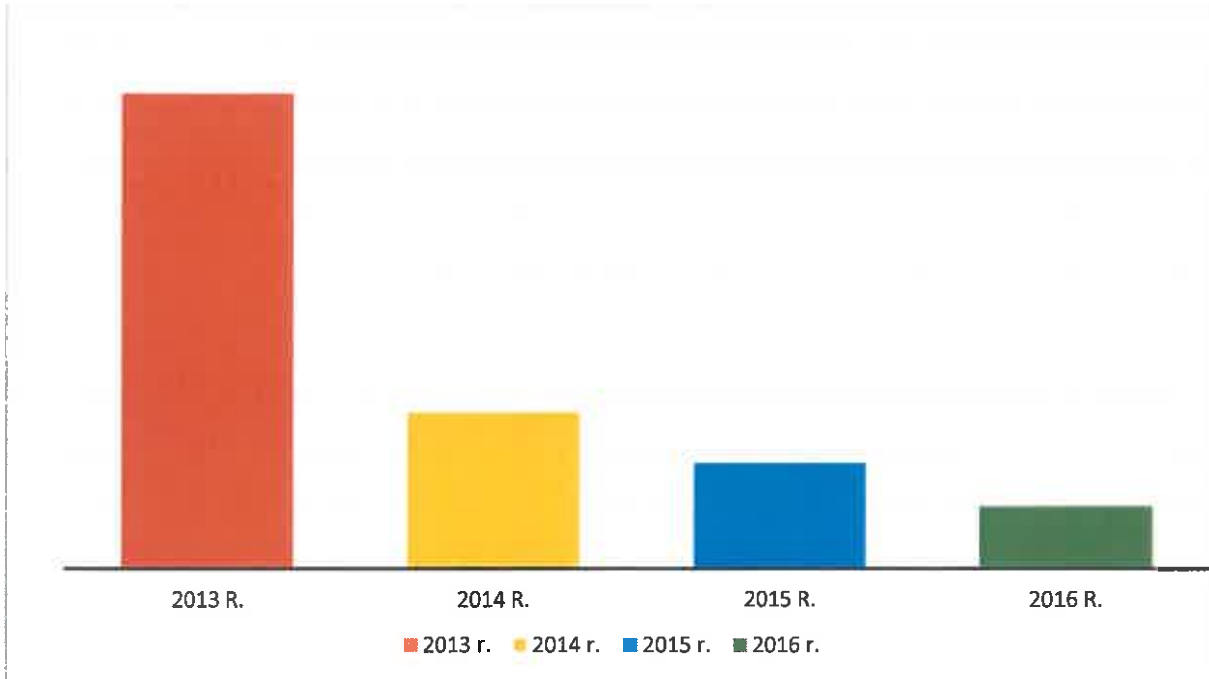
Windykacja należności.

Na dzień 31.12.2016 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – **2 152,40 zł** w tym:

- poniżej 1 miesięcznego zadłużenia na kwotę – 281,50 zł
- 3 miesięczne zadłużenie na kwotę – 1 370,90 zł
- 6 miesięczne zadłużenie na kwotę – 500,00 zł

W porównaniu do lat ubiegłych a także w stosunku do pierwszego półrocza 2016 roku, możemy mówić o spadku zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych.

Wysokość zadłużenia [zł]



Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są na bieżąco monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Skutecznie prowadzone działania w tym zakresie spowodowały brak kierowania spraw na drogę sądową w 2016 roku.

3. Parkingi społeczne zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w swoich zasobach posiada 5 parkingów społecznych.

W kwietniu 2016 r. miało miejsce przeniesienie użytkowników parkingu Lazurowa 2/2a na nowopowstały parking przy ul. Okrętowej (z wjazdem od strony ul. Sterniczej 125 przez znajdujący się tam parking strzeżony). Związane było to z koniecznością zwolnienia miejsca zajmowanego przez parking Lazurowa 2/2a znajdującego się w obszarze planowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Ilość miejsc postojowych na nowym parkingu wzrosła o 3 co daje 44 stanowiska. Zarząd parkingiem sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową

„Lazurowa”. Rozbudowany został także istniejący system monitoringu poprzez zainstalowanie na parkingu zestawu kamer podłączonych do rejestratora zlokalizowanego na przyległym parkingu Sternicza 125.

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

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Okrętowa na łączną ilość 44 miejsc postojowych podpisano 42 umowy.
- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów.
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 104 umowy.
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 42 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. Użytkownicy parkingu uiszczają jednak opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości w części przypadającej na ten parking.

Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych to utrwalenie dotychczasowego stosunku prawnego pomiędzy użytkownikiem miejsca postojowego a Spółdzielnią. Wynikiem tego jest pokrywanie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania przez użytkowników miejsc postojowych, z zachowaniem dotychczasowej społecznej organizacji.

IX. DODATKOWA DZIAŁALNOŚĆ NA RZECZ CZŁONKÓW.

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

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

Ponadto, zawarta została umowa na prowadzenie odpłatnych zajęć plastycznych dla dzieci w wieku od 4 do 9 lat. Dzieci członków Spółdzielni uiszczając opłaty w zmniejszonej wysokości 40 zł / 4 zajęcia, zaś osoby nie będące członkami Spółdzielni 60 zł/ 4 zajęcia. Efektem prowadzonych zajęć, był wernisaż prac, który odbył się 09.06.2016 r. w namiocie, zlokalizowanym przy klubie osiedlowym. Najpiękniejsze prace zostały wyróżnione, natomiast wszyscy uczestnicy otrzymali pamiątkowe gadżety. Miejsce to było szczególne, z uwagi na fakt, że w okresie wakacyjnym prowadzone były tam Artystyczne Półkolonie.

Od połowy września 2016 roku, rozpoczęły się zajęcia kolejnej grupy, która również cieszy się dużym zainteresowaniem. Tematyka zajęć jest związana zarówno z aktualnymi świętami czy też wydarzeniami (np.: portret mamy: mama na co dzień i mama jako księżniczka, pisanki) lub też odpowiadające zainteresowaniom dzieci (np.: dzieci wykonują plansze do gry, poznawanie zasad kompozycji i tworzenie martwej natury, ryby z morskich głębin).

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

Ponadto, 15 października 2016 roku odbył się Jesienny piknik na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Dla uczestników było przygotowanych wiele atrakcji w tym m.in:

- wernisaż prac uczestników zajęć plastycznych „Klubu osiedlowego Kulturalna”,
- obchody 45-o lecia istnie grupy wokalne Partita, której wokalista jest członkiem SM „Lazurowa”,
- występ grupy „Jeden rytm, jeden świat”,
- kąciak urody (malowanie twarzy dzieci specjalnymi farbami),
- pokazy pojazdów militarnych,
- grill, pieczone domowe ciasta, grochówka,
- sprzedaż lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”,
- inne animacje dla dzieci np. tworzenie makiety osiedla.





X. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.

Inwestycja „Lazurowe Ogrody”

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

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

1. Nazwa obiektu budowlanego		2. Data wpływu wniosku (wzrost kosztów)	
		19.11.2015 -2-	
WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ (PB-1) "LAZUROWA"			
PÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA 01-310 Warszawa, ul. Rogozi 8			
Wzięty do wiadomości dnia 19.11.2015			
Obywatelskie Pola cmentarne kwadratem wypełniono stę. starość: znak X			
Podstawa prawna:	Art. 32 i art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane		
Miejsce składania:	Organ administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (starosta lub wojewoda) albo w art. 168 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (organ nadzoru górniczego)		
A. DATA, MIEJSCE I KTO ZŁOŻYŁA WNIOSEK			
3. Data wypłynięcia (dzień-miesiąc-rok):		4. Miejscowość:	
02-11-2015		WARSZAWA	
5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej właściwy do wydania pozwolenia na budowę, do którego składa się wniosek: BIURO ARCHITEKTURA I PLANOWANIA PRZEDSIĘWZIENIA WARSZAWA UL. MARSZAŃKOWSKA 77/79			
6. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę <input checked="" type="checkbox"/>		7. Złożenie wniosku o zezwolenie na budowę <input type="checkbox"/>	

W dniu 21.12.2015 roku wpłynęło postanowienie o konieczności uzupełnienia dokumentacji. Po otrzymaniu niniejszego pisma, Spółdzielnia we współpracy z projektantem niezwłocznie rozpoczęła przygotowanie dokumentów mających na celu uzupełnienie wniosku. Uzupełnienie wniosku o pozwolenie na budowę zostało złożone w dniu 16.03.2016r.

Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych

W 2015 roku rozpoczęto postępowanie w sprawie uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. W celu uzyskania decyzji została sporządzona Karta Informacyjna Przedsięwzięcia przez firmę ARCADIS Sp. z o.o.. W ww. dokumencie zawarto informacje dotyczące wpływu inwestycji na środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Karta zawiera analizę takich parametrów jak: emisja ścieków, wytwarzanie odpadów, badanie hałasu, zapotrzebowanie na wodę, emisję zanieczyszczeń do powietrza

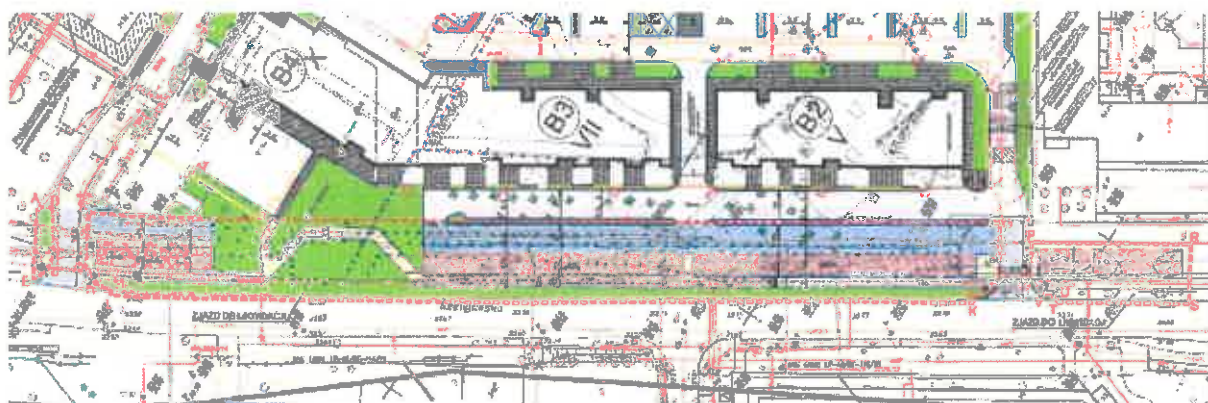
atmosferycznego. Dokument opisuje również technologię wykonania budynków oraz pozostałej infrastruktury inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Po analizie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny oraz Regionalna Dyrekcja Ochrony środowiska wydały opinie wskazujące brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na podstawie powyższych opinii Biuro Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 26.01.2016 wydało decyzję nr 80/OŚ/2016 o środowiskowych uwarunkowaniu. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia. Decyzja stała się ostateczna z dniem 07.03.2016r

Niniejszą decyzję dołączono do dokumentacji w postępowaniu dotyczącym uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji „Lazurowe Ogrody” w dniu 16.03.2016r.

Uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” wystąpiła z wnioskiem w sporządzenie umowy użyczenia terenu w pasie drogowym ul. Szeligowskiej w celu budowy nowego systemu odwodnienia oraz budowy zewnętrznych ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się przed budynkami B2, B3 oraz B4. Umowa użyczenia nr 21/2016r została zawarta w dniu 16.03.2016 z Zarządem Dróg Miejskich. Zakres umowy przedstawia poniższy rysunek (zakres umowy zaznaczony na czerwono):



W dniu 02.02.2016r. ZDM wydał decyzję nr ZDM/ZUWD/W/ZLZ/10/2016 zezwalającą na lokalizację na czas nieokreślony dwóch zjazdów publicznych usytuowanych w pasie drogowym ul. Szeligowskiej. Lokalizację zjazdów z ul. Szeligowskiej przedstawia powyższy rysunek.

Gospodarka drzewostanem

- W sierpniu 2015 r. sporządzono Inwentaryzację drzewostanu oraz projekt gospodarki drzewostanem dla zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ul. Szeligowskiej.
- W dniu 26.10.2016r. SM „Lazurowa” otrzymała pozytywną opinię projektu gospodarki drzewostanem wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.
- W dniu 24.11.2015r Projektant wystąpił z wnioskiem do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy o wydanie zgody na wycinkę drzew dla inwestycji „Lazurowe Ogrody”
- Celem przeprowadzenia konsultacji społecznych, Spółdzielnia 30 grudnia 2015 roku wywiesiła ogłoszenie dotyczące wycinki drzew z możliwością składania uwag do planowanego zagospodarowania zieleni. W przewidzianym terminie wpłynęło jedno pismo mieszkańca sąsiedniego budynku. W uzgodnieniu z Projektantem Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” udzieliła odpowiedzi wyjaśniające wszelkie wątpliwości związane z przedmiotową sprawą. W późniejszym terminie nie wpłynęły już żadne zapytania oraz uwagi do projektu gospodarki drzewostanem.
- W dniu 05.10.2016r. uzupełniono wniosek o wycinkę drzew: Prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę oraz wyjaśnienia dotyczące przeanalizowania możliwości przesadzenia/pozostawienia drzew wskazanych przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.
- W dniu 07.11.2016r. Zarząd Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy wydał decyzję nr 2017/2016 zezwalającą na wycinkę oraz przesadzenia drzew i krzewów. Na wniosek SM „Lazurowa” nadano decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Uzgodnienia z dostawcami mediów.

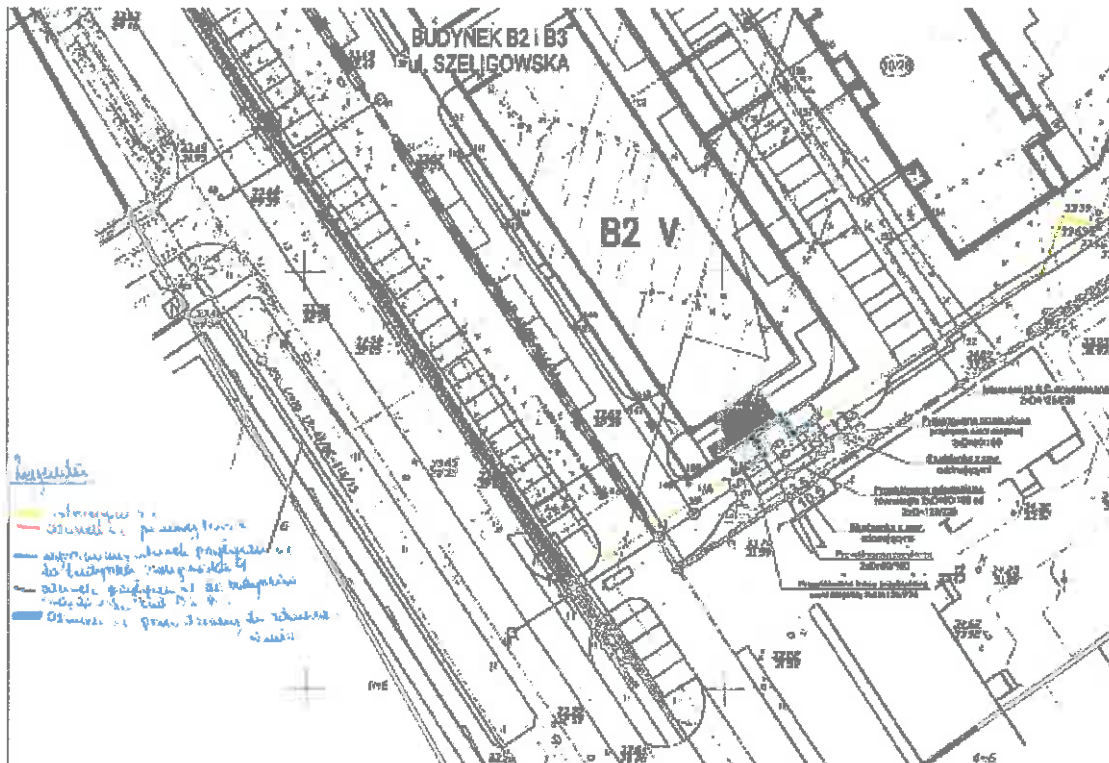
1. RWE Stoen Operator:

- W celu uzupełnienia wniosku o pozwolenia na budowę Projektant przedłożył projekt usunięcia kolizji instalacji elektrycznej do RWE Stoen Operator celem uzgodnienia. Po uzgodnieniu projektu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w dniu 02.09.2016r. podpisała porozumienie z RWE Stoen Operator dotyczące usunięcia kolizji instalacji elektrycznej dla inwestycji „Lazurowe Ogrody”

- W dniu 25.05.2016r SM „Lazurowa” zawarła umowę o przyłącze do sieci elektroenergetycznej dla inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Umowa dotyczy zaprojektowania przez RWE Stoen Operator oraz budowy przyłącza do miejsca dostarczania energii elektrycznej, będącego równocześnie miejscem rozgraniczenia sieci. Obecnie trwają prace projektowe prowadzone przez Innogy Stoen Operator (dawniej RWE Stoen Operator).

2. Veolia

- W dniu 19.09.2016r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zawarła umowę z Veolia Energia Warszawa S.A. dotyczącą usunięcia kolizji projektowanego układu drogowego w rejonie projektowanych budynków mieszkalnych B2 i B3 przy ul. Szeligowskiej w Warszawie z istniejącą siecią ciepłowniczą będącą własnością Veolia. Zakres przebudowy sieci ciepłowniczej przedstawia poniższy rysunek:



- W dniu 19.09.2016r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zawarła umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej budynków B1 oraz B4. Umowa na przyłączenie do sieci na budynki B2 oraz B3 jest obecnie przygotowywana przez Veolię.

2. Dokumentacja projektowa

- W 2015r. Biuro Architektoniczne MFA Konsorcjum przekazało projekt budowlany, projekt przetargowy oraz karty katalogowe lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”
- Kwiecień 2016 – przekazanie dokumentacji wykonawczej – I etap inwestycji
- Lipiec 2016 – przekazanie dokumentacji wykonawczej – II etap inwestycji

Dokumentacja projektowa jest każdorazowo przekazywana do Inżyniera Kontraktu w celu weryfikacji.

3. Przetargi – wybór Projektanta, Inżyniera Kontraktu oraz Generalnego Wykonawcy

• Projektant

Przetarg na wybór Projektanta przeprowadzono w 2014r.. Komisja przetargowa wybrała firmę MFA Biuro Architektoniczne.

• Inżynier Kontraktu

W celu zapewnienia nadzoru nad prawidłowym przebiegiem realizacji inwestycji Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” ogłosiła przetarg na Inżyniera Kontraktu. Do obowiązków Inżyniera Kontraktu należy:

- Weryfikacja dokumentacji projektowej
- Kierowanie i koordynacja realizacji kontraktu w przedmiocie wykonania robót budowlanych i branżowych
- Opracowanie instrukcji na wybór GW oraz udział w komisji przetargowej
- Zapewnienie nadzoru nad realizacją inwestycji
- Rozwiązywanie wszelkich problemów i sporów związanych z realizacją robót
- Opiniowanie poleceń płatności z uwzględnieniem ewentualnych podwykonawców robót
- Analiza propozycji i dokumentów przedstawionych przez wykonawcę robót w zakresie ewentualnych zmian w harmonogramie finansowo-rzeczowym realizacji robót
- Informowanie odpowiedzialnych za realizację inwestycji o ewentualnych zagrożeniach terminu zakończenia robót
- Udostępnianie inwestorowi wszelkich dokumentów związanych z realizacją inwestycji
- Sporządzanie sprawozdań z przebiegu realizacji inwestycji
- Obsługa okresu gwarancji i rękojmi

- Sporządzanie uzgodnionych z Zamawiającym dowodów odbioru technicznego
- Sporządzanie i przedkładanie dokumentacji z powtórnego użycia
- Zapewnienie nadzorów autorskich we współpracy z biurem projektowym

Po sprawdzeniu oraz ocenie ofert przez komisję przetargową wybrano na funkcję Inżyniera Kontraktu firmę „ZDI” sp. z o.o.. W dniu 12.04.2016r. podpisano umowę z firmą ZDI sp. z o.o. na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu.

• **Generalny Wykonawca**

W dniu 08.06.2016r. ogłoszono przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W przetargu oferty złożyło 6 firm. Po weryfikacji ofert przez Inżyniera Kontraktu komisja przetargowa zaprosiła do złożenia ofert ostatecznych w II etapie przetargu 2 firmy: PTB Nickel Sp. z o.o. oraz P.H.U.B. Łucz-Bud Sp. z o.o.. Po przeprowadzeniu negocjacji przez komisję przetargową w dniu 28.07.2016r. wybrano firmę P.H.U.B. Łucz-Bud sp. z.o.o. na Generalnego Wykonawcę inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

W dniu 25.08.2016r. podpisano umowę na Generalnego Wykonawcę z firmą P.H.U.B. Łucz-Bud sp. z o.o.

4. Postęp robót budowlanych inwestycji „Lazurowe Ogrody”

W dniu 04.10.2016r. Inwestor przekazał generalnemu wykonawcy plac budowy.

Postęp prac przedstawiono w raporcie Inżyniera Kontraktu za okres: od przekazania placu budowy Generalnemu Wykonawcy do 15.12.2016r., którego część przedstawiono poniżej:



INŻYNIER KONTRAKTU

22-400 Zamosć, ul. Jana Kiepury 6 tel. 84 639 20 53 fax. 84 639 80 83 sekretariat@zdzan.pl www.zdzan.pl

KONTRAKT	Pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w trakcie realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.
<p>RAPORT KWARTALNY INŻYNIERA NR 01 za okres od 01.10.2016 r. do 15.12.2016 r.</p>	

Umowa Wykonawcy Robót: z dnia 25.08.2016 r.

Inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie

Okres realizacji Umowy Wykonawcy Robót: od dnia przekazania prawomocnego pozwolenia na budowę – 25 miesięcy

Umowa Inżyniera Kontraktu: 4/LO/2016 z dnia 12.04.2016 r.

o nazwie: Pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w trakcie realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

Okres realizacji Umowy Inżyniera Kontraktu: do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie ostatniego z budynków.

Kwota Kontraktowa Wykonawcy :

ETAP I

Netto 16 640 788,88 PLN

VAT 3 827 381,44 PLN

Brutto 20 468 170,32 PLN

ETAP II

Netto 37 359 211,12 PLN

VAT 8 592 618,56 PLN

Brutto 45 951 829,68 PLN

Zaangażowanie sił i środków Wykonawcy i Podwykonawców:

• **PHUB Łucz-Bud:**

KADRA	Kierownicy, majstrowie, inżynierowie budowy	4 os.
	Robotnicy fizyczni	20 os.
	Operatorzy, kierowcy	6 os.
	Razem	30 os.
SPRZĘT	Koparka	3 szt.
	Samochody samowypadkowe	2 szt.
	Żuraw wieżowy góroobrotowy	2 szt.

Zgłoszeni podwykonawcy

№p.	Nazwa podwykonawcy	Zakres prac
1	Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich „Żyrardów” Sp. z o.o.	Zabezpieczenie ścian wykopu ścianką berlińską
2	Dar-Fix Dariusz Dąbrowski	Hydroizolacja bezpowłokowa części podziemnej budynku w technologii tzw. „białej wanny”
3	Pracownia Architektury krajobrazu OGRÓD ZIELONY Adam Majewski	Wycinka i przesadzenia drzew

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną z przebiegu prac.



Fot.1. Prace nad zabezpieczeniem wykopu – str południowa – ścianka berlińska



Fot. 2. Roboty ziemne – budynek B1



Fot. 3. Roboty ziemne – wykop pod bud. B1



Fot. 4. Roboty ziemne – wykop pod bud. B1, ścianka berlińska str. południowa



Fot. 5. Roboty ziemne – wykop pod bud. B1, ścianka berlińska str. południowa



Fot. 6. Roboty ziemne – wykop pod bud. B1, ścianka berlińska str. południowa



Fot. 7. Przesadzanie drzew



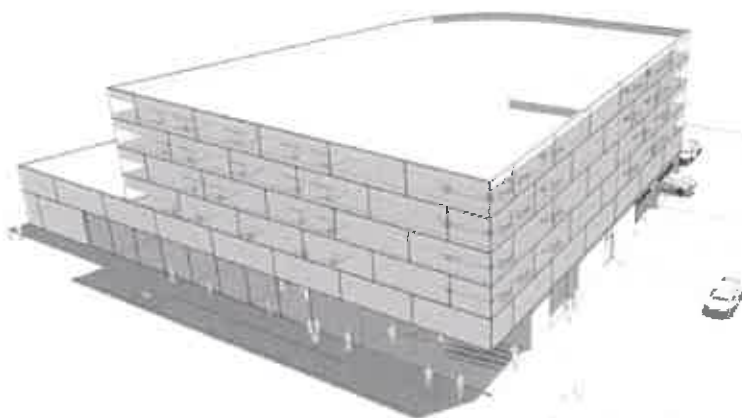
Fot. 8. Przesadzanie drzew

Dział inwestycji i Inżynier Kontraktu składają cykliczne raporty z zaawansowania rzeczowego i finansowego inwestycji jak też postępów w sprzedaży lokali. Materiały są do wglądu dla członków SM w sekretariacie Spółdzielni. Ponadto Prezes Zarządu (menadżer kontraktu) udziela informacji na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Garaż wielopoziomowy i budynek mieszkalny przy ul. Sterniczej

W dniu 08.06.2015r. projektant Wojciech Conder na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 5 kondygnacyjnego budynku usługowo-garażowego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu.

W dniu 28.09.2016r. Projektant złożył korektę wniosku, przewidywany termin rozpatrzenia sprawy: **10.03.2017r.**



Budynek garażowo-usługowy przy ul. Sterniczej w Warszawie | Maj 2016

22ARCHITEKCI

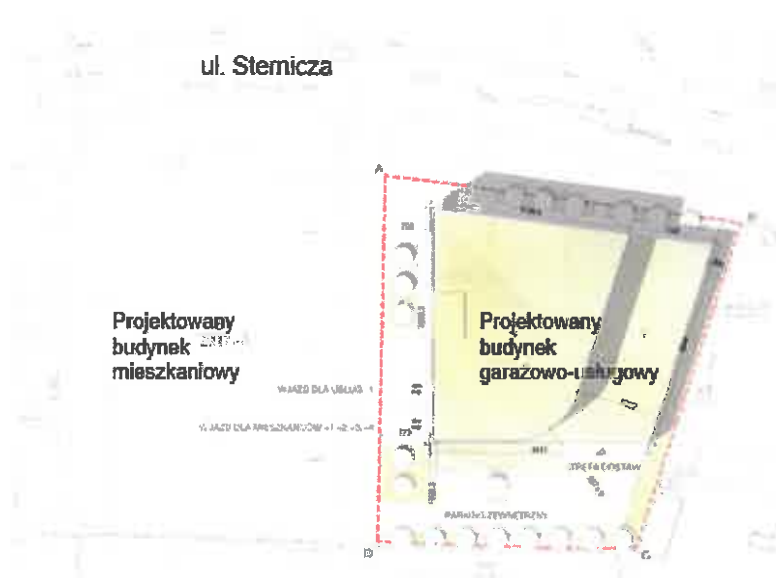
Poniżej przedstawiono wizualizację wraz z podstawowymi parametrami inwestycji.



wizualizacja

Miejsca postojowe dla potrzeb inwestycji:	
wymagane dla bud. usługowo-garażowego	29
wymagane dla mieszkańców SM Łazurowa	ok. 100
projektowane w garażu podziemnym bud. usługowo-gar.	
projektowane w otwartym parkingu nadziemnym	50
projektowane w terenie bud. usługowo-garażowego	96
RAZEM dla bud. usługowo-garażowego	8
	154

W bezpośrednim sąsiedztwie planowany jest X kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami.



Inwestycje będą realizowane równolegle na podstawie odrębnych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Sprzedaż

Inwestycja „Lazurowe Ogrody”

W 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” przeprowadziła wśród członków Spółdzielni ankietę, dotyczące zapotrzebowania na lokale mieszkalne. Wyniki ankiet dały odpowiedź na to, jakich mieszkań poszukują mieszkańcy. Największą atrakcyjnością według ankiet miały cieszyć się mieszkania małe: kawalerki i dwupokojowe, duże zapotrzebowanie było również na mieszkania trzypokojowe i większe: powyżej 80, a nawet 100 m². Wszystko to uwzględniliśmy przy współpracy z biurem architektonicznym – firmą „MFA”. Na inwestycję składają się 4 budynki: B1, B2, B3, B4, z czego B1 oraz B4 dedykowane są członkom Spółdzielni. Projektowana inwestycja składa się z 218 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych. Uwzględniając preferencje przyszłych nabywców zaprojektowane zostały kawalerki, lokale dwupokojowe, trzypokojowe, czteropokojowe i większe, nawet sześciopokojowe. Duża część lokali daje możliwość przearanzowania i powiększenia o jedno pomieszczenie. Jest to szczególnie ważne w momencie, kiedy przyrost naturalny wzrasta i rodziny powiększają się, tym samym zwiększa się zapotrzebowanie na większą ilość pomieszczeń w stosunku do metrażu lokalu.

Po sukcesie „Lazurowego Zakątka” 20 lipca 2015 r. Spółdzielnia rozpoczęła rezerwację lokali w budynku B1. Zainteresowanie inwestycją było ogromne, w ciągu 2 dni zarezerwowanych została większość lokali w inwestycji. Podpisane zostały również umowy rezerwacyjne. Następnie rezerwowano lokale w budynkach B4, B2, B3. W pierwszej kolejności lokale rezerwowane były przez członków Spółdzielni, jednak osoby nie będące członkami Spółdzielni również miały możliwość przystąpienia do inwestycji. Warunkiem jest złożenie deklaracji członkowskiej i otrzymanie numeru członkowskiego.

I. Parametry planowanej inwestycji

Lp	Wyszczególnienie	powierzchnia ogółem [m ²]	B1	B4	B2, B3
1.	Powierzchnia działki	14 051,00	-	-	-
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	12 332,29	4 159,34	2 982,37	5 190,58
3.	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych PU	1 517,14	0,00	705,21	811,93
4.	Powierzchnia izby garażowej PI - 176 miejsc postojowych	5 808,75	1 969,22	1 586,36	2 253,17
5.	Powierzchnia komórek lokatorskich PK	448,57	74,71	199,79	174,07
	Łączna powierzchnia użytkowa lokali(pkt 2-5)	20 106,75	6 203,27	5 473,73	8 429,75

A. Ceny jednostkowe dla budynku B1					
	Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat		Cena brutto
1.	Lokale mieszkalne (zł/ 1 m ²)	4 949,07	8%	395,93	5 345,00
2.	Komórka lokatorska (1 m ²)	3 240,74	8%	259,26	3 500,00
3.	Lokale usługowe (1 m ²)	0,00	23%	0,00	0,00
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	17 886,18	23%	4 113,82	22 000,00
		20 325,20	23%	4674,80	25000,00
5.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym z komórką lokatorską (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	21 951,22	23%	5 048,78	27 000,00
		22764,23	23%	5235,77	28000,00
6.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania (zł 1 mp)	10 000,00	23%	2 300,00	12 300,00
Uwaga Cena sprzedaży lokalu dla Nowego Członka Spółdzielni jest powiększona o kwotę 620,00 zł/1m ² tytułem rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu					

B. Ceny jednostkowe dla budynku B4					
	Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat		Cena brutto
1.	Lokale mieszkalne (zł/ 1 m ²)	5 245,37	8%	419,63	5 665,00
2.	Komórka lokatorska (1 m ²)	3 240,74	8%	259,26	3 500,00
3.	Lokale usługowe (1 m ²)	6 400,00	23%	1 472,00	7 872,00
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	17 886,18	23%	4 113,82	22 000,00
		20 325,20	23%	4674,80	25000,00
5.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym z komórką lokatorską (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	21 951,22	23%	5 048,78	27 000,00
		22764,23	23%	5235,77	28000,00
6.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania (zł 1 mp)	10 000,00	23%	2 300,00	12 300,00
Uwaga Cena sprzedaży lokalu dla Nowego Członka Spółdzielni jest powiększona o kwotę 620,00 zł/1m ² tytułem rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu					

C. Ceny jednostkowe dla budynku B2, B3					
	Wyszczególnienie (jednostka)	Cena netto	Podatek Vat		Cena brutto
1.	Lokale mieszkalne (zł/ 1 m ²)	5 990,74	8%	479,26	6 470,00
2.	Komórka lokatorska (1 m ²)	3 240,74	8%	259,26	3 500,00
3.	Lokale usługowe (1 m ²)	7 200,00	23%	1 656,00	8 856,00
4.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	17 886,18	23%	4 113,82	22 000,00
		20 325,20	23%	4674,80	25000,00
5.	Miejsca postojowe w garażu podziemnym z komórką lokatorską (zł 1 mp) dla członka spółdzielni / nowy członek	21 951,22	23%	5 048,78	27 000,00
		22764,23	23%	5235,77	28000,00
6.	Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania (zł 1 mp)	10 000,00	23%	2 300,00	12 300,00
Uwaga Cena sprzedaży lokalu dla Członka Spółdzielni jest pomniejszona o kwotę 620,00 zł/1m ² tytułem rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu					

Dnia 5 października b.r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Umowa przewiduje terminy wpłat rat wkładu budowlanego zgodnie z harmonogramem robót Generalnego Wykonawcy. I tak dla budynku B1 harmonogram płatności wygląda następująco:

Harmonogram finansowy klienta :

Dane nieruchomości :

Wyszczególnienie	Lokal mieszkalny	Miejsce postojowe z komórką lokatorską	Miejsce postojowe bez komórki	Oddzielna komórka lokatorska	Przynależny ogródek-partery	Miejsce postojowe zewnętrzne	Łączna należność
Symbol							
Metrów m ²							
cena za 1 m2 lokalu							
Wartość lokalu mieszkalnego	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Transza	I	II	III	IV	V	VI	VII
Termin spłat	2 tyg od podpisania umowy	15-01-2017	15-03-2017	15-04-2017	15-05-2017	15-07-2017	15-09-2017
Wysokość procentowa	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
Wpłacone kwoty							
Wysokość transzy do zapłaty	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
od Transza	VIII	IX	X	Razem			
Termin spłat	15-11-2017	15-01-2018	15-02-2018				
Wysokość procentowa	10%	5%	5%	100%			
Wysokość transzy	- zł	- zł	- zł	- zł			

Konto księgowe nr :

Z racji tego, że inwestycja „Lazurowe Ogrody” jest etapowana, w pierwszej kolejności zakończone zostaną prace na budynku B1. Oddanie budynku do użytkowania planowane jest już na czerwiec 2018 r. W drugim etapie inwestycji wybudowane zostaną budynki B2, B3, B4. Drugi etap inwestycji ma zostać ukończony do grudnia 2018 r. Dla drugiego etapu powstał inny harmonogram robót i w związku z tym jest też inny harmonogram płatności dla nabywców.

Harmonogram finansowy klienta :

Dane nieruchomości :

Wyszczególnienie	Lokal mieszkalny	Miejsce postojowe z komórką lokatorską	Miejsce postojowe bez komórki	Oddzielna komórka lokatorska	Przynależny ogródek-partery	Miejsce postojowe zewnętrzne	Łączna należność
Symbol							
Metrów m ²							
cena za 1 m2 lokalu							
Wartość lokalu mieszkalnego	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł
Transza	I	II	III	IV	V	VI	VII
Termin spłat	2 tyg od podpisania umowy	15-07-2017	15-09-2017	15-10-2017	15-11-2017	15-01-2018	15-03-2018
Wysokość procentowa	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
Wpłacone kwoty							
Wysokość transzy do zapłaty	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł	-00 zł
od Transza	VIII	IX	X	Razem			
Termin spłat	15-05-2018	15-07-2018	15-08-2018				
Wysokość procentowa	10%	5%	5%	100%			
Wysokość transzy	-00 zł	- zł	- zł	- zł			

Konto księgowe nr :

Na dzień 21.02.2017 r. zostało podpisanych 172 umowy o budowę lokalu w budynkach B1, B2, B3, B4. W rezerwacji są kolejne 24 lokale, w dalszym ciągu umawiane są akty notarialne na mieszkania zarezerwowane. Do kupna pozostało 22 lokali, jednak

zainteresowanie inwestycją jest ogromne i można spodziewać się, że wkrótce zostaną sprzedane wszystkie lokale.

Sprzedaż lokali na dzień 21.02.2017 r.

	Ilość lokali	Umowy podpisane	Rezerwacje	Wolne lokale
B1	69	64	5	0
B2	37	22	4	11
B3	58	37	10	11
B4	55	47	4	4
Lokale użytkowe – 2 podpisane umowy				

Szczegółowe wykonanie przychodów i kosztów realizowanej inwestycji za rok sprawozdawczy określa Załącznik nr 11.

XI. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ STERNICZA 96, 98, 100.

Zakończona w 2015 roku inwestycja „LAZUROWY ZAKĄTEK” to budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi i garażami położony przy ulicy Sterniczej 96,98,100 w Warszawie. W nieruchomości znajduje się:

- 111 lokali mieszkalnych,
- 13 lokali użytkowych,
- 153 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

W nieruchomości Sternicza 96,98,100 Spółdzielnia zapewnia pełną obsługę administracyjno-techniczną oraz księgową. Wszystkie działania dotyczące zarządzania niniejszą nieruchomością są dostosowane do specyfiki danej nieruchomości oraz do potrzeb jej mieszkańców.



I. Obsługa techniczna nieruchomości

Obsługa techniczna nieruchomości prowadzona jest profesjonalnie. Spółdzielnia zawarła umowy na konserwację oraz serwis nieruchomości w zakresie m.in.:

- sprzątanie nieruchomości wspólnej oraz pielęgnacji zieleni;
- przeglądy oraz usługi w zakresie konserwacji systemu sygnalizacji pożaru;
- monitoringu pożarowego wraz z wypożyczeniem urządzeń transmisji alarmów;
- serwisu i obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;
- konserwacji budynków, urządzeń oraz zakresu pogotowia technicznego;
- konserwacji technicznej bram garażowych;
- konserwacji systemu domofonowego;

- przeglądy, opróżnianie i czyszczenie separatorów substancji ropopochodnych;
- polisa ubezpieczeniowa od ognia i innych zdarzeń losowych.

Dodatkowymi obligatoryjnymi umowami z zakresu dostawy mediów do nieruchomości, które zostały podpisane, to umowy z:

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

II. Przeglądy techniczne

Roczny przegląd gwarancyjny



Części wspólne nieruchomości

W marcu 2016 roku komisja składająca się z pracowników SM „Lazurowa” (Zarządca Nieruchomości oraz Inspektor nadzoru robót budowlanych) oraz podwykonawców (Łucz-Bud – generalny wykonawca, ElGanc – firma przeprowadzającą konserwację nieruchomości) przeprowadziła przegląd obiektu przed upływem pierwszego roku obowiązywania gwarancji części wspólnych nieruchomości. Po wykonaniu przeglądu przekazano do Generalnego Wykonawcy zestawienie wykrytych usterek w formie protokołu. W protokole, komisja zawarła wszystkie zgłaszane przez mieszkańców oraz spółdzielnię usterki. Zgłoszone

nieprawidłowości nie mają istotnego wpływu na eksploatację nieruchomości. Wykonawca terminowo wywiązał się z obowiązku usuwania wad i usterek wynikających z umowy.

Lokale mieszkalne i użytkowe

W czerwcu 2016 roku przeprowadzone zostały przeglądy gwarancyjne lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zakres przeglądu obejmował:

Część budowlana:

1. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
2. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
3. Sprawdzenie serwisów stolarki okiennej
4. Sprawdzenie stanu nawiewników okiennych
5. Sprawdzenie stanu podłogi tarasu/balkonu/loggi
6. Sprawdzenie stanu balustrad balkonowych / portfenetr
7. Sprawdzenie stanu odwodnienia balkonów / tarasów
8. Sprawdzenie stanu elewacji budynku na wysokości lokalu

Część sanitarna:

9. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
10. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
11. Sprawdzenie podłączenia okapu kuchennego

Część elektryczna:

12. Sprawdzenie zgodności z dokumentacją powykonawczą
13. Czy dokonano zmian mających wpływ na substancję budynku i/lub lokale sąsiednie
14. Sprawdzenie podłączenia włączników wentylacji „Helios”.

W lokalach, które zostały udostępnione do przeglądu, stwierdzono liczne zmiany, które nie mają istotnego wpływu na funkcjonowanie budynku. Podczas kontroli, właściciele oraz najemcy lokali byli instruowani o sposobie eksploatacji i konserwacji wyposażenia lokali (stolarka okienna, wentylacja mechaniczna Helios). Jednocześnie zwrócona została uwaga aby, aby przestrzegać instrukcji użytkownika lokalu, która była wydawana każdemu właścicielowi lokalu podczas odbioru technicznego lokalu.

W lokalach usługowych przeglądy odbyły się w sierpniu 2016 roku.

Przeglądy okresowe stanu technicznego budynku i instalacji

W nieruchomości Sternicza 96,98,100 przeglądy stanu technicznego budynków oraz instalacji, także instalacji przeciwpożarowej przeprowadzane są na bieżąco zgodnie z harmonogramem przeglądów opracowanym przez Spółdzielnię. Niniejszy harmonogram został utworzony na podstawie obowiązujących przepisów prawa tj. ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. W artykule 61 ustawy ustawodawca nałożył obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami. Przede wszystkim oznacza to użytkowanie budynków zgodnie z przeznaczeniem oraz przestrzeganie wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego i estetyki. Ustawodawca nakłada również na zarządców i właścicieli obiektów obowiązek zapobiegania pogarszaniu się „właściwości użytkowych i sprawności technicznej” budynków.

Roczny przegląd instalacji wentylacyjnych

W styczniu 2016 roku wykonany został obowiązkowy roczny przegląd instalacji wentylacyjnych nieruchomości.

Zakres kontroli:

- sprawdzenie drożności i wielkości przepływu powietrza w kanałach wentylacyjnych poprzez pomiar przepływu powietrza we wlotach kanałów wywiewnych,
- porównanie zmierzonego przepływu z wielkościami projektowanymi,
- regulacja przepływu (w miarę potrzeb poprzez zmianę obrotów wentylatorów).

Po wykonaniu kontroli sporządzono protokół z pomiarów.

Podczas przeglądu stwierdzono:

- prawidłowe działanie wentylacji mechanicznej w częściach wspólnych nieruchomości;
- w 39 lokalach mieszkalnych niedopuszczalne przeróbki w systemie wentylacji: łazienek, kuchni, garderób i pomieszczeń wc, polegające na:
 - rozłączeniu zasilania elektrycznego wentylatorów,

- o zdemontowaniu wentylatorów i/lub zabudowanie otworów kanałów wentylacyjnych,
- o zabudowaniu dojsć do wentylacji: stolarką meblową, glazurą, itp.

Kolejny roczny przegląd wentylacji zaplanowany jest na styczeń/luty 2017 roku.

III. Koszty i przychody związane z eksploatacją nieruchomości

W 2016 roku, nieruchomość Sternicza 96,98,100 ponosiła wydatki związane z:

- utrzymaniem lokali – 333 760,59 zł
- utrzymaniem nieruchomości wspólnej – 620 031, 81 zł
- opłatami na fundusz remontowy – 47 382,48 zł
- pozostałą działalnością operacyjną – 15 459,63 zł.

Wymienione powyżej koszty w szczególności obejmują:

Wydatki związane z pielęgnacją terenu zielonego

W okresie pierwszego półrocza 2016 zaistniała konieczność wykonania rekultywacji terenów zielonych, podczas której wykonano m.in. odnowienie i uzupełnienie terenu zielonego wraz z wyposażeniem w dodatkowe elementy małej architektury. Zakres prac obejmował m.in.:

- rekultywację trawników,
- wykonanie donic wraz z nasadzeniem,
- impregnacja pergoli wraz z wykonaniem opaski oddzielających pergole od trawnika.

Koszt wykonanych prac wyniósł 12.312 zł.



Dodatkowo we wrześniu br. wykonano:

- wzmocnienie skarpy, która ze względu na osadzanie się ziemi odkryła izolację budynku,
- dodatkowe nasadzenia, również na pergolach wokół budynku,
- donice wraz z nasadzeniami przy wjazdach do garaży podziemnych.

Niniejsze prace były konieczne do wykonania jeszcze w 2016 roku (tj. przed zimą, głównie dotyczy to wzmocnienia skarpy), natomiast wykonanie donic przy wjazdach z garaży ma istotny wpływ na bezpieczeństwo przechodniów. Nasadzenia wokół budynku na pergolach poprawią ogólną estetykę wokół nieruchomości.

Koszt z wykonania powyższych pracy wyniósł 8.118,00 zł brutto.

Konserwacja dźwigów

Wykonanie w pozycji – Konserwacja dźwigów – wyniosło 99,3 %.

W styczniu 2016 roku wykonywane były roczne obowiązkowe badania wykonywane przez UDT (Urząd Dozoru Technicznego). Dźwigi są to urządzenia objęte dozorem pełnym i podlegają obowiązkowym badaniom okresowym. Celem badania okresowego jest stwierdzenie czy:

- nie powstały uszkodzenia lub zmiany stanu urządzenia mające wpływ na bezpieczeństwo eksploatacji urządzenia lub mogące być przyczyną zagrożenia w przyszłości,
- istnieją i pracują prawidłowo urządzenia zabezpieczające i urządzenia ochronne,
- napisy ostrzegawcze, informacje i instrukcje zostały umieszczone na urządzeniu są czytelne i zrozumiałe,
- urządzenie wymaga przeprowadzenia działań naprawczych.

Podczas badania okresowego organ właściwej jednostki dozoru technicznego sprawdza:

- księgę rewizyjną i dziennik konserwacji urządzenia;
- protokoły pomiarów elektrycznych;
- zaświadczenia kwalifikacyjne konserwujących i obsługujących urządzenie.

Zakres badania okresowego urządzenia obejmuje:

- oględziny urządzenia w miejscach dostępnych;
- przeprowadzenie prób funkcjonowania urządzenia w zainstalowanej wersji montażowej bez obciążenia.

Monitoring części wspólnych nieruchomości



Monitoring obiektu przy Sterniczej 96, 98, 100 składa się z 10 kamer, które na bieżąco rejestrują obrazy z kamer. Jesteśmy przekonani, że telewizja przemysłowa jest dobrą inwestycją, która zapewnia mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, a w przypadku nieszczęśliwych zdarzeń bądź wypadków na terenie nieruchomości i wokół niej można odtworzyć zapisy z kamer.

W lutym br. podpisana została umowa na serwis i konserwację urządzeń systemu telewizji przemysłowej. Niniejsza umowa obowiązuje od 1 marca 2016 roku. Umowa ma na celu zapewnienie sprawnego i bezawaryjnego funkcjonowania systemu monitoringu.

Koszty nieruchomości wspólnej – energia elektryczna:

Ze względu na fakt, iż 2015 rok wykazał przekroczenia w pozycji – energia elektryczna części wspólnych nieruchomości, Zarządca Nieruchomości poczynił analizę dostępnych na rynku rozwiązań mających na celu optymalizację tych kosztów. Z analizy rynku i otrzymanych ofert wyniknęło, że najkorzystniejszym rozwiązaniem będzie zainstalowanie urządzeń tzw. baterii do kompensacji mocy biernej wykonane przez firmę RWE. Aby wdrożyć niniejsze rozwiązanie, została podpisana umowa z tym dostawcą na ww. usługę.

W czerwcu br. zostały zainstalowane w nieruchomości baterie do kompensacji mocy biernej, które mają na celu obniżenie kosztów zużycia mocy biernej wyrażonej KWh. Obniżenie kosztów energii elektrycznej zużywanej na cele nieruchomości wspólnej było zauważalne już od kolejnego miesiąca gdy zostały zainstalowane urządzenia.

Opłaty wnoszone przez właścicieli lokali nie wystarczyły na pokrycie wszystkich kosztów z tytułu zużycia energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości pomimo zainstalowania ww. urządzeń do kompensacji mocy biernej. W związku z powyższym zachodzi konieczność podwyższenia opłaty z tego tytułu w kolejnym roku eksploatacji.

Rozliczenie mediów za 2015 rok oraz koszty związane z utrzymaniem lokalu

W maju 2016 roku właściciele lokali mieszkalnych oraz usługowych otrzymali indywidualne rozliczenie mediów. Rozliczenie wykonane było zgodnie z obowiązującymi w SM „Lazurowa” regulaminami rozliczania mediów.

Ponad to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” złożył wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie zmiany wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych na

media nieruchomości Sternicza 96, 98, 100. Zmiana wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych została dokonana na podstawie §23 i §24 regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków oraz §9 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Rada Nadzorcza Spółdzielni pozytywnie przychyliła się do wniosku Zarządu. Od 01.10.2016 roku obowiązują poniższe stawki opłat za media z uwzględnieniem indywidualnych norm zużycia mediów wymienionych w pkt 1, 2 i 3 poszczególnych lokali w następujących wymiarach:

- Centralne ogrzewanie – 50,39 zł/GJ
- Podgrzanie wody – 17,89 zł/m³
- Zimna woda – 11,47 zł/ m³

oraz opłata stała C.O. i C.C.W. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 0,73 zł.

Powyższa zmiana dotyczyła ustalenia wysokości opłat za media dla poszczególnych lokali na podstawie indywidualnego zużycia, według wskazań wodomierzy i ciepłomierza. Do września br. włącznie, zaliczki na media niniejszej nieruchomości ustalone były w systemie uproszczonym tzn. w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu. Zaproponowane stawki opłat zostały ustalone na podstawie rozliczenia mediów tej nieruchomości za 2015 rok, w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny ciepła, opłatę stałą za dostawę ciepła oraz opłatę za zimną wodę płacone dostawcom niniejszych mediów.

Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych uwzględnia rozliczenie mediów za 2016 rok i wynosi odpowiednio **38.024,99 zł**, natomiast nadpłaty właścicieli (również uwzględniające rozliczenie mediów za rok poprzedni) wynoszą: **21.926,38 zł**.

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

Dokładamy wszelkich starań aby na niniejszej nieruchomości nie było zadłużeń, które kwalifikują się do powództwa sądowego.

W styczniu 2017 roku wszyscy właściciele lokali mieszkalnych i niemieszkalnych otrzymali salda lokali na dzień 31.12.2016 roku.

Gospodarowanie odpadami komunalnymi



Pozostałe pozycje planu kosztów eksploatacji nie wykazują przekroczeń w stosunku do zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego.

Szczegółowe wykonanie przychodów i kosztów nieruchomości przedstawia **załącznik nr 9** stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Nominacja do Nagrody Architektonicznej dla Lazurowego Zakątk

W związku z trwającą 2 edycją konkursu Nagroda Architektoniczna Prezydenta m.st. Warszawy za 2015 rok, budynek przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 otrzymał nominację w kategorii: : Architektura mieszkaniowa - pojedynczy obiekt. Lazurowy Zakątek.

Kandydatów do Nagrody mogli zgłaszać projektanci, inwestorzy, a przede wszystkim mieszkańcy i użytkownicy przestrzeni miasta. Zaproponowane obiekty były oceniane pod względem jakości rozwiązań architektonicznych oraz współtworzenia tożsamości Warszawy.

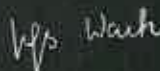
Organizatorem konkursu i jednocześnie fundatorem nagrody jest Prezydent m.st. Warszawy. Nagroda jest przyznawana jest we współpracy z Oddziałem Warszawskim Stowarzyszenia Architektów Polskich.

NOMINACJA DO NAGRODY
ARCHITEKTONICZNEJ
PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

W KATEGORII
NAJLEPSZY BUDYNEK MIESZKALNY 2015 ROKU

DLA INWESTORA BUDYNKU
PRZY ULICY STERNICZEJ 96/98/100

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Lazurowa”



Hanna Grockiewicz-Waltz

XII. POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

Mając na uwadze, że na naszym osiedlu zaobserwowano wzmożone zainteresowanie nabyciem mieszkań na rynku wtórnym, Zarząd Spółdzielni przygotował regulamin mający na celu uruchomienie dodatkowej usługi dla mieszkańców tj. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.



Korzyści dla mieszkańców Spółdzielni:

- możliwość zamieszczenia ogłoszenia o sprzedaży lub najmie na stronie internetowej Spółdzielni, w dedykowanej zakładce,
- wyznaczeni pracownicy Spółdzielni przygotują transakcję sprzedaży, za którą Spółdzielnia pobierze prowizję w wysokości połowy średniej rynkowej,
- zapewnienie obsługi notarialnej z preferencyjną wysokością taksy notarialnej,
- pełne bezpieczeństwo transakcji,
- pomoc w rozliczeniu mediów między stronami transakcji, otrzymaniu stosownych zaświadczeń, itp.
- członkom spółdzielni, którzy po sprzedaży mieszkań bądź przy nabyciu nowego lokalu, będą chcieli dokonać dodatkowych czynności prawnych udzielimy bezpłatnej pomocy prawnej w tym zakresie.

Wszelkie szczegóły dotyczące ww. działalności zostały określone właściwym regulaminem.

Więcej informacji o usłudze oraz oferta nieruchomości do najmu/sprzedaży dostępna jest na dedykowanej stronie internetowej: www.lazurowanieruchomosci.pl

LAZUROWA NIERUCHOMOŚCI

Portal poświęcony w obrocie nieruchomościami będącym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”. Zapoznaj się z szeroką ofertą lokali na sprzedaż i pod wynajem.



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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gacek-Richter

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1 - zdolność płatnicza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na dzień 31.12.2016 r.

Załącznik nr 2 - wykonanie planu eksploatacji za 2016 r.

Załącznik nr 3 - rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.

Załącznik nr 4 – windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2016 r.

Załącznik nr 5 – windykacja należności – umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2016 r.

Załącznik nr 6 - zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2016 r. -30.06.2016 r.

Załącznik nr 7 – opłaty za media rozliczone w skali roku

Załącznik nr 8 – pozostała działalność spółdzielni parkingi Lazurowa 6 i Sternicza 125.

Załącznik nr 9 – koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sternicznej 96/98/100 za 2016 rok.

Załącznik nr 10 – przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za 2016 r.

Załącznik nr 11– inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” za okres 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.

Załącznik nr 12– wykonanie planu rzeczowo – finansowy remontów na 2016 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na dzień 31.12.2016 r.

Załącznik nr 13 – zestawienie głównych potrzeb remontowych spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na dzień 31.12.2016 r.

Załącznik nr 14 – zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy w 2016 r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"
na 31.12.2016r.

I. ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2015	31.12.2016
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	347 240,47	534 713,03
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Lazurowy Zakątek	20 550,09	30 328,62
Lokata terminowa korzyść Credit Agricole	973 766,17	131,63
Lokata Gross	382 408,25	1 887 924,82
Rachunek Środków ZFŚS	81 612,85	82 472,13
Środki pieniężne w kasie	3 636,83	6 691,31
Środki pieniężne w drodze	22 759,11	21 956,31
	40 000,00	45 000,00
Razem:	1 871 973,77	2 609 217,85

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	20 124,45	28 948,43
Opłat mieszkaniowych	621 145,75	622 696,00
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	251 422,95	265 269,43
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	36 139,49	65 684,66
Czynszu od najemców lok.użytkowych	122 379,78	96 707,43
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Str 96,98,100	20 765,21	17 126,82
Należności skierowane do Sądu	224 286,90	165 668,27
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	64 302,85	70 191,72
Rozrachunki z US z tyt. Pdup	8 336,00	0,00
Razem :	1 368 903,38	1 332 292,76

Pozostałe należności		
Lift Boards-rekl.w dźwigach- sprawa sądowa	12 960,00	0,00
SM Rozłogi	358,51	0,00
UPC Polska Sp. z o.o.	693,42	0,00
SM Strop	2 959,77	0,00
Elganc K.Gancarczyk	1 107,00	0,00
LINEX	289,00	0,00
Komitet Wyborczy	300,00	0,00
Usługi Transportowe	184,50	0,00
Kozakiewicz Krzysztof	310,40	0,00
Kretkiewicz Bogusław	50,00	0,00
PHU Novd Kaczorowski	590,40	0,00
Services Adam Mokrzycki	180,00	0,00
Skynet Sp. z o.o.	141,45	0,00
Razem :	20 124,45	0,00

Należności gwarancyjne		
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	0,00	5 020,00
YAMAN Sp. z o.o.	0,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	0,00	6 000,00
Urząd m.st. Warszawy	0,00	4 273,43
Razem :	0,00	28 948,43



II ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2015	31.12.2016
Dostawców	1 474 804,91	2 706 098,80
Gwarancyjne	388 583,01	377 305,62
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	319 390,47	159 407,61
Kaucji z lokali użytkowych	178 721,15	184 606,07
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	189 625,09	160 366,52
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	15 855,53	20 203,12
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	5 622,32	5 754,26
Pozostałe rozrachunki	35 671,89	57 568,26
Rozrachunki z cz.-parking	34 077,33	34 696,35
Razem:	2 642 351,70	3 706 006,61

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2015	31.12.2016
ADS Dariusz Sumieniewski	10 500,00	0,00
Ameco	0,00	994,03
Bramet	0,00	246,00
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	162,00	248,40
Digital Solutions	731,90	1 536,81
EL-DAR Sp.z o.o	593,01	0,00
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 059,34	2 133,14
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	18 730,22	19 167,02
Eservice	15,77	91,50
Forlift	17 137,48	23 005,65
GLM Sp. Z o.o.	380,46	0,00
HOBUS Sp. z o.o.	0,00	442,80
Hydroma	252,15	618,81
Impuls	250,00	250,00
Indopol	0,00	1 872,01
JACK Jacek Pieniak	0,00	491,08
Jutom	5 670,00	7 182,00
Juvenes-Projekt	132 000,00	0,00
Kaba Polska Sp. z o.o.	0,00	243,54
Kancelaria Notarialna A.Karpowicz	984,72	0,00
Kmicica	0,00	1 066,00
Krajowy Rejestr Długów	0,00	615,00
Łucz-Bud	24 786,81	1 498 370,63
Max Media	9 225,00	0,00
MIXT	14 507,00	22 913,34
MPWiK	273 870,05	262 591,47
NEW GARDEN	14 513,35	14 518,59
Noma 2	344,40	621,10
OTIS	14 295,95	2 689,19
PAP Pomarański	22 582,80	0,00
PGNiG Gazownia Warszawska	31 172,04	14 796,29
PH Eko	0,00	1 282,25
Piaskan	0,00	2 832,69
Pif-Paw	0,00	430,50
PKP Energetyka	20 527,40	29 503,43
PPH Torel	4 320,00	0,00
PPHU Małgorzata Stępień	0,00	2 993,51



PPHU Transipex	0,00	535,05
PRO ESTATE	18 400,00	18 400,00
Probit	2 595,50	1 476,00
Profprojekt	0,00	369,00
Promocja Polska	2 767,50	4 600,00
Property Group Sp. z o.o.	0,00	392,37
Public Relations	0,00	12 300,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	49 427,35	3 500,00
PUH Kozak	7 841,40	0,00
PUI Insan	0,00	57 240,00
Radca Prawny I. Bąkowski	4 368,95	0,00
Reboot	818,00	1 168,00
RWE STOEN / INNOGY Polska S.A.	27 244,97	21 227,50
S.Bit	695,94	692,24
Safran	1 236,60	0,00
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	0,00	356,70
Solid Security	159,90	98,40
T-Mobile	2 636,52	2 880,74
Unicomp	270,00	0,00
Urząd Miasta St. Warszawy	61 255,19	0,00
Vectra	373,01	1 520,76
VEOLIA	638 812,40	587 575,99
Wędrowiec	1 789,83	777,37
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka	0,00	231,01
Zamojska Dyrekcja Inwestycyjna	0,00	64 575,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	34 500,00	11 365,79
YAMAN Sp. z o.o.	0,00	1 070,10
Razem:	1 474 804,91	2 706 098,80

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2015	31.12.2016
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
ALDRO	16 780,46	28 780,46
ANAT	11 690,00	11 690,00
ARE	48 887,03	48 887,03
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Fasada - gwarancja	48 420,24	0,00
Forlift-gwarancja, wadium	6 667,44	7 669,50
Juvenes-gwarancja	80 283,57	83 861,96
LINEX	266,79	0,00
Marex - wadium	38 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	0,00	62 128,11
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	15 443,48	31 227,35
P.U.I. Insan-gwarancja	10 300,00	7 000,00
PBUH Zeljaś	30 000,00	9 000,00
Pias-Kan	11 000,00	11 000,00



PPH "Torel" - gwarancja	27 626,00	0,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00	10 000,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Spektrum	5 610,00	5 610,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	0,00	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	0,00	1 500,00
Razem:	388 583,01	377 305,62

Warszawa dnia 12.04.2017r.



WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2016 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2016r.	Wykonanie w zł na 31.12.2016r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurowy Zakątek	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Ogrody	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Osobowy fundusz płac	1 055 000,00	1 053 569,90	99,86%		296 370,00	158 035,49	599 164,42
2	Składki ZUS - narzuty na płace	230 000,00	229 212,27	99,66%		59 333,27	34 381,84	135 497,16
3	Z.F.Ś.S.	30 000,00	30 553,44	101,84%			4 583,02	25 970,42
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	30 000,00	23 770,61	79,24%			3 565,59	20 205,02
5	Składka PFRON	32 000,00	26 610,00	83,16%	3 200,00			23 410,00
6	Bezosobowy fundusz płac	150 000,00	149 631,67	99,75%			22 444,75	127 186,92
7	Wynagrodzenia R N	80 000,00	78 640,36	98,30%		11 796,05	11 796,05	55 048,25
8	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	48 000,00	48 002,47	100,01%	4 800,00		7 200,37	36 002,10
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 987,10	99,82%	700,00	1 048,07	1 048,07	4 190,97
10	Koszty WZ	30 000,00	29 614,99	98,72%	3 000,00	4 442,25	4 442,25	17 730,49
11	Energia elektryczna	25 000,00	24 028,98	96,12%			3 604,35	20 424,63
12	Materiały czystościowe	13 000,00	12 958,67	99,68%			1 943,80	11 014,87
13	Materiały biurowe	13 000,00	11 754,32	90,42%		1 763,15	1 763,15	8 228,02
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	40 000,00	39 193,39	97,98%			5 879,01	33 314,38
15	Ubezpieczenia	45 000,00	46 064,00	102,36%			6 909,60	39 154,40
16	Telefony, internet	13 000,00	12 309,43	94,69%		1 846,41	1 846,41	8 616,60
17	Konwój pieniędzy	7 000,00	6 919,70	98,85%			1 037,96	5 881,75
18	Prowizja bankowa	7 000,00	6 975,48	99,65%			1 046,32	5 929,16
19	Znaczk. prasa, ogłoszenia: przetargi...	10 000,00	9 404,14	94,04%			1 410,62	7 993,52
20	Obsługa prawna	55 000,00	54 864,00	99,75%		8 229,60	8 229,60	38 404,80
21	Szkolenia	10 000,00	8 825,77	88,26%			1 323,87	7 501,90
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	7 964,14	99,55%			1 194,62	6 769,52
23	Usługi pogotowia technicznego	17 000,00	18 792,36	110,54%			2 818,85	15 973,51
24	Usługi transportowe	3 000,00	2 745,53	91,52%			411,83	2 333,70
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 821,65	99,11%		2 973,25	2 973,25	13 875,16
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	6 000,00	5 733,25	95,55%	600,00	859,99	859,99	3 413,28
27	Lustracja/Badanie bilansu	20 000,00	14 580,00	72,90%	2 000,00	2 187,00	2 187,00	8 206,00
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	120 000,00	119 881,81	99,90%	12 000,00		17 982,27	89 899,54
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 890,39	99,45%			2 983,56	16 906,83
30	Koszty zarządu	1 500,00	1 235,30	82,35%			185,30	1 050,01
31	Windykacja	5 000,00	4 799,79	96,00%			719,97	4 079,82
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	19 983,32	99,92%	2 000,00		2 997,50	14 985,82
33	Usuwanie skutków dewastacji	15 000,00	14 559,50	97,06%			2 183,93	12 375,58
34	Inne - biuro	30 000,00	27 695,92	92,32%		4 154,39	4 154,39	19 387,14
35	Konserwacja budynków i urządzeń	155 000,00	154 914,01	99,94%			0,00	154 914,01
36	Akcja zima / mycie zspów	60 000,00	57 797,79	96,33%			8 669,67	49 128,12
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	70 831,10	99,76%				70 831,10
38	Sprzątanie budynków	72 000,00	71 846,33	99,79%				71 846,33
	RAZEM:	2 573 500,00	2 542 962,88	98,81%	28 300,00	395 003,42	332 814,22	1 786 845,24
39	Amortyzacja śr.trwałych		82 192,68				15 616,61	66 576,07
40	Amortyzacja WNiP		5 648,28				1 073,17	4 575,11
41	Amortyzacja wyposażenia biura		21 186,49				4 025,43	17 161,06
42	Biuro media		9 835,41					9 835,41
	RAZEM						353 529,43	1 884 992,89

Warszawa dnia 12.04.2017r.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2016r. DO
31.12.2016r.**

Zwiększenia do 31.12.2016 r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 282 716,17
Odpis na remonty dźwigów	185 847,99
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 883,92
Odszkodowania	4 493,84
Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowy Zakątek	3 411 905,52

RAZEM: 4 981 847,44

Zmniejszenia do 31.12.2016 r.

Bilans otwarcia z 2015r. 34 867,74

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów 196 898,32

REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

Lazurowa 2,2a 289 020,96
Rozłogi 5, 7, 3 18 450,00

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków 70 085,64
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych 22 356,00

REMONT HYDROFORNI

Montaż zestawu hydroforowego R-6 106 170,00

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

Naprawa obróbek i pokryć dachowych	70 263,96
Naprawy nawierzchni jezdni	28 345,08
Ogrodzenie hydroforni L-2B	6 396,00
Podjazd dla niepełnosprawnych L-2	60 919,12
Prace wg decyzji Rad Budynków	24 324,99
Remont altanki śmietnikowej R-3, 5, 7	46 556,83
Remont dachu + obróbki R-2	117 987,14
Remont rozdzielni klatek schodowych	18 960,00
Usuwanie awarii	76 713,64
Uszczelnienie okien na klatce schodowej L-4	17 510,10
Wymiana drzwi wejściowych	68 297,15
Wymiana pionów kanalizacyjnych R-3, 4, 8	100 200,00
Wymiana poziomów kanalizacyjnych L-2	137 200,00

**INNE PRACE REMONTOWE WYKONANE Z ZYSKU Z
INWESTYCJI LAZUROWY ZAKĄTEK**

Przemuirowanie ścian piwnic	303 315,65
Naprawa i wyrównanie posadzek w piwnicach	115 116,18
Remont balustrad balkonów L-6, 4	933 081,60
Remont balustrad balkonów (awaryjne)	159 913,98
Remont ciągu pieszo-jezdnego	189 938,33
Remont suchych pionów p.poż. St-131	57 240,00
Mycie elewacji wraz z wykonaniem odgrzybiania	236 558,67
Naprawa docieplenia ścian	169 919,83
Docieplenie ścian L-2, 2A	964 431,37
Remonty Lazurowy Zakątek	25 103,29

RAZEM:	4 666 141,57
---------------	---------------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2016 r.	315 705,87
--	-------------------

Warszawa dnia 12.04.2017r.



WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2015r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2015r.	Saldo zadłużeń 31.12.2015r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2015r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2016r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2016r.	Saldo zadłużeń 31.12.2016r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2016r.
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	17 529,94	11 988,33	5 541,61	14 805,74	27 868,65	4 196,66	23 671,99	14 805,74
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	26 170,31	10 762,18	15 408,13		27 426,11	10 998,52	16 427,59	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	77 716,21	24 804,29	52 911,92	90 358,10	101 607,65	13 125,66	88 481,99	110 101,35
4.	Lazurowa 6	10 638,81	80 915,59	29 258,66	51 656,93	10 671,67	105 198,12	19 108,18	86 089,94	43 094,73
5.	Lazurowa 12	5 634,70	23 399,17	16 237,67	7 161,50	1 105,99	21 476,11	11 693,67	9 782,44	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	61 463,92	13 505,20	47 958,72	20 842,61	50 295,84	9 957,71	40 338,13	30 671,09
7.	Rozłogi 3	2 952,00	9 608,11	7 081,52	2 526,59	1 291,74	7 625,74	3 125,07	4 500,67	1 291,74
8.	Rozłogi 4	4 015,50	98 416,20	7 151,33	91 264,87	9 982,99	100 306,31	7 958,67	92 347,64	39 656,16
9.	Rozłogi 5	1 728,30	8 250,98	1 945,20	6 305,78		12 613,42	2 522,76	10 090,66	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	59 920,67	11 105,44	48 815,23	31 322,00	46 834,42	15 121,08	31 713,34	19 654,67
11.	Rozłogi 7	2 944,11	10 815,04	4 331,96	6 483,08		6 232,17	8 116,64	-1 884,47	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	25 758,29	15 751,44	10 006,85		11 822,21	19 787,97	-7 965,76	
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	21 331,63	8 691,78	12 639,85		20 580,77	9 881,38	10 699,39	
14.	Sternicza 129	3 928,30	55 125,33	4 230,47	50 894,86	40 986,31	30 164,55	3 149,99	27 014,56	5 993,95
15.	Sternicza 131	3 909,99	17 366,48	7 372,45	9 994,03		24 322,10	4 852,67	19 469,43	
	Razem	78 179,02	593 787,87	174 217,92	419 569,95	221 367,15	594 374,17	143 596,63	450 777,54	265 269,43

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2015r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2016r.
1.	Lazurowa 2	14 805,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	14 805,74
2.	Lazurowa 4	90 358,10	sprawa w postępowaniu komorniczym	110 101,35
3.	Lazurowa 6	10 671,67	sprawa w postępowaniu komorniczym	43 094,73
4.	Lazurowa 12	1 105,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Rozłogi 2	20 842,61	sprawa w postępowaniu komorniczym	30 671,09
6.	Rozłogi 3	1 291,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 291,74
7.	Rozłogi 4	9 982,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	39 656,16
8.	Rozłogi 6	31 322,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	19 654,67
9.	Sternicza 129	40 986,31	sprawa w postępowaniu komorniczym	5 993,95
Razem:		221 367,15		265 269,43

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2015r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2016r.
1.	Lazurowa 2	4 746,06	postępowanie nakazowe	7 339,47
2.	Lazurowa 2a	0,00	postępowanie nakazowe	3 717,65
3.	Lazurowa 4	96 825,41	postępowanie nakazowe	79 816,39
4.	Lazurowa 6	70 782,55	postępowanie nakazowe	19 432,12
5.	Rozłogi 2	7 544,17	postępowanie nakazowe	7 320,36
6.	Rozłogi 4	17 927,32	postępowanie nakazowe	0,00
7.	Rozłogi 6	7 187,39	postępowanie nakazowe	11 922,19
8.	Rozłogi 9	13 742,08	postępowanie nakazowe	3 072,32
9.	Sternicza 131	0,00	postępowanie nakazowe	13 561,52
Razem:		218 754,98		146 182,02

Warszawa dnia 12.04.2017r.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2016 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 633,53	2 343,44	14 976,97	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
Lazurowa 10	5 368,13	1 284,25	6 652,38	IV 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	408,16	1 811,00	2 219,16	II 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 8	35 897,62	4 066,00	39 963,62	X 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	64 330,66	11 642,69	75 973,35		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2016 r.:

Saldo na dzień 31.12.2015 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2016 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2016 r.	Saldo na dzień 31.12.2016 r.
1	2	3	4 (2-3)
104 188,61	93 848,60	16 366,67	77 481,93

Warszawa dnia 12.04.2017r.

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2016r.- 31.12.2016 r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK	
		na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	1 599 027,15					
2	Przychody Lazurowy Zakątek	257 804,81					
3	Koszty eksploatacji			1 884 992,89			
4	Koszty Lazurowy Zakątek			285 595,97			
5	Pakiet TV	5 353,20		5 353,20			
6	Energia elektryczna budynków	213 109,13		213 109,13			
7	Nakładki radiowe	41 763,36		41 763,36			
8	Wywóz nieczystości	287 969,00		287 969,00			
9	Podatek od nieruchomości	116 618,80		116 618,80			
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	259 137,44		259 137,44			
Wynik na GZM z 2016 roku		2 780 782,89		3 094 539,79			313 756,90

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK	
		na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki							
1	Eksploatacja podstawowa	192 404,21					
2	Centralne ogrzewanie	15 960,21		15 960,21			
3	Podgrzewanie wody	5 889,69		5 889,69			
4	Gaz	145,50		145,50			
5	Zimna woda i ścieki	8 005,90		8 005,90			
6	Energia elektryczna	8 656,40		8 656,40			
7	Dźwig	1 196,64		1 196,64			
8	Domofon	226,87		226,87			
9	Wkład budowlany z tytułu przekształcenia pracowni w odrębną własność lokalu w nieruchomości przy ul. Sternicza 131	13 325,00					
10	Podatek od nieruchomości			20 509,12			
11	Wieczyste użytkowanie			4 722,07			
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji			66 382,63			
13	Obciążenie pdp - należny			21 682,00			
Wynik na działalności gospodarczej:		245 810,42		153 377,03			92 433,39

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 31.12.2016	Koszty poniesione na 31.12.2016	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	11 282,50	7 546,55	3 735,95		710,00	3 025,95
2	Lazurowa 2A	3 386,16	2 342,65	1 043,51		198,00	845,51
3	Lazurowa 4	15 570,42	10 751,60	4 818,82		916,00	3 902,82
4	Lazurowa 6	23 405,80	15 287,10	8 118,70		1 543,00	6 575,70
5	Lazurowa 12	18 488,37	8 054,85	10 433,52		1 982,00	8 451,52
6	Rozłogi 2	34 564,70	20 633,07	13 931,63		2 647,00	11 284,63
7	Rozłogi 3	782,51	755,06	27,45		5,00	22,45
8	Rozłogi 4	4 203,00	2 771,45	1 431,55		272,00	1 159,55
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 535,35	127,73		24,00	103,73
10	Rozłogi 6	43 720,76	23 291,77	20 428,99		3 882,00	16 546,99
11	Rozłogi 7	9 253,62	5 887,20	3 366,42		640,00	2 726,42
12	Rozłogi 9	485,76	483,19	2,57		0,00	2,57
13	Stermicza 129	23 527,68	12 353,86	11 173,82		2 123,00	9 050,82
14	Stermicza 131	27 877,59	7 037,75	20 839,84		3 960,00	16 879,84
15	Siemiatycka 1	27 598,47	12 963,58	14 634,89		2 780,00	11 854,89
	Razem wynik pozytyków:	245 810,42	131 695,03	114 115,39		21 682,00	92 433,39

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 31.12.2016	Koszty poniesione na 31.12.2016	WYNIK		Dochód z pozytyków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	72 486,09	81 421,25		8 935,16	3 025,95		5 909,21
2	Lazurowa 2A	91 030,06	105 727,74		14 697,68	845,51		13 852,17
3	Lazurowa 4	217 614,16	217 953,92		339,76	3 902,82	3 563,06	
4	Lazurowa 6	216 168,44	249 155,30		32 986,86	6 575,70		26 411,16
5	Lazurowa 12	114 591,78	133 620,59		19 028,81	8 451,52		10 577,29
6	Rozłogi 2	129 359,31	152 965,06		23 605,75	11 284,63		12 321,12
7	Rozłogi 3	60 053,28	71 587,38		11 534,10	22,45		11 511,65
8	Rozłogi 4	82 507,47	104 205,87		21 698,40	1 159,55		20 538,85
9	Rozłogi 5	37 588,44	51 234,94		13 646,50	103,73		13 542,77
10	Rozłogi 6	127 406,04	143 407,86		16 001,82	16 546,99	545,17	
11	Rozłogi 7	59 612,84	82 463,30		22 850,46	2 726,42		20 124,04
12	Rozłogi 9	116 805,98	138 613,00		21 807,02	2,57		21 804,45
13	Stermicza 129	80 959,13	109 108,61		28 149,48	9 050,82		19 098,66
14	Stermicza 131	79 334,82	110 454,19		31 119,37	16 879,84		14 239,53
15	Siemiatycka 1	113 509,31	133 073,88		19 564,57	11 854,89		7 709,68
16	Stermicza 96, 98, 100	257 804,81	285 595,97		27 791,16			27 791,16
	Razem:				0,00		4 108,23	225 431,74
	Razem wynik na GZM:	1 856 831,96	2 170 588,86		313 756,90	92 433,39		221 323,51

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione na 31.12.2016	WYNIK	
		na 31.12.2016	na 31.12.2016		Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.						
1	Eksploatacja podstawowa	793 343,89				
2	Centralne ogrzewanie	63 569,19		63 569,19		
3	Podgrzanie wody	10 890,01		10 890,01		
4	Wywóz nieczystości	21 735,00		21 735,00		
5	Zimna woda i ścieki	15 556,26		15 556,26		
6	Energia elektryczna	20 439,99		20 439,99		
7	Reklama	14 786,00				
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	4 728,56				
9	Podatek od nieruchomości			45 979,79		
10	Wieczyste użytkowanie			10 586,51		
11	Amortyzacja pawilonów			52 033,32		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji			287 146,80		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych			103 265,25		
14	Konserwacja budynków i urządzeń			5 762,68		
15	Przeeglądy techniczne			13 321,87		
16	Obciążenie pdp - należny			48 839,00		
Wynik na działalności gospodarczej:		945 048,90		699 125,67		245 923,23

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione na 31.12.2016	WYNIK	
		na 31.12.2016	na 31.12.2016		Nadpłata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni						
1	Odstetki lokale mieszkalne	34 864,13				
2	Odstetki od lokat	5 302,73				
3	Pozostałe koszty finansowe			2 263,96		
4	Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	29 350,62				
5	Pozostałe przychody operacyjne	27 686,84				
6	Pozostałe koszty operacyjne			113 872,22		
Razem:		97 204,32		116 136,18		-18 931,86

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 31.12.2016	Koszty poniesione na 31.12.2016	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia z 2015r.	-34 867,74			
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 282 716,17			
3	Odpis na remonty dźwigi	185 847,99			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 883,92			
5	Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowy Zakątek	3 411 905,52			
6	Odszkodowania ubezpieczeniowe	4 493,84			
7	Koszty remontów		4 631 273,83		
	Razem:	4 946 979,70	4 631 273,83	315 705,87	

<i>Wpłaty na fundusze:</i>	30.06.2016	31.12.2016	<i>RAZEM</i>
<i>Fundusz udziałowy - udziały</i>	5 204,00	13 505,00	18 709,00
<i>Fundusz zasobowy - wpisowe</i>	2 015,00	39 665,00	41 680,00
<i>Razem:</i>	7 219,00	53 170,00	60 389,00

Warszawa dnia 12.04.2017r.

OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Naliczenia na 31.12.2016r. wg prognozy	Rozliczenie na 31.12.2016r. z uwg.stanów licznika	Saldo	Wyd. pomiesione na 31.12.2016r. w złotych	Saldo		Wynik razem w zł.
						Nadpłata do zwrotu w złotych	Niedopłata do zapłaty w złotych	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3 - 4)				
1.	Centralne ogrzewanie							
	lokale mieszkalne	1 577 459,97			1 601 912,05	13 639,79	-38 091,87	-24 452,08
2.	Opłata stała							
	lokale mieszkalne	607 407,12			609 501,96	2 723,45	-4 818,29	-2 094,84
3.	Ciepła woda							
	lokale mieszkalne wg/liczników	994 197,49	865 728,48	128 469,01	865 398,05	129 662,56	-863,12	128 799,44
4.	Gaz							
	lokale mieszkalne	200 074,96			166 866,79	33 291,28	-83,11	33 208,17
5.	Zimna woda i ścieki							
	lokale mieszkalne wg/liczników	1 300 307,74	1 175 329,57	124 978,17	1 307 871,82			
6.	Współczynnik korekcyjny							
	lokale mieszkalne	132 458,00	132 458,00					
7.	Zimna woda razem poz. 6 i 7	1 432 765,74	1 307 787,57		1 307 871,82	124 893,92		124 893,92
	Razem	4 811 905,28	4 811 905,28	253 447,18	4 551 550,67	304 211,00	-43 856,39	260 354,61

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	160 430,82			198 831,59		-38 400,77	-38 400,77
2.	Ustanowienie odrębnej własności	35 902,22			49 518,71	6 248,60	-19 865,09	-13 616,49
3.	Domofon	24 214,03			25 206,96	1 258,95	-2 251,88	-992,93
	Razem	4 425 045,23			4 825 107,93	311 718,55	-104 374,13	207 344,42

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI L 6 i STR 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione na 31.12.2016	Saldo	
		na 31.12.2016	3		Nadpłata	Niedopłata
1	2		3	4	5	6
	Parking - Lazurowa 6					
	Parking GZM i opodatkowany	84 347,91				
	Razem:	84 347,91		102 510,80		18 162,89
	Parking - Sternicza 125a					
	Parking GZM i opodatkowany	82 241,70				
	Razem:	82 241,70		101 714,18		19 472,48
	Razem parkingi	166 589,61		204 224,98		37 635,37

Warszawa dnia 12.04.2017r.



KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96/98/100 ZA 2016 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2016	Wykonanie kosztów na 31-12-2016 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2016	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	2	3	4	5	6	7	8
I	Koszty nieruchomości wspólnej	630 461,00	620 031,81	98,35	580 060,77	6 062,61	46 033,65
1.	Utrzymanie czystości	119 446,00	120 469,86	100,86	119 456,45		1 013,41
a.	Sprzątanie budynków , garażu	96 646,00	98 869,86	102,30			
b.	Sprzątanie terenu zewnętrznego i dachów	22 800,00	21 600,00	94,74			
2.	Konserwacja bieżąca	92 560,00	91 173,47	98,50	94 315,95	3 142,48	
a.	Konserwacja bieżąca i przeglądy urządzeń i instalacji	62 560,00	57 063,17	91,21			
b.	Materiały do konserwacji	5 000,00		0,00			
c.	Konserwacja sygnalizacji alarmowej	20 000,00	21 060,00	105,30			
d.	Konserwacja terenów zielonych	5 000,00	13 050,30	261,01			
3.	Konserwacja dźwignów	56 121,00	55 749,21	99,34	56 172,00	422,79	
a.	Przeład UDT	4 800,00	4 800,00	100,00			
b.	Bieżąca konserwacja	32 271,00	31 899,21	98,85			
c.	Energia elektryczna dźwigi	19 050,00	19 050,00	100,00			
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	7 778,00	5 439,56	69,94	7 779,00	2 339,44	
5.	Domofon	8 817,00	8 669,78	98,33	8 827,68	157,90	
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	74 451,00	51 540,15	69,23	34 311,07		17 229,08
a.	Energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	64 000,00	51 540,15	80,53			
b.	Woda gospodarza	10 451,00		0,00			
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 330,00	1 393,81	104,80	1 393,81		
8.	Obsługa Nieruchomości	269 958,00	285 595,97	105,79	257 804,81		27 791,16
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	151 269,00	116 009,40	76,69			
b.	Księgowość i Administracja	67 412,00	64 402,20	95,54			
c.	Pozostałe koszty obsługi	51 277,00	50 590,18	98,66			
9.	Podatek od nieruchomości mienia wspólnego spółdzielni		4 791,43				

**PRZYCHODY I KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ,
KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ ZA 2016 ROK**

I Działalność finansowana ze środków wpłacanych przez członków spółdzielni.

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie na 31-12-2016
1	Przychody w tym:	16 200,00	17 139,00
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	<i>16 200,00</i>	<i>17 139,00</i>
2	Koszty w tym :	16 200,00	17 175,48
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	<i>10 000,00</i>	<i>10 914,62</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>5 000,00</i>	<i>3 775,79</i>
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	<i>1 200,00</i>	<i>785,07</i>
-	<i>Druk gazetki spółdzielni</i>		<i>1 700,00</i>

II Odpłatna działalność :

Zajęcia plastyczne dla dzieci grupy wiekowej 4-8 lat,
dzieci członków i nie-członków spółdzielni. Zajęcia 1 raz w tygodniu.

Odpłatność:

40 zł karnet miesięczny dla członków

60 zł karnet miesięczny dla nie członków

LP	Wyszczególnienie	Plan 2016	Wykonanie na 31-12-2016
1	Przychody w tym:	6 000,00	5 562,57
-	<i>odpłatne karnety</i>	<i>6 000,00</i>	<i>5 562,57</i>
2	Koszty w tym :	6 000,00	5 526,09
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	<i>3 000,00</i>	<i>3 000,00</i>
-	<i>Materiały plastyczne</i>	<i>1 800,00</i>	<i>1 800,00</i>
-	<i>częściowy zwrot kosztów remontu Klubu Seniora</i>	<i>1 200,00</i>	<i>726,09</i>

Warszawa dnia 12.04.2017r.

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE " LAZUROWE OGRODY"
ZA OKRES OD 01.01.2016r - 31.12.2016r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy		Koszty poniesione		%
		na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	
1	2	3	4	5		
I	Wpływy ogółem	6 343 854,60				
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	638 062,93				
2	Zaliczki na wkłady budowlane	5 698 700,67				
3	Zwrot za materiały przetargowe	7 091,00				
II	Koszty ogółem			5 956 138,44		8,3
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)			524 970,40		35,3
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz uz gruntu i inne)			217 009,14		26,7
3	Roboty Budowlano- Montażowe			950 327,76		1,6
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę			1 411 775,00		92,7
5	Wielobranżowy nadzór techniczny i inspektorski wraz z okresem rękojmitt			425 000,00		29,3
6	Sprzedaz marketing, reklama			514 243,81		92,9
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza			174 194,53		25,9
8	Nadzór nad projektem wykonawczym, nabór i obsługa nabywców indywidualnych, przewłaszczenia			401 808,31		33,3
9	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			587 726,45		22,2
10	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu			749 083,04		38,5
11	Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji					
	Razem :	6 343 854,60		5 956 138,44		8,3

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU "STERNICZA II "
ZA OKRES OD 01.01.2016r - 31.12.2016r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy		Koszty poniesione	
		na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016	na 31.12.2016
1	2	3	4	5	
I	Wpływy ogółem	200 000,00			
1	Przeznaczenie części zysku zgodnie z Uchwałą WZ . . SM nr 3 z 20-05-2016 r.	200 000,00			
II	Koszty ogółem			13 000,00	
1	Koncepcja architektoniczna			10 000,00	
2	Wyceny, oszczerwanie			3 000,00	

Warszawa dnia 12.04.2017r.

Wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów za 2016 r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f.remontowy 1,30zł/m2/

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	PLAN-2016r	WYKONANIE 2016
I.					
Remonty dźwigów osobowych					
1	Według zaleceń UDT	Remont dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciągarki, aparatury sterowe, itd)	199 545,76	196 898,32
Razem dział I:				199 545,76	196 898,32
II.					
Remonty ciągów pieszo -jezdných					
1.	L 2, L 2A	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	289 530,22	289 020,96
2	R5, R7, R3	Wykonanie projektu remontu ciągu pieszojezdnego	poprawa stanu technicznego	18 000,00	18 450,00
Razem dział II:				307 530,22	307 470,96
III.					
Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym					
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r	25 000,00	22 356,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	Realizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.	75 000,00	70 085,64
Razem dział III:				100 000,00	92 441,64



IV.		Remont hydroformi		PLAN-2016r	WYKONANIE 2016
1.	Rozłogi 6	Montaż zestawu hydroforowego dla Rozłogi 6	Częste awarie wodociągu zasilającego budynki S1 i R6	97 000,00	106 170,00
Razem dział IV:				97 000,00	106 170,00
V.		Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan., itp.		PLAN-2016r	WYKONANIE 2016
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni Jezdni + plan organizacji ruchu	Na podstawie przeglądów technicznych	30 000,00	28 345,08
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	W przypadkach koniecznych - według zgłoszeń	110 000,00	70 263,96
3.	Rozłogi 2	Remont dachu + obróbki	Zły stan techniczny	151 000,00	117 987,14
4.	Osiedle	Usuwanie awarii	W przypadku ich wystąpienia	44 220,30	76 713,64
5.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	Realizacja uchwał Rad budynków	20 000,00	24 324,99
6.	Rozłogi 3, 4, 7	Wymiana pionów kanalizacji	Zły stan techniczny	135 000,00	100 200,00
7.	Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	25 000,00	18 960,00
8	Rozłogi 3,5,7	Remont altanki śmietnikowej	Zły stan i dostosowanie do konieczności segregacji śmieci.	42 000,00	46 556,83
9	L 2a (1szt), L12 (2szt), R2 (5szt)	Wymiana drzwi wejściowych L2a (dom), L2 (dom), L12 (III dom i zewn), R2 (dom wszystkie)	Bardzo zły stan techniczny utrudniający komunikację mieszkańców	56 000,00	68 297,15
10	Lazurowa 4 kl I i IV	Uszczelnienie okien na klatce schodowej	Zły stan techniczny - zalewana klatka schodowa	17 000,00	17 510,10
11	Lazurowa 2	Podjazd dla niepełnosprawnych	Likwidacja barier architektonicznych	50 000,00	60 919,12
12	Lazurowa 2 b	Ogrodzenie hydroformi	Konieczność wynikająca z przeglądów otoczenia budynków	7 000,00	6 396,00
13	Lazurowa 2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Konieczność wynikająca ze złego stanu technicznego poziomów - zagrożenie zapadania posadzek w piwnicach	140 000,00	137 200,00
Razem dział V:				827 220,30	773 674,01

VI. <i>Inne prace remontowe wykonane z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"</i>		PLAN- 2015r/2016r	WYKONANIE 2016
14.	Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 4, Rozłogi 2	Prace remontowe po przeglądach konstrukcji budynków	303 315,65
15.	Przemurowanie ścian piwnic ze względu na zły stan techniczny i zagrożone bezpieczeństwo użytkowników, realizacja zaleceń przeglądów corocznych.	Realizacja prac z uwagi na estetykę i bezpieczeństwo użytkowników.	275 000,00
16.	Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 3, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 4	Naprawa i wyrównanie posadzek w piwnicach z uprządkowaniem przewodów instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania i wod-kan. Białkowanie ścian piwnic.	115 116,18
17.	Lazurowa 6,4	Realizacja w wyniku tzw. zadośćuczynienia za utrudnienia wynikające z realizacji inwestycji Stermicza	0,00
18.	Ostiedle	Prace remontowe po przeglądach konstrukcji budynków	933 081,60
19.	Stermicza 129/131 (Rozłogi 2, Siemiątycka 1)	Prace remontowe po przeglądach konstrukcji budynków	159 913,98
20.	Stermicza 131	Zły stan techniczny	189 938,33
21.	Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 4, Rozłogi 9	Prawo budowlane	57 240,00
		Realizacja zaleceń przeglądów technicznych	236 558,67

22.	Rozłogi 4, Lazurowa 4,6	Naprawa docieplenia ścian oraz projekt naprawy ocieplenia - Lazurowa 6	Zły stan techniczny - zabezpieczenie przed spadnięciem tynku z siatką oraz miejscowo naprawy słabej przyczepności styropianu do podłoża	80 000,00	169 919,83
23.	Lazurowa 2a i 2	Docieplenie ścian	Zły stan techniczny	964 431,37	964 431,37
Razem dział VI:				3 680 431,37	3 129 515,61

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów

Saldo otwarcia					44 995,24
Dział I- remont dźwigów				199 545,76	196 898,32
Dział II-remonty ciągów pieszo-jezdných				307 530,22	307 470,96
Dział III –prace wynikające z przeglądom zgodnie z prawem budowlanym				100 000,00	92 441,64
Dział IV- Remont hydroforni				97 000,00	106 170,00
Dział V– inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.				827 220,30	773 674,01
			Razem:	1 531 296,28	1 521 650,17
Dział VI-Inne prace remontowe wykonane z zysku z inwestycji "Lazurowy Zakątek"				3 680 431,37	3 129 515,61
			Razem:		4 651 165,78

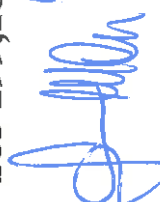
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:

Naliczenia funduszu remontowego 2016 r. - planowana na WZ stawka 1,40zł/m2 p.u.m obecnie stawka 1,30zł/m2 p.u.m -plan				1 234 910,52	1 235 333,69
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budyńki wysokie				199 545,76	185 847,99
Naliczenia funduszu remontowego 2016 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych				96 840,00	96 883,92
Przychody z wypłaty odszkodowania				0,00	4 493,84
Zysk z inwestycji "Lazurowy Zakątek"					3 411 905,52
			Razem:	1 531 296,28	4 934 464,96

Saldo

283 299,18

Warszawa dnia 12.04.2017r.



ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA
STAN NA DZIEŃ 31.12.2016 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne										Roboty budowlane					Ciężar jezdni	
		Docieplenie stropów piwnic	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	Rem. suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	Wymiana instalacji c.o.	Odgromówki	Regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupkami lampami	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady balkonowe	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami	Remont Ocieplenia				
1	L 2	43 200,00				360 000,00						48 000,00	110 000,00	15 000,00				
2	L 2A	43 200,00	130 000,00			460 000,00						48 000,00	110 000,00	15 000,00				
3	L 4	112 800,00	220 000,00	100 000,00		885 000,00						48 000,00	240 000,00	15 000,00	700 000,00	50 000,00	550 000,00	
4	L 6	112 800,00	220 000,00	100 000,00		885 000,00						48 000,00	240 000,00	15 000,00	700 000,00	50 000,00	550 000,00	
5	L 12	49 600,00		90 000,00	40 000,00	385 000,00						48 000,00	92 000,00	15 000,00	312 000,00		400 000,00	
6	R 2	81 600,00	250 000,00	120 000,00	30 000,00	680 000,00						48 000,00	150 000,00	15 000,00	540 000,00	25 000,00	320 000,00	300 000,00
7	R 3	64 000,00	170 000,00				20 000,00					48 000,00	150 000,00	15 000,00		30 000,00	150 000,00	
8	R 4	104 000,00	190 000,00				30 000,00					48 000,00	79 200,00	15 000,00	250 000,00	20 000,00	220 000,00	
9	R 5	44 000,00	75 000,00				18 000,00					48 000,00	32 700,00	15 000,00	96 000,00	20 000,00	120 000,00	
10	R 6	81 600,00	250 000,00	120 000,00		680 000,00						48 000,00		15 000,00	540 000,00	50 000,00	320 000,00	
11	R 7		170 000,00				20 000,00					48 000,00	150 000,00	15 000,00	192 000,00	25 000,00	150 000,00	325 000,00
12	R 9	49 600,00	45 000,00	90 000,00	56 000,00	395 000,00						48 000,00	92 000,00	15 000,00	300 000,00	45 000,00	450 000,00	
13	S 1	49 600,00		90 000,00	46 000,00	385 000,00						48 000,00	92 000,00	15 000,00	312 000,00	45 000,00	450 000,00	
14	St 129	51 200,00	150 000,00			380 000,00						48 000,00	92 000,00	5 000,00	290 000,00		300 000,00	350 000,00
15	St 131	43 200,00	150 000,00			320 000,00						48 000,00	92 000,00	0,00	264 000,00		350 000,00	
RAZEM		930 400,00	2 020 000,00	710 000,00	172 000,00	5 815 000,00	88 000,00	225 900,00	720 000,00	1 540 000,00	200 000,00	4 496 000,00	340 000,00	4 330 000,00	4 330 000,00	975 000,00	2 256 000,00	24 818 300,00

Dźwigi 2017-2021 Koszy dzierzawy 8szt. I wymiana dźwigów 3 szt.

24 818 300,00 Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

prace wykonane lub nie wymagające wykonania

Warszawa dnia 12.04.2017r.

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy w 2016r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2015r	dofinansowanie z zysku z inwestycji LZ za 2016r	Wpływy							remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	remont suchych pionów	remont balustrad balkonów	wymiana poziomów kanalizacyjnych
				naliczenia funduszu remontowy	naliczenia funduszu remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigiów	odszkodowania z UNIOQA	razem						
L2	3 520,40	-2 026,13		56 051,16	5 184,00	9 855,52	0,00	69 064,55					137 200,00	
L2A	4 498,35	-2 588,99		70 212,85	6 624,00	11 827,00	0,00	86 074,86		9 828,00				
L4	10 632,97	-6 119,71		169 248,09	12 744,00	30 112,16	0,00	205 984,54				466 540,80		
L6	10 638,81	-6 123,07		167 120,57	12 744,00	30 080,13	0,00	203 821,63				466 540,80		
L12	5 634,70	-3 243,00		88 505,84	5 544,00	15 898,35	0,00	106 705,19				5 017,03		
R2	6 210,99	-3 574,68		99 689,74	9 648,00	17 188,57	4 493,84	127 445,47				3 057,48		
R3	2 952,00	-1 699,00		46 051,20	3 456,00	0,00	0,00	47 808,20				123 196,81		
R4	4 015,50	-2 311,09		64 059,29	4 608,00	0,00	0,00	66 356,20				1 959,55		
R5	1 728,30	-994,71		27 165,30	1 728,00	0,00	0,00	27 898,59				1 360,80		
R6	6 193,50	-3 564,61		98 872,41	9 792,00	17 127,19	0,00	122 226,99		12 528,00		13 092,39		
R7	2 944,11	-1 694,46		45 966,46	3 456,00	0,00	0,00	47 728,00						
R9	5 756,70	-3 313,22		90 645,59	5 688,00	15 572,85	0,00	108 593,22				12 229,92		
St129	3 928,30	-2 260,90		62 702,64	5 472,00	10 881,31	0,00	76 795,05						
St131	3 909,99	-2 250,36		61 186,05	4 651,92	11 029,18	0,00	74 616,79			57 240,00			
S1	5 614,40	-3 231,31		87 856,50	5 544,00	16 275,73	0,00	106 444,92						
Razem	78 179,02	-44 995,24	3 411 905,52	1 235 333,69	96 883,92	185 847,99	4 493,84	4 889 469,72	22 356,00	57 240,00	1 092 995,58	137 200,00		
St96,98,100 LM		10 127,50	0,00	42 418,61	0,00	0,00	0,00	52 546,11						
St96,98,100 LU		0,00	0,00	4 223,40	0,00	0,00	0,00	4 223,40						
St96,98,100 GAR		0,00	0,00	740,47	0,00	0,00	0,00	740,47						
Razem		10 127,50	0,00	47 382,48	0,00	0,00	0,00	57 509,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ogółem FR		-34 867,74	3 411 905,52	1 282 716,17	96 883,92	185 847,99	4 493,84	4 946 979,70	22 356,00	57 240,00	1 092 995,58	137 200,00		

Warszawa dnia 12.04.2017r.

Wydatki

docieplenie ścian	naprawa docielenia ścian	mycie elewacji wraz z wykonaniem odgrzybienia	wymiana pionów kanalizacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni	remont ciągu pieszo-jezdnego	uszczelnienie okien na klatce schodowej	remont altan śmietnikowych	wg decyzji RB	przemurowanie ścian piwnic	naprawa i wyrównanie posadzek w piwnicach	Remont rozdzielni elektrycznych	remont dachu plus obróbki	naprawa obróbek i pokryć dachu
397 874,04				201,93	144 510,48			615,00	4 648,55	18 750,92			1 402,56
566 557,33				437,43	144 510,48				5 499,38	21 014,09			1 806,68
	130 782,19			12 507,44		17 510,10		307,00	26 775,90		6 480,00		
	33 022,40			2 426,56				4 758,00	61 261,40		6 480,00		
		63 467,82		502,61									3 175,15
		45 828,28		2 831,75				11 268,17	4 110,64	33 007,80		117 987,14	3 037,53
	6 115,24	3 348,00	6 750,00	1 260,63	6 150,00		15 518,91	2 734,37	47 172,94	5 056,23			4 767,35
			31 800,00	230,33					30 767,57				17 664,00
				917,45	6 150,00		15 518,91	428,92	18 408,17				4 898,13
				355,27				2 014,39	35 386,48	18 500,00			2 960,04
			61 650,00	168,87	6 150,00		15 519,01	2 199,14	56 453,31				3 182,85
		123 914,57		509,61									2 283,94
				2 836,08	94 969,16				2 335,27	18 787,14			3 716,98
				2 837,07	94 969,17				531,68		6 000,00		1 411,19
				322,05					9 964,36				18 588,77
964 431,37	169 919,83	236 558,67	100 200,00	28 345,08	497 409,29	17 510,10	46 556,83	24 324,99	303 315,65	115 116,18	18 960,00	117 987,14	70 263,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
964 431,37	169 919,83	236 558,67	100 200,00	28 345,08	497 409,29	17 510,10	46 556,83	24 324,99	303 315,65	115 116,18	18 960,00	117 987,14	70 263,96

prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynek	ogrodzenie hydroforni	montaż zestawu hydrofornego	wymiana drzwi wejściowych	podjazd dla niepełnospra- wnych	remont dźwigów	usuwanie awarii	wykonanie opaski budyńku	naprawy po zalaniach	wymiana szyb	razem	różnica	Adres
3 548,35	6 396,00		9 866,48	54 033,58		1 188,00				780 235,89	-711 171,34	L2
397,07			3 650,00	6 885,54	17 426,22					778 012,22	-691 937,36	L2A
2 121,60						6 953,04				669 978,07	-463 993,53	L4
3 366,60			3 400,00			724,00				585 154,91	-381 333,28	L6
17 632,77			8 554,68			12 150,00				110 362,44	-3 657,25	L12
3 994,19			16 491,00		80 593,16	14 560,87				338 497,83	-211 052,36	R2
12 618,69			8 731,98			5 184,00				252 038,56	-204 230,36	R3
1 424,40										80 543,22	-14 187,02	R4
18 121,32										63 865,61	-35 967,02	R5
1 873,82		106 170,00				540,00				193 643,20	-71 416,21	R6
502,20										144 926,47	-97 198,47	R7
2 247,82						1 296,00				143 914,90	-35 321,68	R9
			8 624,56			6 905,58				135 868,98	-59 073,93	St129
						2 753,48				182 920,17	-108 303,38	St131
2 236,81			8 978,45			98 878,94				146 208,07	-39 763,15	S1
70 085,64	6 396,00	106 170,00	68 297,15	60 919,12	196 898,32	76 713,64	0,00	0,00	0,00	4 606 170,54	283 299,18	
							9 326,09	8 596,26	6 828,99	24 751,34	27 794,77	S196,98,100 LM
									351,95	351,95	3 871,45	S196,98,100 LU
										0,00	740,47	S196,98,100 GAR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 326,09	8 596,26	7 180,94	25 103,29	32 406,69	
70 085,64	6 396,00	106 170,00	68 297,15	60 919,12	196 898,32	76 713,64	9 326,09	8 596,26	7 180,94	4 631 273,83	315 705,87	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Sacha-Richter