



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
»LAZUROWA«

Warszawa, dnia 16.04.2015 roku

Sprawozdanie z  
działalności Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Lazurowa”  
za 2014 rok.

# SPIS TREŚCI

<i>I. W sprawach organizacyjno-prawnych .....</i>	<i>4</i>
<i>II. Sprawy kadrowe .....</i>	<i>7</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji .....</i>	<i>9</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo –finansowego .....</i>	<i>14</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>24</i>
<i>VI. Wieczyste użytkowanie gruntów, ustanowienie odrębnej własności lokali .....</i>	<i>26</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>29</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>30</i>
<i>IX. Zagadnienia inwestycyjne .....</i>	<i>33</i>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” 01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8, e-mail: [smlazurowa@wp.pl](mailto:smlazurowa@wp.pl)  
Prezes Zarządu / Sekretariat tel./fax. 0-22-532 29 60, Inwestycje 0-22 532 29 67  
Dział Księgowości tel. 0-22-532 29 63, Dział Techniczny tel. 0-22-532 29 66





## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2014 rok.

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

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2014 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.*

## **I. Sprawy organizacyjno – prawne**

W 2014 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 3354 pisma dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, w tym faktury, zgłoszenia problemów, awarii, wnioski o wydanie właściwych zaświadczeń. 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.

### **1. Organizacja pracy Zarządu**

*W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:*

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 11 posiedzeń Zarządu gdzie zostało podjętych 19 uchwał w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności tematyki i zakresów:

- spraw członkowsko – mieszkaniowych (przyjęcia w poczet członków)
- w sprawie zmiany składu zespołu redakcyjnego pisma osiedlowego „Głos Lazurowej”.
- w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Lazurowej 4 w Warszawie.
- w sprawie powołania Komisji Przetargowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się przygotowaniem i realizacją inwestycji.

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

### **Walne Zgromadzenie**

W dniach 7 i 8 czerwca odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w SM „Lazurowa”. Na posiedzeniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad, gdzie m.in. dokonano podjęcia uchwał w kwestii: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2013 rok, zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok, podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2013 rok, udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu, przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 16.05.2013 – 22.05.2014 r., oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2015 roku, zaopiniowania założeń planu rzeczowo- finansowego na rok 2015. Ponadto podjęto kierunkowe uchwały w sprawie realizacji inwestycji budowlanej przy ulicy Szeligowskiej i Sterniczej.

### **Rada Nadzorcza**

W 2014 roku odbyło się 15 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 40 uchwał.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 11 posiedzeń a Komisja Rewizyjna 7 posiedzeń.

## **3. Obsługa Prawna Spółdzielni**

W 2014 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego, Kancelarię Radcowską Radcy Prawnego Igora Bąkowskiego oraz Radcę Prawnego Stanisława Kruszyńskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w



około 40 postępowaniach sądowych, w tym 30 o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Ponadto prowadzono postępowania w przedmiocie ustalenia nieważności uchwał organów Spółdzielni, ustanowienia dla powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz przeniesienia odrębnej własności na rzecz powoda. Spółdzielnia uczestniczyła także w postępowaniu sądowym w kwestii pracowniczej oraz w sprawie o eksmisję pawilonu handlowego.

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

#### **4. Nagrody i wyróżnienia dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

W 2014 roku Spółdzielnia została wyróżniona tytułem Symbol 2013 w kategorii Polska Spółdzielczość Mieszkaniowa. Wyróżnienie te przyznano w ramach programu „Symbole” prowadzonego przez branżowy dodatek „Monitor Rynkowy” pisma „Dziennik Gazeta Prawna”. Kapituła programu doceniła działalność gospodarczą i społeczną oraz wzorowe zarządzanie infrastrukturą Spółdzielni znakomite zarządzanie Spółdzielnią i konsekwentną realizację przemysłanej polityki inwestycyjnej, dbałość zarządu o zrównoważony i harmonijny rozwój przestrzenny osiedla oraz innowacyjną platformę wymiany informacji z członkami Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2014 roku została także nagrodzona prestiżowym tytułem Filar Spółdzielczości 2013. Nagroda została wręczona podczas Kongresu Przedsiębiorczości w Katowicach organizowanego przez redakcję „Forum Przedsiębiorczości” dodatku do „Dziennika Gazety Prawnej”.

Otrzymane odznaczenia i wyróżnienia stanowią dla Zarządu i organów samorządowych Spółdzielni dodatkową motywację do dalszego rozwoju Spółdzielni i działań dla dobra członków Spółdzielni.



## II. Sprawy Kadrowe

### Zatrudnienie w Spółdzielni

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2014 z dnia 27.03.2014 r. zatwierdzono schemat organizacyjny Spółdzielni zgodnie z którym od kwietnia 2014 roku zatrudnionych było 27 osób (w tym 4 osoby na ½ etatu) na 25 etatach.

W kwietniu 2014 roku stworzono stanowisko specjalisty ds. rozliczeń mediów pracującego na ½ etatu, które było niezbędne w celu prowadzenia analiz oraz ustalania wysokości zaliczek na poszczególne media, w rozbiciu na lokale wyodrębnione (według udziału w nieruchomości wspólnej) i niewyodrębnione (według powierzchni lokalu lub ilości mieszkańców). Ponieważ wraz z wyodrębnianiem kolejnych lokali (budyneków), stale będzie się zmieniała proporcja między lokalami od których pobierane są zaliczki na pokrycie kosztów według 1 lub 2 zasady, prowadzenie analityki będzie miało na celu monitoring, czy pobrane zaliczki w pełni pokrywają ponoszone koszty. Rozliczenie będzie dokonywane indywidualnie na każdy budynek.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2014 z dnia 24.07.2014 r. zatwierdzono zmieniony schemat organizacyjny zgodnie z którym zatrudnionych było 28 osób (w tym 2 osoby na ½ etatu oraz 1 osoba na ¾ etatu) na 27,75 etatu.

Z dniem 1 listopada 2014 r. zostało stworzone stanowisko Zarządcy nieruchomości, aby przygotować wszystko do planowanego na początek 2015 r. przekazywania lokali w inwestycji „Lazurowy Zakątek”, oraz w związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem na porady prawne stanowisko ds. obsługi prawnej.

W sierpniu 2014 r. zmieniono również wewnętrzną strukturę podległości pracowników. Pełnomocnik Zarządu został przełożony działu organizacyjno-prawnego, a podległymi mu pracownikami zostali: specjalista ds. osobowych i lokali użytkowych, prawnik oraz specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych.

### Czas pracy

Frekwencja w 2014 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem w zaokrągleniu 32 874 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem wyniósł w



zaokrągleniu 8 978 godzin, z czego 1 912 godzin stanowił urlop macierzyński, a 1 910 godzin to nieobecności na podstawie zwolnień lekarskich.

#### 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:

- Windykacja należności i postępowanie eksmisyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Problematyka organizacyjno – samorządowa (organy Spółdzielni).
- Rynek Zarządzania nieruchomościami.
- Prawo budowlane z uwzględnieniem najnowszych zmian w tym zmian na etapie realizacji inwestycji.
- Analiza kosztów utrzymania i eksploatacji lokali i nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnej jako podstawa opracowania planu.
- Obowiązki i odpowiedzialność za stan techniczny i bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych zarządzanej nieruchomości.
- Rozliczanie inwestycji w spółdzielniach mieszkaniowych.
- Walne Zgromadzenie w Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Nowe fundusze Unijne na rewitalizację i termomodernizację w latach 2014-2020.
- Rozliczanie wynagrodzeń.
- Zmiany w działaniu programu PŁATNIK w związku z rozszerzeniem wymiany danych z ZUS.

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





### **III. W zakresie eksploatacji**

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2014 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN SM „Lazurowa” Nr 2/2014 r. z dn. 06.03.2014 r.

Z zaplanowanej kwoty 2 312 100 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę **2 295 530,00 zł tj 99,28%**

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych to podstawowa działalność Spółdzielni, której w okresie sprawozdawczym spółdzielnia poświęcała dużo uwagi, aby wytyczone cele eksploatacyjno-remontowe były zrealizowane zgodnie z uchwalonymi planami.

#### **Z podstawowych zadań związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych wykonano:**

**-Odśnieżanie w okresie zimy** - Odśnieżanie osiedla było wykonywane siłami własnymi. Zakupiony sprzęt (traktorek) pozwolił na duże oszczędności poprzez brak konieczności wykonywania tych prac bez kosztów najmu firm zewnętrznych do odśnieżania.

**-Koszenie trawników** dzięki wyposażeniu spółdzielni w odpowiedni sprzęt odbywa się w sposób sprawny, utrzymując zadbane trawniki. Prace te wykonywane są przez gospodarzy budynków oraz zatrudnionych pracowników ds. zieleni .

**-Pielęgnacja zieleni-** Wykonano cięcia pielęgnacyjno-odmładzające w konarach drzew m.in. Siemiatycka 1 (lipy, klony) oraz Rozłogi 3 (klony, wierzba, lipa) na kwotę 3240 zł. Prace wykonywała firma Z-d Pielęgnacji Zieleni Jerzy Chałupka.

Cięcia pielęgnacyjne krzewów na całym osiedlu wykonywała firma „New-Garden” na sumę 3400,00 zł. Cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów wykonywane są właściwie, zgodnie z sztuką ogrodniczą oraz zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U.2013.627j.t.ze zmianami) .W przypadkach konieczności wycinki drzew z uwagi na zły stan tych drzew lub ostatnio zgłaszane częste prośby mieszkańców o znaczną przycinkę drzew zasłaniających światło dzienne w oknach. W takich przypadkach spółdzielnia poprzedza te prace wystąpieniem do Urzędu Dzielnicy o zezwolenie na wykonanie tych prac , aby nie narazić spółdzielni na koszty związane z karami za bezprawne wycięcie drzew lub krzewów. W ramach pielęgnacji jak co roku spółdzielnia zleciła przeprowadzenie szczepień kasztanowcom rosnącym na terenie osiedla co stanowiło koszt



2354 zł .Wykonano te prace metodą aplikacji preparatu Apacz 50WG doglebowo w strefę korzeniową.

W okresie wiosennym wykonano wiele prac ogrodniczych takich jak nasadzenie kwiatów rabatowych do donic, wykonaliśmy zasilenie nawozem chorych drzew iglastych oraz róż. Uzupełniono miejscowo brakującą korę ozdobną pod krzewami.

W miesiącu wrześniu zagospodarowaliśmy pas zieleni wzdłuż ulicy Siemiatyckiej.

Prace jakie zostały wykonane na tym terenie to: wybranie, nawiezienie ziemi i niwelacja terenu, ułożenie trawnika z rolki, wykonanie nasadzeń roślin oraz ułożenie obrzeży. Prace te wykonywała firma „New-Garden” na sumę 7000,00zł.

Dojście do naszego osiedla od ulicy Lazurowej po wykonaniu tych prac wygląda bardzo estetycznie i zielono.

Nadmieniamy o w sprawach czystości osiedla , chcąc kontynuować akcję „posprzątaj po swoim psie” Spółdzielnia musiałaby pokrywać koszty zakupu stosownych torebek ponieważ obecnie Urząd Miasta nie rozprowadza takich torebek. Wskazane jest zaopatrywanie w torebki przez właścicieli psów we własnym zakresie i na własny koszt. Liczymy, że dwuletnia akcja „posprzątaj po swoim psie „, prowadzona przez Spółdzielnię /pobieranie w Urzędzie Dzielnicy torebek oraz rozprowadzanie przez gospodarzy na parterach klatek/ pokazała ,że jest czyściej i przyjemniej na osiedlu dbając o posprzątanie po swoich „pupilkach” przez ich właścicieli.

**Dewastacje** - Planowane koszty usuwania skutków dewastacji w planie eksploatacji 15 000 zł. Poniesiono koszty dewastacji w kwocie 12406,36 zł . W ramach dewastacji wykonano szklenie drzwi wejściowych Rozłogi 9, naprawa schodów na zwyżkę Rozłogi 6 oraz zakupiono farbę do przemalowania napisów na elewacjach. Uzupełnienie pokradzionych zamków do komór zsykowych.

Jak wskazuje wydatkowana kwota, koszty usuwania skutków dewastacji uległy zmniejszeniu w porównaniu do lat ubiegłych, naszym zdaniem duży wpływ mają wcześniejsze działania Spółdzielni, a mianowicie:

- aby zapobiegać kradzieżom kabli zostały wykonane zabezpieczenia skrzynek elektrycznych skoblami z płaskowników i zamknięcie na kłódki,
- monitoring miejsc najbardziej ulegających dewastacjom terenów osiedla /plac handlowy, Siemiatycka 1 oraz partery klatek schodowych i pomieszczeń zsyków Lazurowa 4, 6,

- częste zgłoszenia o dewastacjach i kradzieżach przez Spółdzielnię na Policję i Straż Miejską o wszczęcie działań i prewencję w nadzorze osiedla. W wyniku naszych działań przydzielano częstsze patrole Straży Miejskiej i Policji.
- na klatkach rozwieszane informacje z prośbą o zgłaszaniu przez mieszkańców niepokojących zdarzeń np. przebywania obcych na klatkach bezpośrednio na Policję czy Straż Miejską.

W opinii Zarządu dotychczasowe działania były skuteczne w związku z czym należy je kontynuować np. zakładając monitoring na osiedlu w miejscach najbardziej zagrożonych dewastacją.

**Place Zabaw-** Dbamy także o place zabaw. Wykonuje się przeglądy techniczne placów zabaw i na bieżąco usuwamy wszelkie usterki urządzeń zabawowych oraz w okresie wiosennym wymieniliśmy piasek w piaskownicach. Zakupiono urządzenia zabawowe za kwotę 15 884,14 zł jest to samochód na sprężynach na placu zabaw Lazurowej 6, wóz strażacki na placu zabaw Sternicza 129 oraz urządzenie zabawowe ważka. Zostały wymienione uszkodzone siedziska huśtawek na sumę 2520,00zł. Wymieniono na nowe i zamontowano „Regulamin porządkowy użytkowania placów zabaw” na wszystkich placach zabaw na terenie spółdzielni. Nadal na placach zabaw znajdują się urządzenia które bezwzględnie należy wymieniać ponieważ zamontowane wiele lat temu nie posiadają certyfikatów na znak bezpieczeństwa. Urządzenia te powinny być systematycznie wymieniane.

**Kosze, ławki, ogrodzenia** - Stare wyeksploatowane kosze zostały wymienione na całym osiedlu. Ławki zostały naprawione i pomalowane. Płotki okalające trawniki przy budynkach były systematycznie naprawiane i konserwowane. Wydatkowane koszty na te cele wynoszą 19 856,30 zł.

**Koszty ubezpieczenia mienia spółdzielni** wyniosły w 2014 r. kwotę 37 912,00 zł. Spółdzielnia ubezpieczona jest w firmie UNIQA od 2012 roku.

**Wodomierze z nakładką radiową** - na mocy Uchwały Nr 2/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjętej na posiedzeniu w dniu 21 lutego 2013 r. wprowadzono na okres dziesięciu lat comiesięczną opłatę w wysokości 2,60 zł od każdego lokalu na pokrycie kosztów montażu systemu radiowego odczytów wodomierzy.

Przypomnieć należy, że zdaniem Zarządu przy w wyniku montażu nakładek radiowych na wodomierz oraz zakupu programu do zdalnego odczytu Spółdzielnia jest w stanie na bieżąco prowadzić kontrolę gospodarki wodnej i sprawdzać stan wodomierzy w wyznaczonych okresach. Takie działanie miało pozwolić solidnie i z należytą rzetelnością rozliczyć każdego mieszkańca. Niestety część mieszkańców nie wyraziła zgody na montaż nakładek radiowych uważając, że system radiowy wykorzystywany do nakładek radiowych jest szkodliwy dla zdrowia. Tego rodzaju działania mieszkańców nie są uzasadnione ponieważ montowany system posiada odpowiednie atesty dopuszczające do zastosowania ich w budynkach wielorodzinnych. Taka postawa wobec kierunku działań spółdzielni uchwał Rady Nadzorczej dla właściwego zbilansowania zużycia wody i rozliczeń mieszkańców może wpłynąć na brak rzetelności rozliczeń wody. Pomimo, iż mieszkańcy u których nie zamontowano nakładek radiowych zadeklarowali się dostarczać stan zużycia wodomierzy osobiście do spółdzielni, to jednak odczyt nie będzie wykonywany w jednym czasie z resztą wodomierzy lokalowych i głównych w budynku.

**Całkowity koszt wymiany wodomierzy z nakładkami radiowymi na dzień 31.12.2014 r.  
stanowi kwotę – 415 329,35 zł**


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 Warszawa dystrybutor energii elektrycznej do poszczególnych budynków –umowa zawarta 8.02.2000r.,
- 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 17.082010r .,



- EI –GANC Warszawa –kompleksowa konserwacja instalacji wod-kan, elektrycznych, ogólnobudowlanych i oświetlenia terenu, pogotowie energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłej wody i centralnego ogrzewania- Umowa z dnia 30.05.2012 r.
- W ramach szukania oszczędności zmieniono dostawcę energii elektrycznej i podpisano umowy z PKP Energetyka S.A. w 2014 r.

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



#### **IV. W zakresie prac remontowych**

Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2014 r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” został przyjęty Uchwałą RN Nr 1 z dnia 06.03.2014 r. Prace ujęte w planie wynikały z potrzeb remontowych oraz prac koniecznych do wykonania wynikających z przepisów prawa budowlanego i bieżącej eksploatacji budynków. Rzeczowy zakres planu remontów określa najistotniejsze założenia remontowe, które Spółdzielnia powinna wykonać w bieżącym roku.

Zakres prac remontowych corocznie ulega zwiększeniu z uwagi na wiek budynków t.j. 37 lat. Dla budynków o takim okresie eksploatacji to okres zwiększonej potrzeby wykonania prac remontowych. Ważną rzeczą jest aby podejmować działania w sposób właściwy, aby budynki nie ulegały degradacji bo inaczej tracą one swoją wartość techniczno - użytkową. Zatem wiele uwagi poświęca Rada Nadzorcza i Zarząd dla ustalenia zakresu prac remontowych biorąc pod uwagę środki finansowe na funduszu remontowym.

W 2014 roku zaplanowano prace na kwotę 1 656 388,53 zł. Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów t.j.

Bilans otwarcia	- 23 305,64 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2014 r. odpis podstawowy	1 415 995,77 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. Wysokie	143 552,76 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2014 r. modernizacja ciągów	96 840,00 zł
Razem	1 633 082,89 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2014 r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą ZP nr13/2005 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:***

##### **1. Remont dźwigów osobowych:**

W postępowaniu przetargowym dnia 14.04.2014 r. została wybrana firma FORLIFT na remont dźwigów –wymiana aparatury sterowej z falownikiem i osprzętem oraz kompletnego jednobiegunowego zespołu napędowego w dźwigu Lazurowa 4 kl. IV , Rozłogi 6 kl. IV oferta na łączną kwotę **146 766,81 zł**. Prace wykonywano w miesiącach letnich, aby były jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców.

W ramach prac remontowych wpływających na racjonalizację kosztów w zasobach w Spółdzielni w zakresie zmniejszenia zużycia energii w dźwigach wymieniono oświetlenia dotychczasowe na oświetlenie energooszczędne - z oprawami i żarówkami ledowymi w kabinach dźwigów. Koszt 17146,08 zł.

Ponadto wykonano na kwotę 38 414,73 zł niezbędne prace nie objęte zakresem umowy konserwacji jak: pomiary elektryczne dźwigów, wymiana amortyzatorów drzwi szybowych, wymiana krzywek ruchomych dźwigu i inne istotne dla eksploatacji podzespoły, których wymiany nie wchodzą w zakres konserwacji podstawowej.

## 2.Remonty ciągów pieszo-jezdnych:

Wykonano remont ciągu pieszo-jezdnego Lazurowa 12 –Rozłogi 9. Wykonawca został wyłoniony w postępowaniu przetargowym w dniu 16.04.2014 r. - firma ANAT Witold Paciejewski. Łączna wartość prac 291 985,80zł. Wykonawca wykonał remont ciągu pieszo – jezdnego na obu budynkach z terminem płatności w podziale na dwa etapy:

2014 r. -150 000,00 zł

2015 r. -141 985,80 zł

W ramach napraw nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych po zimie jak też napraw koniecznych nawierzchni ciągów, wykonano prace przy budynkach Rozłogi 5, Lazurowa 2 i 2a, Siemiatycka 1 oraz dodatkowe progi spowalniające przy budynku Rozłogi 6. Wartość prac na kwotę **40439,51** oraz na wniosek mieszkańców wykonano odwodnienie i poszerzono ciąg pieszo – jezdny przy budynku Rozłogi 2 klatka I, koszt **39 020,22 zł**. co udrożniło ten ciąg umożliwiając bezkolizyjną obsługę przez służby techniczne i na wypadek pożaru.

## 3. Prace wynikające z Prawa Budowlanego:

Wykonano obowiązkowe roczne kontrole sprawności technicznej ogólnobudowlane, instalacji gazowej i wentylacyjnej, koszt przeglądów **57311,77 zł**. W wyniku zaleceń pokontrolnych wykonano naprawę lub udrożnienie wyszczególnionych w protokole przewodów wentylacyjnych za kwotę 13527,00 zł.



W ramach obowiązkowej rocznej kontroli wykonano badanie wydajności zaworów hydrantowych ppoż. w budynkach w których wykonano nawodnioną instalację przeciwpożarową. Sprawa ta dotyczy budynków Sternicza 129, Lazurowa 2, Lazurowa 2a. Wartość badania na kwotę **3640,80 zł**.

W zakresie prac zakwalifikowanych do wykonania po przeglądach technicznych budynków wykonano następujące prace:

- remont ścianek piwnic w budynku Lazurowa 2, Lazurowa 2 A, Lazurowa 6, Rozłogi 2, Rozłogi 7, Lazurowa 4, remont elewacji (fragmentu) ściany szczytowej Siemiatycka 1 od strony parkingu.
- inne prace remont m.in. remont pomieszczeń wlot gazu, pomieszczeń WC w piwnicach.

Łączna wartość prac wyniosła **94466,22 zł**

W związku z osiadaniem posadzek w piwnicach i złym stanem technicznym ścianek działowych komórek lokatorskich zachodzi konieczność kontynuowania tych prac także w 2015 r. Są to prace konieczne podyktowane bezpieczeństwem użytkownika.

#### 4. Remonty klatek schodowych:

W 2014 r. zakończono remonty klatek na osiedlu, ostatnim budynkiem remontowanym był budynek Lazurowa 2 A. Prace te wykonywała firma „KOMET”, wyłoniona w postępowaniu przetargowym w 2013 r. Wartość prac malarskich i robót dodatkowych wyniosła **279497,69 zł**.

#### 5. Inne prace: brukarskie, dekarские, usuwanie awarii, wymiany kanalizacji:

##### **Piony Kanalizacyjne**

Po rozstrzygnięciu przetargu w ramach podpisanych umów wykonano wymiany pionów kanalizacyjnych w budynku Lazurowa 4 (10 pionów) i awaryjnie w budynku Rozłogi 7 przez firmę „MAREX”. Wartość prac **121865 zł**.

Ilość wymienionych pionów kanalizacyjnych prezentuje poniższa tabela.

**Tabela. Stan wymiany pionów kanalizacyjnych na dzień 31.12.2014 r.**





1)	BUDYNEK	W całym budynku ILOŚĆ PIONÓW /łazienki	ILOŚĆ PIONÓW WYMIENIONYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH						Pozostało do wymiany Ilość pionów /łazienki/
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		0
4	Lazurowa 6	16	4	2	10				0
5	Lazurowa 12	6	6						0
6	Rozłogi 2	15	15						0
7	Rozłogi 3	12		2		2			8
8	Rozłogi 4	16	7		1	2			6
9	Rozłogi 5	6							6
10	Rozłogi 6	15	1	2	1	11			0
11	Rozłogi 7	12					1		11
12	Rozłogi 9	6	6						0
13	Siemiatycka 1	6	6						0
14	Sternicza 129	8	4						4
15	Sternicza 131	6	6						0
<b>RAZEM</b>		<b>154</b>	<b>60</b> 2010 r	<b>9</b> 2011r	<b>15</b> 2012r	<b>18</b> 2013r	<b>11</b> 2014r		<b>41</b>

**W latach 2010-2014 wymieniono 113 pionów kanalizacyjnych w łazienkach.**

### **Polimeryzacja – doszczelnienie instalacji gazowej**

W 2014 r. zakończono doszczelnienie instalacji gazowej - polimeryzacja. Prace były wykonywane sukcesywnie od 2011r. Kolejność budynków była typowana po uprzednim sprawdzeniu instalacji metodą uproszczonej próby szczelności. Koszt wykonania **85072,68 zł**

### **Plukanie instalacji c.o, cw, zw.**

W ramach likwidacji strat ciepła i poprawy jakości wody dokończono rozpoczęte w 2013 r. plukanie instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej i zimnej wody z odroczoną płatnością w 2015 r. Koszt wykonania w 2014 r. wyniósł **201 684,60 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. Koszty napraw w trybie awaryjnym obróbek blacharskich i pokryć dachowych wyniosły **53344,28 zł**.

Należy się liczyć z kosztami tego rodzaju prac także w następnych latach. W ramach napraw zapobiegawczych wykonaliśmy przesmarowanie środkiem konserwującym całą powierzchnię pokrycia z papy dachów budynków Rozłogi 3, 5, 7. Prace te powinny w znaczny sposób wydłużyć okres eksploatacyjny.

### **Usuwanie awarii**

Do większych prac awaryjnych, które miały miejsce należy zaliczyć pęknięcie wodociągu /w dwóch niezależnych miejscach/ zasilającego budynki Siemiatycka 1 i Rozłogi 6 oraz zapadnięty asfalt na parkingu Siemiatycka z powodu pękniętej kanalizacji odwadniającej teren. Ponadto miały także miejsce inne drobne awarie.

Łączna wartość prac awaryjnych wyniosła **67 799,00 zł**.

### **Remont balustrad balkonowych**

Stan balustrad balkonowych wymaga przeprowadzenia naprawy poprzez wymianę skorodowanych części elementów stalowych lub w niektórych przypadkach wymianę całych konstrukcji. Z uwagi na brak możliwości finansowania, prace te wykonywane są głównie na zgłoszenie pisemne mieszkańców o złym stanie balustrady w danym lokalu. Na podstawie oceny stanu technicznego przez Inspektora Nadzoru budowlanego prace są zlecane do realizacji. Wykonano prace na kwotę **40978,69 zł**.

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

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

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

### **Prace związane z poprawą bilansu energetycznego budynków**

*W 2014 r z ważnym tematem w zakresie gospodarki remontowej jest wykonanie remontu docieplenia budynków przy ulicy Lazurowej 2, 2a.*

Na podstawie ekspertyzy stwierdzającej bardzo zły stan techniczny wykonanego w 1998 r. ocieplenia wykonano remont elewacji budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2A. Polegał on na termomodernizacji budynków poprzez dołożenie na wytypowanych ścianach warstwy styropianu grubości 5cm z remontem istniejących warstw izolacyjnych. W ramach tych prac na budynku Lazurowa 2A zgodnie przepisami przeciwpożarowymi powyżej 25 m wysokości wymieniono istniejącą warstwę ze styropianu na wełnę mineralną grubości 13 cm. Wykonano nową wyprawę tynkarską. Wszystkie ściany, także niedocieplone, zostały zaimpregnowane środkami grzybobójczymi i pomalowane farbami elewacyjnymi.

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

Powyższe prace dzięki staranności wykonywanych przeglądów technicznych zabezpieczyły budynki przed możliwością wystąpienia katastrofy budowlanej czyli spadnięcia fragmentów elewacji budynków . Jednocześnie prace te poprawiają izolacyjność cieplną przegród budowlanych zatem wpłyną na zmniejszenie strat ciepła.

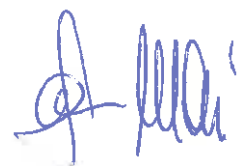
### **Prace wynikające z wprowadzenia obowiązkowej segregacji odpadów.**

Nowy system prowadzenia gospodarki odpadami spowodował że konieczne stało się dostawienie dodatkowych pojemników na segregowane śmieci. Przy dwóch budynkach z braku miejsca konieczne stało się przeprowadzenie rozbudowy istniejących komór zsypanych. W 2014 roku wykonano te prace w budynku Rozłogi 2 (koszt wyniósł 57727,16 zł). Kontynuacja prac w omawianym zakresie to wykonanie w następnych latach wykonanie nowej altanki Rozłogi 4 oraz wykonanie remontu altanki Rozłogi 3,5,7.

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

Wykonano następujące prace na podstawie decyzji Rad Budynków

- podjazdy na wózki kl. II Lazurowa 4, Lazurowa 12 kl. III, Lazurowa 6 kl. III
- miejsca postojowe z płyt ażurowych Rozłogi 2,
- zamalowanie rysunków i napisów na klatkach pomalowanie korytarza windy Lazurowa 6,



- ekspertyza techniczna stanu technicznego konstrukcji budynku na podstawie zgłoszenia lokalu w budynku Rozłogi 5,
- zamontowanie kamer w budynku Lazurowa 4 i 6 w wejściach do klatek schodowych i zsypach,
- remont rowerowni Rozłogi 7

Łączna wartość prac **45126,12 zł.**

### **Podjazd, pochylnia**

Wychodząc naprzeciw postulatом mieszkańców budynku Lazurowa 2A wykonano podjazd – pochylnię na wózki inwalidzkie i dziecięce. Koszt **49 335,56zł .**

### **Prace wpływające na oszczędność energii elektrycznej**

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

W I półroczu zakończono prace związane z wymianą tradycyjnych opraw oświetleniowych w częściach wspólnych wszystkich budynków na oprawy energooszczędne (m.in. na oprawy oświetleniowe z mikrofalowym sensorem /czujnikiem ruchu/.Umowna wartość prac 502 200,00zł. Spłata wykonania prac z oszczędności na zużyciu energii elektrycznej.



Tabela. Analiza porównawcza zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych po zmianie opłat i dostawcy energii ( 10 miesięcy ) w okresie od marca 2013 do grudnia 2013 r. w porównaniu do takiego samego okresu w 2014 r.

L.p	Obiekt	KWh 2013	Opłata 2013 w zł	kWh 2014	Różnica kWh ( 2 - 4 )	Dystrybucja 2014 RWE w zł	Opłata 2014 Energetyka w zł	Razem 2014 w zł ( 6+7 )	Różnica w zł ( 3 - 8 )
		2	3	4	5	6	7	8	9
1	Lazurowa 2	15514	8627,29	10096	5418	1405,37	2382,81	3788,18	4839,11
2	Lazurowa 2A	24911	13568,10	17725	7186	2769,13	4416,44	7185,57	6382,53
3	Lazurowa 4	36984	19692,63	19013	17971	4169,82	6442,74	10612,56	9080,07
4	Lazurowa 6	31023	16950,96	21484	9539	3784,67	5900,50	9685,17	7265,79
5	Lazurowa 12	24824	13527,05	20980	3844	3959,06	6576,69	10535,75	2991,30
6	Rozłogi 2	22811	13660,85	22426	385	4624,39	7707,52	12331,91	1328,94
7	Rozłogi 3	10039	6258,94	5177	4862	1028,52	2087,96	3116,48	3142,46
8	Rozłogi 4	5099	3132,52	3458	1641	663,99	1352,62	2016,61	1115,91
9	Rozłogi 5	896	902,41	563	333	209,39	446,53	655,92	246,49
10	Rozłogi 6	19469	11158,54	15286	4183	3180,26	5381,21	8561,47	2597,07
11	Rozłogi 7	4420	3174,75	3717	703	872,19	1334,52	2206,71	968,04
12	Rozłogi 9	23606	12877,73	15185	8421	3004,86	4940,78	7945,64	4932,09
13	Siemiatycka 1	20396	11188,23	13526	6870	2696,73	4301,96	6998,69	4189,54
14	Sternicza 129	16987	9202,97	15389	1598	2745,17	4500,96	7246,13	1956,84
15	Sternicza 131	11614	6360,85	7479	4135	1418,16	2250,96	3669,12	2691,73
		268302	150283,82	191524	76778	36531,71	60024,20	96555,91	53 727,91 zł

Wniosek : Na podstawie porównawczej analizy zużycia energii wykonanej dla tych samych okresów rocznych 2013 roku a 2014 roku /tj. tym samym miesiącach/ wynika, że podjęte działania znacząco zmniejszyły zużycie energii z 268302kwh na 191524 kwh co w początkowym okresie rozruchu oświetlenia części wspólnych budynków już dało efekt czyli oszczędności w kwocie 53 727,91zł

Ponadto wymieniono oprawy w przedsionkach i przed przedsionkami we wszystkich budynkach (światło nocne) .Wartość prac 34195,56 zł.

Z uwagi na zły stan techniczny opraw na parkingach społecznych i szczytach budynków zaszła konieczność ich wymiany. Jednocześnie wymieniono źródło światła z poborem energii 400W i 250W na oprawy 70W, co również powinno dać znaczące oszczędności w zużyciu energii.

Ponadto zgodnie z postulatami mieszkańców doświetlono (2 słupy) teren między Rozłogi 7 a Lazurową 6. Wymieniono skorodowaną stwarzającą zagrożenie życia szafę oświetlenia ulicznego Rozłogi 2 przy parkingu. Dodatkowo wymieniono skorodowane lampy parkowe w tzw. sadzie przy ulicy Szeligowskiej z uwagi na znaczną korozję słupów również ze źródłem światła o mniejszej mocy.

Przekroczone pozycje w planie rzeczowo –finansowym /remontowym /2014r z uwagi na konieczność wykonania m.in. następujących prac :

#### **Remont dźwigów –Plan 190 000zł Wykonanie 202 327 zł**

W tym wykonano:

- remont dźwigów L4 kl. IV ,R 6Kl IV/tj. wymiana aparatury sterowej z falownikiem i osprzętem oraz kompletnego jednobiegowego zespołu napędowego w dźwigu/ ..

-wykonano oświetlenie energooszczędne w dźwigach /bez dźwigów wymienionych przez firmę Tyssen, które powinny mieć system oświetlenia energooszczędny /

Wykonano wiele prac remonty średnie nie objęte umową na konserwację na kwotę ok. 38000zł np. wymiana amortyzatorów drzwi szybowych, „krzywki ruchome .

#### **Prace remont. po przeglądach konstrukcji budynków- Plan 79611 zł Wykonanie 94 466zł**

Konieczność wykonania prac:

Uzupełnienie ocieplenia /otuliny/ na c.o. ,uzupełnienie kratki wentylacyjnych poddasza przed przedostawaniem ptaków, remont ścianek piwnic Lazurowa 4

#### **Lazurowa 2a Remont klatek schodowych + prace dodatkowe Plan 259497zł Wykonanie 279 497zł**

Obudowa rur na klatce, remont . schodów wejściowych ,

Nie planowano tych prac bo na innych budynkach tego rodzaju prac nie robiono z uwagi na brak takiej potrzeby.

#### **Usuwanie awarii Plan 48 000zł Wykonanie 67 799zł**

Wystąpiły awarie usunięcie przyczyn przecieków z uwagi na korozję wodociągu przy ulicy Siemiatycka 1 , Rozłogi 6 oraz awaria na wodociągu na parkingu Rozłogi 6 +inne drobne awarie.

### **Wieloletni plan remontów na lata 2012-2016.**

Plan wieloletni remontów na lata 2012-2016 jest realizowany zgodnie z podjętą Uchwałą Nr 18/2011 RN.

Zaprezentowane sprawozdanie Zarządu spółdzielni z działalności techniczno-remontowo-eksploatacyjnej, opis zakresu wykonanych prac potwierdzają ciągłość realizacji przyjętej przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej. Dzięki systematycznemu wykonywaniu remontów możemy zminimalizować wystąpienie awarii czy występowania zagrożeń.

Funkcje zarządzania nieruchomościami to nie tylko niezbędne czynności administracyjne, techniczne i gospodarcze, ale też dostosowywanie się do zmieniających się potrzeb mieszkańców Osiedla i do przepisów obowiązujących w krajach Unii Europejskiej. Dążenie do minimalizacji kosztów to właściwa gospodarka remontowa i konserwacyjno-eksploatacyjna .Dlatego nasze podejście Zarządu do zarządzania jest zorientowane na osiągnięcie pożądaných efektów użytkowych w długiej perspektywie czasowej tj. spójności działań spółdzielni z przyjętym przez członków spółdzielni planem perspektywicznym na lata 2012-2016r oczywiście w połączeniu z działalnością inwestycyjną umożliwiającą osiągnięcie zysku który mógłby zasilać fundusz remontowy. Argumentem do takiego działania jest właściwe technicznie utrzymanie budynków osiedla i ich otoczenia bez zmian w opłatach eksploracyjnych /czynszów/ zależnych od spółdzielni



## ***V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.***

Analizując stan zadłużenia Członków Spółdzielni należy podzielić Dłużników na trzy grupy. Każdą z nich należy rozpatrywać pod odrębnym kątem trudności windykacji, tak jak każdego Dłużnika należy traktować również indywidualnie.

Pierwszą grupę stanowią Dłużnicy zalegający z opłatami z tytułu użytkowania lokalu w wysokości minimum 2-krotności jej wymiaru. Analizując na bieżąco konta wszystkich Członków Spółdzielni w każdym miesiącu wysyłane są pisma wzywające do zapłaty na łączną kwotę 30-50 tys. złotych. Coraz częściej pisma stają się skuteczne zarówno w kwestii spłaty zadłużenia w całości lub poprzez dokonywanie nadpłat wraz z miesięcznym czynszem.

Zadłużenia tego typu mają charakter okresowy. Pojawiają się w okresie świątecznym, wakacyjnym, wynikają również z rozliczeń rocznych z tytułu mediów.

Statystycznie w ciągu miesiąca od wysłania wezwania do zapłaty na konto Spółdzielni prócz wpłat bieżących wpływa ok 20 tys złotych zaległości.

Do tej grupy zaliczamy również Dłużników, którzy jak wynika z obserwacji wnoszą opłaty kwartalnie. Wpłaty te wyrównują naliczenia za miniony okres. Wpłaty wnoszone są systematycznie. Specyfika opłacania zaliczek czynszowych w większych transzach wynika najczęściej z systemu zatrudnienia oraz uzyskiwania dochodu. W związku z tym wobec Członków Spółdzielni nie są wszczynane czynności windykacyjne. Członkowie Spółdzielni regulujący w ten sposób czynsz są pod stałą obserwacją Pracownika Działu Księgowości i dotychczas nie budzą obaw w kwestii płatności.

Zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu. Koszty jakie Spółdzielnia poniesie z tego tytułu przy złożeniu pozwu są wysokie, w niektórych przypadkach niewspółmierne wobec kwot do zasądzenia. Dlatego też Spółdzielnia dąży do zawarcia z Dłużnikiem polubownej ugody, która pozwala na kontrolowanie trybu ściągania zadłużenia, tym samym przewidzieć okres całkowitej spłaty zadłużenia.






Drugą grupę stanowią Dłużnicy, którzy pomimo wysłanych wezwań do zapłaty oraz ostatecznych przedprocesowych wezwań nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ugody w/s rozłożenia zadłużenia na raty.

W związku z powyższym Dział Windykacji przekazuje do Kancelarii Adwokackiej Witolda Chudzickiego dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej.

W 2014 roku z Sądów systematycznie uzyskiwaliśmy Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym. Część spraw zostało przekazanych do Komornika. W tym miejscu należy nadmienić, iż w konsekwencji wspólnych działań Działu Windykacji oraz Komornika do dnia 31 grudnia 2014 roku wpłynęło 96 506,16 zł.

Czterech Dłużników w związku z całkowitą spłatą zadłużenia otrzymało od Komornika zaświadczenia o zakończeniu postępowania egzekucyjnego.

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



## ***VI. Wieczyste użytkowanie gruntów, ustanowienie odrębnej własności lokali***

### **Wieczyste użytkowanie gruntów.**

Umową z dnia 27 marca 2002 rok, o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków, zawartą przed Notariuszem Pawłem Cupriakiem, Spółdzielnia stała się użytkownikiem wieczystym 144 313 m<sup>2</sup> gruntu, położonych w Warszawie. Od 2003 roku Spółdzielnia zobowiązana była wносить opłatę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, w wysokości 367 028,19 zł rocznie, zgodnie z *ustawą o gospodarce nieruchomościami* do dnia 31 marca.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W dniu 30.12.2013 r. wpłynęło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz oferta nowej wysokości opłaty rocznej na lata 2014-2016:

2014 rok – 734 062,50 zł

2015 rok – 835 651,26 zł

2016 rok – 937 240,00 zł

Podstawą zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest wycena gruntu wykonana dnia 13 grudnia 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zarząd Spółdzielni korzystając z przysługującego prawa, złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej 1% wartości gruntu, jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Na dzień 31.12.2014 roku, Kolegium nie podjęło czynności przewidzianych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w Kodeksie postępowania administracyjnego.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody, jednakże w przypadku oddalenia wniosku Spółdzielni, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Oznacza to, iż Spółdzielni będzie



zobowiązana uiścić opłaty przewidziane na lata 2014-2016 (tj. 835 657,38 zł w przypadku rozstrzygnięcia sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze przed 31.03.2016 r.)

Ponadto, na dzień 31.12.2014 roku, zmieniła się powierzchnia gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym, z uwagi na wyodrębnienie się 1 lokalu mieszkalnego w budynku Sternicza 131, z dniem 22 grudnia 2014 r.

#### **Ustanowienie odrębnej własności lokali.**

W roku 2014, zostały podjęte przez Zarząd uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali dla budynków Lazurowa 4, Sternicza 129 i Sternicza 131. Pomimo wstępnego dużego zainteresowania przekształceniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności, do końca I kwartału 2015 roku (tj. na dzień sporządzania sprawozdania), umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności podpisano jedynie na 10 lokali.

Ponadto, z dniem 31.12.2014 roku zakończyło się wykonywanie uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie wprowadzenia zaliczki na pokrycie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali, w zakresie prac związanych z regulacją stanu prawnego gruntów i wszelkimi pracami geodezyjnymi niezbędnymi do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności. Z uwagi na wysokie koszty uzyskiwania zaświadczeń, wypisów i wyrysów działek oraz innych wypisów z właściwych rejestrów, niezbędnych przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, konieczne było wprowadzenie na okres 11 miesięcy, nowego składnika w opłatach za użytkowanie lokali na ich pokrycie. Wprowadzenie opłat następowało zgodnie z harmonogramem przedstawionym w uchwale Rady Nadzorczej, począwszy od lutego 2015 roku dla 3 pierwszych budynków (Lazurowa 4, Sternicza 129, Sternicza 131).

Do końca czerwca 2015 roku, Zarząd Spółdzielni zakończy wykładanie projektów uchwał w przedmiocie odrębnej własności dla wszystkich budynków zgodnie z przyjętym harmonogramem.

#### **Zmiany w regulacjach wewnętrznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

W roku 2014 roku trwały czynności polegające na dostosowywaniu regulacji wewnętrznych do zmieniającej się sytuacji faktyczno-prawnej.



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

L.p.	Nazwa regulaminu	Organ uchwalający	Nr uchwały	Data
1.	Regulamin Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie	14/2014	07.06.2014 r.
2.	Regulamin wyboru członków Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie	15/2014	07.06.2014 r.
3.	Regulamin Rad Budynków	Walne Zgromadzenie	16/2014	08.06.2014 r.
4.	Regulamin Zarządu	Rada Nadzorcza	36/2014	23.10.2014 r.
5.	Regulamin ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu	Rada Nadzorcza	20/2014	13.06.2014 r.
6.	Regulamin w sprawie określenia zasad i trybu postępowania przy udostępnianiu dokumentów Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie	Rada Nadzorcza	10/2014	16.04.2014 r.
7.	Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Rada Nadzorcza	4/2014	27.03.2014 r.
8.	Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”	Rada Nadzorcza	7/2014	27.03.2014 r.

Wprowadzenie Regulaminu ustalania wysokości opłat za dzierżawę terenu i wynajem lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w znacznym stopniu uregulował kwestię poboru opłat za grunty Spółdzielni, które nie służą wszystkim członkom. Do terenów tych zaliczają się ogródki przybalkonowe i miejsca postojowe na parkingach społecznych. Użytkownicy przedmiotowych części nieruchomości, zobowiązani są do pokrywania kosztów podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie. Ma to szczególne znaczenie w momencie regulacji przez Urząd Miast st. Warszawy wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie

## *VII. Sprawy członkowskie*

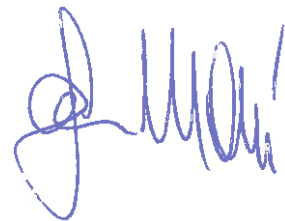
### Przeprowadzone transakcje w okresie sprawozdawczym.

- |                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| 1. kupno lokalu                                                     | - 31 |
| 2. spadek                                                           | - 11 |
| 3. darowizna                                                        | - 13 |
| 4. współczłonkostwo                                                 | - 11 |
| 5. nowe inwestycje – 49 osób przyjęto w poczet członków Spółdzielni |      |

Ustanie członkostwa – 55 osoby

W okresie sprawozdawczym wydano 43 zaświadczenia do założenia ksiąg wieczystych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W okresie sprawozdawczym 1 lokal mieszkalny przy ul. Sterniczej 131 został przekształcony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.



## **VIII. Lokale użytkowe i parkingi**

### **1. Lokale użytkowe.**

W 2014 r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” było 97 lokali użytkowych z czego 66 lokali w budynkach mieszkalnych (w tym piwnice) i 30 w pawilonach handlowych przy ul. Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8/10. Ponadto, dzierżawiono teren pod 7 pawilonów handlowych oraz 3 reklamy.

W związku z przyjęciem uchwałą Rady Nadzorczej 20/2014 z dn. 13.06.2014 r. Regulaminu ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu w SM „Lazurowa” podpisane zostało 19 umów najmu pomieszczeń piwnicznych w pow. powyżej 5 m<sup>2</sup> w budynkach mieszkalnych. Pozostałe pomieszczenia o powierzchni poniżej 5 m<sup>2</sup> ponoszą opłaty z tytułu najmu w opłatach czynszowych za lokale mieszkalne.

Wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były w roku 2013 wynajęte. W związku z rezygnacją Poczty Polskiej z części wynajmowanego do tej pory lokalu, Zarząd Spółdzielni podjął działania mające na celu przystosowanie nowo powstałego lokalu do najmu. Poszukiwania nowego najemcy w/w lokalu były czasochłonne, gdyż wiązały się z poniesieniem przez niego dużych nakładów finansowych na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności.

Lokal ze względu na stan w którym się znajdował nie pozwalał na znalezienie najemcy. Spółdzielnia ze swojej strony wykonała wylewkę na podłogę w celu wyrównania nierówności w związku z koniecznością obniżenia kanału ciepłowniczego, rozebranie kilku ścian, lady i podestów, a także wymianę stolarki okienno-drzwiowej (30% kosztów wymiany stolarki okiennej poniesie najemca).

Analizując zestawienie wysokości zadłużenia sporządzonego na dzień 31.12.2014 r. w odniesieniu do stanu zadłużenia na dzień 31.12.2013 r. obserwujemy wzrost przedmiotowego zadłużenia.

Przez cały 2014 r. prowadzone były zintensyfikowane działania monitorujące oraz upominawcze, zarówno przez pracowników Spółdzielni jak i radcę prawnego.

Trudna sytuacja na rynku w której znaleźli się najemcy lokali użytkowych spowodowała u nich przejściowe problemy z terminowymi wpłatami z tytułu najmu lokalu czy dzierżawy terenu. Zarząd prowadził rozmowy z dłużnikami, mające na celu zobowiązanie najemców

lokali użytkowych do określenia wielkości i terminów spłat zadłużenia w dogodnych dla nich ratach, przy jednoczesnym skutecznym obniżeniu zadłużenia występującego na danym lokalu. Część zadłużenia została spłacona w roku 2014 a część w I kwartale roku 2015.

Zarząd stara się kierować pozwy o zapłatę do sądowego postępowania upominawczego w ostateczności, gdyż często nie prowadzi to do rozwiązania problemu a tylko generuje kolejne koszty.

## **2. Parkingi strzeżone Lazurowa 6 i Sternicza 125 – zarządzane przez Spółdzielnię**

Ilość wynajętych miejsc postojowych:

### **Lazurowa 6**

obłożenie miejsc postojowych:

Ilość miejsc ogółem – 129

W tym:

- 97 umów dla członków Spółdzielni,
- 27 umów komercyjnych
- 4 umowy na motocykle
- 1 miejsce nie wynajęte

### **Sternicza 125**

Pełne obłożenie miejsc postojowych

Ilość miejsc ogółem – 106

W tym:

- 73 umowy dla członków Spółdzielni,
- 18 umów komercyjnych,
- 10 umów na garaże,
- 6 umów na motocykle/łodzi

Łączna kwota zadłużenia pomniejszona o nadpłatę (saldo) wynosi – **4 401,51 zł.**

w tym:

1 miesięczne zadłużenie - 11 osób

- 2 miesięczne zadłużenie - 7 osób
- 3 miesięczne zadłużenie - 6 osób
- 4 miesięczne zadłużenie - 6 osób
- 5 miesięczne zadłużenie i dłuższe - 9 osób

Zadłużenia są monitorowane na bieżąco i dłużnicy są wzywani do zapłaty. W stosunku do uporczywych dłużników, zostały wystosowane przedsądowe wezwania do zapłaty. W przypadku braku reakcji, Adwokat skieruje poszczególne sprawy na drogę postępowania upominawczego.





## *IX. Zagadnienia inwestycyjne*

### **Zagadnienia inwestycyjne**

Zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, przygotowanym na podstawie harmonogramu Generalnego Wykonawcy w dniu 19.01.2015 r. zakończony został VII ostatni etap budowy, co stanowi 100 % całości inwestycji. Na dzień sprawozdawczy wykonany jest cały budynek, trwają ostatnie prace przy zagospodarowaniu terenu i sprzątnięcie lokali oraz części wspólnych przez firmę sprzątającą.



W celu poprawnego realizowania inwestycji do dnia sprawozdawczego przeprowadzonych zostało 44 narad koordynacyjnych, w których uczestniczyli przedstawiciele inwestora - Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Pracowni Projektowej „Are”, Inwestora Zastępczego „Jvenes Projekt Sp. z o.o.” oraz Generalnego Wykonawcy „PHUB Łucz-Bud”. Na naradach omawiane były tematy związane z przebiegiem budowy i inwestycją. Spotkania organizowane były 2 razy w miesiącu i odbywały się aż do zakończenia budowy „Lazurowego Zakątka”. Z każdego spotkania kierownik budowy sporządził notatkę, dostępną do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zgodnie z zawartą z pracownią projektową „Are” umową, została opracowana kompletna dokumentacja wykonawcza: projekty konstrukcyjne, architektury, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektryki, CO i wentylacji. Przez cały okres trwania inwestycji pracownia „Are” pełniła nadzór autorski nad inwestycją i będzie go pełnić jeszcze przez 2 lata od zakończenia inwestycji.

W maju trwał proces zgłaszania zmian lokatorskich w swoich lokalach. Nabywcy propozycje zgłaszali do pracowni projektowej, która opracowała karty zamienne lokali. Karty katalogowe zostały przez pracownię przekazane na budowę do Generalnego Wykonawcy, który na ich podstawie rozpoczął roboty murowe na ww. lokalach oraz w lokalach, których układ nie został zmieniony. Zgodnie z zamiennymi kartami katalogowymi wprowadzone zostały do lokali indywidualne aranżacje pomieszczeń w lokalach.

Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the author or a representative of the project.

Inwestycja „Lazurowy Zakątek” przebiegała zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowy, opartym na harmonogramie Generalnego Wykonawcy. Mówi on o przebiegu inwestycji, czyli etapach budowy oraz o skorelowanych z nimi płatnościach od Nabywców lokali.

## **1. Etapy budowy**

**Etap I** – Wykonanie płyty fundamentowej

**Etap II** – Wykonanie konstrukcji parteru

**Etap III** – Wykonanie konstrukcji do V piętra

**Etap IV** – Wykonanie stanu surowego otwartego obiektu

**Etap V** – Wykonanie stanu surowego zamkniętego wraz ze ściankami działowymi

**Etap VI** – Wykonanie elewacji budynku

**Etap VII** – Zakończenie wykonywania obiektu

**Etap VIII** – Czynności związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku

## **2. Harmonogram płatności**

**I.** 30.05.2013 r. – 20 % - wykonanie płyty fundamentowej

**II.** 31.08.2013 r. – 15 % - wykonanie konstrukcji parteru

**III.** 30.11.2013 r. – 10 % - wykonanie konstrukcji V piętra

**IV.** 28.02.2014 r. – 10 % - wykonanie stanu surowego otwartego obiektu

**V.** 31.05.2014 r. – 15 % - wykonanie stanu surowego zamkniętego wraz ze ściankami działowymi

**VI.** 30.09.2014 r. – 15 % - wykonanie elewacji obiektu

**VII.** 19.01.2015 r. – 15 % - zakończenie wykonywania obiektu



W dniu 03.12.2014 r. został podpisany aneks nr 3 do Umowy o roboty budowlane nr 05/Sternicza/2012 , który zwiększył zakres robót o infrastrukturę techniczną (przyłącza) oraz roboty dodatkowe zewnętrzne.

Nakłady finansowe poniesione na realizację budowy wyniosły 32 672 944, 97 zł, natomiast przychody na dzień 31.12.14 r. wyniosły 33 753 819,87 zł. Wpłaty przyszłych nabywców przewyższyły zatem poniesione na inwestycję koszty. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów zawiera załącznik nr 9 do niniejszego sprawozdania.

W inwestycji „Lazurowy Zakątek” znajduje się 111 lokali mieszkalnych oraz 13 lokali użytkowych. Od marca 2013 r. Spółdzielnia rozpoczęła podpisywanie umów o budowę lokali mieszkalnych. Zostało podpisanych 79 umów z członkami Spółdzielni. Umowy dotyczyły wybudowania lokali mieszkalnych. Następnie podpisywane były umowy o budowę lokali użytkowych, których zostało podpisanych 7.

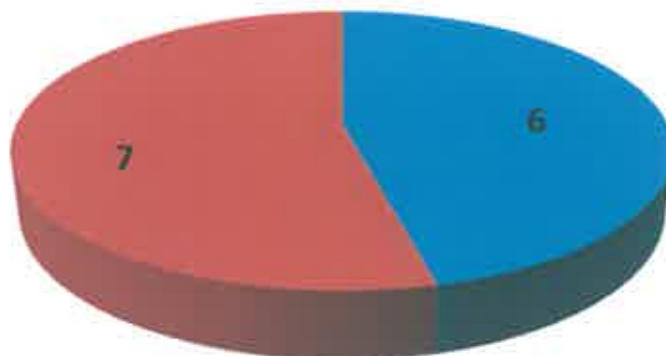
Zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 Nr 232 poz. 1377), Spółdzielnia podpisywała umowy deweloperskie z osobami spoza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Takich umów zostało podpisanych 27. Na dzień sprawozdawczy wolnych pozostało 5 lokali, z czego 4 są zarezerwowane i umówiony termin podpisania umów deweloperskich.

Realizacja i sprzedaż inwestycji przebiega prawidłowo i nie występują żadne zagrożenia zarówno finansowe jak i techniczne. Łączna wartość podpisanych umów na budowę lokali w cenie netto na dzień 31.12.2014 r. wyniosła 41 069 147,73 zł. Wymagane środki finansowe (transze), wynikające z zawartych umów regulowane są terminowo i wynoszą na dzień 31.12.2014 r. 33 753 819,87 zł.



## Lokale użytkowe

■ członkowie spółdzielni      ■ osoby niebędące członkami spółdzielni



Rozpoczęcie sprzedaży lokali w Budynkach, to jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali w ramach Inwestycji, nastąpiło przed dniem 29 kwietnia 2012 roku tj. przed dniem wejścia w życie Ustawy Deweloperskiej. Wobec powyższego zgodnie z art. 37 Ustawy Deweloperskiej do Inwestycji nie ma zastosowania art. 4 tej ustawy, a zatem Spółdzielnia, działając jako Deweloper nie ma obowiązku zapewnienia i nie zapewnia otwartego ani zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak również nie ma obowiązku dostarczenia i nie dostarcza gwarancji bankowej ani ubezpieczeniowej, o których mowa w Ustawie Deweloperskiej.


W celu zwiększenia zainteresowania Inwestycji „Lazurowy Zakątek” oraz podniesienia sprzedaży Spółdzielnia podjęła szereg działań reklamowych. Owocna była współpraca z profesjonalistami w dziedzinie sprzedaży lokali „Wawel Service”, polegająca na wspólnej sprzedaży mieszkań na wolnym rynku, dla osób spoza Spółdzielni. Specjaliści w dziedzinie marketingu i reklamy zaprojektowali kampanię reklamową „Lazurowego Zakątka”, polegającą między innymi na wykonaniu banerów, reklam internetowych czy oklejenia terenu budowy plakatami reklamującymi inwestycję i podmioty w nią zaangażowane.

Zgodnie z ustawą „Prawo spółdzielcze” przeprowadzona została przez Krajowy Związek Spółdzielni Mieszkaniowych lustracja z zakresu prowadzonej działalności inwestycyjnej, która zgodnie z prawem odbywa się corocznie. Lustracja zakończyła się sformułowaniem wniosków polustracyjnych, przekazanych w formie listu polustracyjnego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu można stwierdzić, że działalność inwestycyjna prowadzona jest przez Spółdzielnię w sposób prawidłowy.

Przeniesienie odrębnej własności na rzecz osób uczestniczących w budowie nastąpi w terminie do 30.09.2015 r. Przy zawarciu końcowych aktów notarialnych nastąpi rozliczenie ostatecznej ceny za budowę lokali. Rozliczenie całej inwestycji zostanie wykonane przez Zarząd i inwestora zastępczego do końca 2015 r., i przedstawiane do uchwalenie na następnym WZ członków SM Lazurowa

Poniżej raport przygotowany przez Dariusza Boguckiego – Kierownika Projektu z ramienia Inwestora Zastępczego:

<b>RAPORT KIEROWNIKA PROJEKTU</b>	
<b>Przedsięwzięcie</b> (projekt inwestycyjny)	<b>STERNICZA I</b>
Inwestor	 Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” ul. Rozłogi 8 01-310 Warszawa
Miejsce i data sporządzenia	<b>Warszawa 16 kwietnia 2015r</b>
Dotyczy okresu (miesiąc, rok)	<b>1 grudnia 2014r – 16 kwietnia 2015r</b>
Inwestor Zastępczy	<b>JUVENES-PROJEKT SP. Z O.O.</b>
Osoba odpowiedzialna	<b>Dariusz Bogucki</b>
Generalny Wykonawca	<b>PHUB Łucz-Bud Sp. z o.o.</b>



<b>Informacje podstawowe</b>		
<b>1.</b>	<b>Budżet</b>	
1.1.	Budżet Generalnego Wykonawcy	32 282 481,36
1.2.	Wykonano ogółem na dzień 30.03.2015r	32 282 481,36
1.3.	Przewidywane rozliczenie końcowe Inwestycji z GW na dzień 30.03.2015r	32 282 481,36
1.4.	Pozostało w stosunku do poz. 1.3.	0
<b>2.</b>	<b>Harmonogram</b>	
2.1.	Ustalona data zakończenia robót budowlanych	10.03.2015r
2.2.	Wykonanie rzeczowo-finansowe przewidziane w Harmonogramie na dzień 30.03.2015r	32 282 481,36
2.3.	Rzeczywiste wykonanie rzeczowo-finansowe na dzień 30.03.2015r	32 282 481,36
2.4.	Różnica wykonania rzeczowo-finansowego między harmonogramem a wykonaniem rzeczywistym	0

<b>Komentarze i rekomendacje</b>	
<b>3.</b>	<b>Kwestie kontraktowe z rekomendacjami Inwestora Zastępczego</b>
	brak
<b>4.</b>	<b>Kwestie jakościowe z rekomendacjami Inspektorów Nadzoru Inwestora Zastępczego</b>
	Roboty budowlane, sanitarne i elektryczne wykonane starannie, jakość robót dobra, technologia robót zgodna z Polskimi Normami, certyfikatami oraz aprobatami technicznymi

## 5. Decyzje Inwestora

**Raport nr 1.** W dniu 7.05.2013r Inwestor zdecydował o rezygnacji z jednej warstwy hydroizolacji płyty fundamentowej (rezygnacja z mat Bentonitowych Voltex). Izolacją fundamentów pozostanie konstrukcja żelbetowa w systemie „białej wanny”. Przed podjęciem decyzji Generalny Wykonawca przedstawił projekt wykonania fundamentów żelbetowych w systemie „białej wanny” który został zaakceptowany przez Inspektora Nadzoru i Projektanta.

**Raport nr 2.** brak

**Raport nr 3.** brak

**Raport nr 4.** Inwestor zaakceptował roboty dodatkowe takie jak:

1. Dostawa i montaż dodatkowych drzwi do komórek lokatorskich o odporności ogniowej – związane jest to ze zmianą projektu budowlanego w stosunku do projektu przetargowego- wymagania ppoż
2. Wykonanie wyrzutni powietrza obłożonej płytami włókno-cementowymi. Wyrzutnia znajduje się na głównym dziedzińcu przed budynkiem – różnica między projektem wykonawczym a przetargowym.
3. Wykonanie izolacji szachtów oddymiających – wymogi ppoż. – różnica między projektem przetargowym a budowlanym.
4. Dodatkowe ukształtowanie terenu – skarpa, nasyp – różnica między projektem przetargowym a budowlanym
5. Ściany murowe komórek lokatorskich – zwiększenie ilości komórek lokatorskich i zmniejszenie powierzchni całkowitej miejsc garażowych w celu uniknięcia wykonania decyzji środowiskowej (dodatkowe utrudnienie, czasochłonne, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.)
6. Oświetlenie na balkonach
7. Dodatkowa wentylacja garażu związana z wymogami ppoż. – różnica między projektem przetargowym a budowlanym

Inwestor w poszukiwaniu oszczędności zaproponował zmianę na elewacji. Zmiana polega na zamianie płyt włókno-cementowych na elewację lekko mokrą o

zwiększonej odporności przy zachowaniu tej samej kolorystyki elewacji.

**Raport nr 5.** Decyzją Inwestora przesunięto rozpoczęcie robót murowych i instalacyjnych na początek roku 2014.

**Raport nr 6.** Inwestor podpisał umowę na budowę przyłączy wod-kan do budynku. Wartość umowy 220 000 zł netto. Termin zakończenia całości robót i wykonania dokumentacji powykonawczej przyłączy wod-kan to 30.10.2014r

Dotyczy raportu nr4 pkt 7 – ostatecznie nie wniesiono zmian w elewacji i zostanie ona wykonana wg projektu wykonawczego.

Ustalono także, iż podejścia sanitarne nie będą wkuwane w ściany konstrukcyjne oraz międzylokalowe – podyktowane jest to względami konstrukcyjnymi oraz akustycznymi.

Decyzją Inwestora jest także wprowadzenie dodatkowych podziałów w ślusarce aluminiowej witryn lokali usługowych oraz stolarce PCV w lokalach mieszkalnych.

Na dzień 31.03.2014r wszystkie zobowiązania finansowe wobec kontrahentów są uregulowane przez Inwestora.

**Raport nr 7.** brak

**Raport nr 8.** brak

**Raport nr 9.** Brak

**Raport nr. 10.** Inwestor dniu 3.12.14r podpisał aneks do umowy zawierający roboty dodatkowe:

- wykonanie zadaszania nad nad 2 balkonami budynku D w ramach zmian w projekcie architektonicznym
- wykonanie schodów stalowych do wejścia terenowego
- wykonanie systemu telewizji naziemnej cyfrowej
- wykonanie orurowania dla potrzeb instalacji inteligentnego odczytu
- dostawa i montaż kurtyn powietrznych w wejściach klatek schodowych



	<p>Ponadto w dniu 15.01.2015r Inwestor podpisał aneks do umowy zawierający roboty dodatkowe i przedłużający termin zakończenia prac na budowie na 10.03.2015r:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykonanie prac z zakresu ochrony przeciwpożarowej –instalacja klap oddymiających.</li> <li>- wykonanie zabezpieczenia kabli energetycznych wg projektu RWE .</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>Zobowiązania Projektanta</b>
	brak

### Opis robót wykonanych do dnia raportu

**Raport nr 1.** Wykonano zabezpieczenie wykopu ścianą berlińska po całym obwodzie. Wykonano wycinkę drzew zgodnie z decyzją 34/2013 z dnia 18.03.2013r. Wykonano całkowity wykop wraz z odwodnieniem wykopu. Wykonano podkład pod płyty fundamentowe (chudy beton) oraz wszystkie płyty fundamentowe. Ściany zewnętrzne fundamentowe wykonano w 30%, słupy w 70%. W trakcie robót zmontowano także dwa dźwigi wieżowe. Nad częścią płyty fundamentowej G1 wykonano strop poziomu 0.

Roboty budowlane wykonywane są zgodnie z harmonogramem przedstawionym do Umowy.

W trakcie okresu w którym prowadzone są roboty budowlane 2 krotnie odbyła się kontrola z Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego na wniosek okolicznych mieszkańców.

Kontrole te uzyskały wynik pozytywny czyli wszystkie prace i decyzje były zgodne z procedurami budowlanymi obowiązującymi w Polsce.

Ponadto odbyła się także kontrola z wydziału ochrony środowiska Urzędu Gminy Bemowo, która także zakończyła się pozytywnym wynikiem.

**Raport nr 2.** Wykonano wszystkie ściany zewnętrzne fundamentowe oraz słupy w poz. -1. Wykonano rampy zjazdowe oraz biegi i spoczniki klatek schodowych do poz 0. Wykonano wszystkie stropy poz. 0. Wykonano w 80 % ściany i słupy kondygnacji Parteru. Wykonano w 80 % stropy nad parterem oraz w 70% słupy i ściany poz. +1 . Wykonano w 30 % stropy nad I piętrzem.

Roboty trwają i są zgodne z harmonogramem przedstawionym do Umowy.

**Raport Nr 3.** Ściany i słupy żelbetowe na kondygnacjach 0, +1, +2, +3 wykonano w 100% natomiast na kondygnacji +4 w 80% a na kondygnacji +5 w 15%. Stropy żelbetowe wykonano w 100% nad 1,2 i 3 piętrem, nad 4 piętrem stropy żelbetowe wykonano w 70%. Biegi klatek schodowych z żelbetu wykonano w 100% do poziomu 3 piętra.

Równolegle z pracami żelbetowymi układana jest także instalacja odgromowa budynku prowadzona w słupach i ścianach żelbetowych.

Roboty budowlane prowadzone są zgodnie z harmonogramem Generalnego Wykonawcy.

**Raport nr 4.** Ściany i słupy żelbetowe na kondygnacjach +4+5+6 +7 i +8 wykonano w 100%. Stropy żelbetowe na kondygnacji +5 +6 +7 wykonano w 100 %. Biegi klatek schodowych do poziomu +7 wykonano w 100%.

Roboty budowlane prowadzone są zgodnie z harmonogramem Generalnego Wykonawcy.

**Raport Nr 5.** Konstrukcja żelbetowa budynku wykonana w 100% z wyjątkiem elementów takich jak : atyki, ściany balustrowe.

Z początkiem roku 2014 rozpoczęto prace murowe na wszystkich kondygnacjach budynku tzn: ściany osłonowe, międzylokalowe i działowe w mieszkaniach. Rozpoczęto także roboty związane z instalacją kanalizacji i instalacji c.o. – aktualnie prace prowadzone są w garażu i w lokalach usługowych na parterze. Rozpoczęto także prace przy układaniu instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych.

**Raport Nr 6.** Roboty murowe w zakresie ścian osłonowych, międzylokalowych i działowych wykonane w 66 %. Stolarka okienna wykonana w 10%. Roboty sanitarne:

- na poziomach -2 i -1 poziomy kanalizacji deszczowej i sanitarnej wykonane w 90%, poziomy centralnego ogrzewania wykonane w 90%, poziomy wody wykonane w 70%.

- piony: kanalizacji deszczowej wykonane w 75% , piony centralnego ogrzewania wykonane w 80%.

Roboty elektryczne wykonane są w 10% (piony, poziomy , mieszkania).

**Raport nr 7.** Tynki gipsowe w lokalach mieszkalnych w budynku B i E wykonano w 80%

natomiast w budynkach A, C, D w 30%.

Instalacje sanitarne podposadzkowe w lokalach mieszkalnych wykonano w 70%.

Izolacje przeciwwodne balkonów wykonano w 50%.

Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych zamontowana w 90%.

Ocieplenie budynku wełną mineralną (elewacja lekka-mokra) wykonane w 70%.

Instalacje elektryczne w lokalach mieszkalnych wykonane w 90%.

**Raport Nr 8.** Tynki gipsowe w lokalach mieszkalnych wykonano w 100% w budynku B,C,D,E , w budynku A w 95%. Ocieplenie budynku metodą lekka mokra wykonano w 95% na budynku E,D,B,C na budynku A w 45%. W miejscach elewacji z płyt włókno cementowych zamontowano podkonstrukcję i rozpoczęto montaż izolacji termicznej.

Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych zamontowana w 100%.

Szlichty cementowe w mieszkaniach w budynku B, C i E wykonano w 100% w budynku D w 90%, w budynku A w 60%.

Zakończono wykonywanie szlicht na balkonach.

**Raport Nr 9.** Zakończono tynki gipsowe i szlichty cementowe we wszystkich lokalach mieszkalnych.

Zakończono ocieplenie budynku metoda lekka mokra. Na budynkach B, C i E zakończono montaż płyt włókno cementowych. Na budynkach A i D montaż płyt włókno cementowych w 80%. Wykonano montaż kamienia na elewacji od strony południowej w budynkach A,B,C,D. Balustrady zewnętrzne balkonowe i tarasowe wraz z wypełnieniem wykonano w 70%.

Na budynkach B,C,D,E wykonano izolację szlamową i ułożono gresy na balkonach, na budynku A trwają prace.

Wykonano posadzkę przemysłową w garażach na poziomie -1 i -2.

Zakończono układanie gresu na klatkach schodowych B,C,E.

Zamontowano drzwi do lokali mieszkalnych bud A,B,C,D,E.

Zamontowano balustrady wewnętrzne klatki B,C,E.

Zamontowano dźwigi osobowe w budynku B,C,E i trwa montaż dźwigów w budynku A i D.

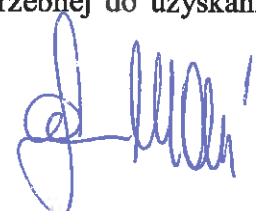
Zakończono prace na patio od strony północnej. Trwają prace drogowe na patio od strony południowej oraz w pasie drogowym.

**Raport Nr 10.** Zakończono wszystkie prace na budynku. Dniu 9.02.2015r zgłoszono budynek do odbioru przez Powiatowy Inspektorat Sanitarny i Państwową Komendę Miejską Straży Pożarnej. Odbiory te zakończyły się pozytywnym wynikiem i wydaniem decyzji nie wnoszącej sprzeciwu w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W dniu 11.03.15r zgłoszono budynek do odbioru Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w celu wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W dniu 16.04.2015r w wyniku kontroli PINB został spisany protokół z kontroli mającej na celu wydanie decyzji pozwalającej na użytkowanie obiektu. Protokół został spisany bez uwag.

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni „Lazurowa”, które odbyło się w dniu 07.06.2014 r. podjęto uchwały mówiące o wyrażeniu zgody na realizację inwestycji przy ul. Szeligowskiej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową oraz na inwestycję polegającą na wybudowaniu budynku z wielopoziomowym parkingiem i powierzchniami usługowymi przy ul. Sterniczej. Spółdzielnia posiada już warunki zabudowy dla ww. działek oraz koncepcje zagospodarowania. Obecnie przygotowuje się decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dot. działki przy ul. Szeligowskiej. Pracownie projektowe przygotowały również wstępne koncepcje architektoniczne

Wśród pracowników Spółdzielni ogłoszono konkurs na nazwę inwestycji i większością głosów została wybrana nazwa „Lazurowe Ogrody”.

W listopadzie została zakończona procedura przetargowa na wybór projektanta inwestycji „Lazurowe Ogrody” w Warszawie przy ul. Szeligowskiej. Projektantem osiedla została pracownia „MFA” Biuro Architektoniczne z Kielc. Aktualnie powstała koncepcja osiedla i trwa proces przygotowywania dokumentacji projektowej potrzebnej do uzyskania



decyzji o pozwoleniu na budowę oraz kart katalogowych lokali. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę oraz wyłożenie kart katalogowych lokali i rozpoczęcie sprzedaży planowane jest po 20.05.2015 r. Wtedy również Spółdzielnia planuje ogłosić przetarg na Generalnego Realizatora Inwestycji.

Została przygotowana ankieta, z wyników której wynika, iż jest ogromne zainteresowanie lokalami w nowej inwestycji. Spółdzielnia posiada ponad 100 ankiet osób zainteresowanych zakupem lokalu, co daje pewną szansę na osiągnięcie sukcesu sprzedażowego lokali. Planuje się na wiosnę rozpocząć proces rezerwacyjny lokali. Członkom Spółdzielni umożliwiamy zapoznanie się z koncepcją architektoniczną, dostępną w sekretariacie Spółdzielni.



Zainteresowanie poszczególnymi rodzajami mieszkań od pewnego czasu utrzymuje się na niezmiennym poziomie. W powyższym diagramie, ankietowani odpowiedzieli na pytanie: Jaką powierzchnią mieszkania jesteście Państwo zainteresowani. Należy więc pamiętać że zapotrzebowanie na określony rodzaj mieszkania, może nie odpowiadać możliwościom nabywczych inwestorów. Z przeprowadzonych badań wynika, że mieszkania 2 i 3 pokojowe o powierzchni 35-80 m<sup>2</sup> powinny stanowić 2/3 ogółu mieszkań oferowanych do sprzedaży.



Stosunek miejsc postojowych do ilości aut przypadających na 1 lokal (przyjmując średnie mieszkanie 2 pokojowy) jest wysoki i często są to 2-3 samochody dla 2 osobowego gospodarstwa domowego. Także koszt zakupu miejsc postojowych w garażach podziemnych jest dla wielu zbyt wysoki, co powoduje zapełnianie się osiedlowych uliczek niewłaściwie zaparkowanymi pojazdami. Alternatywą może być więc budowanie miejsc postojowych z ofertą nie tylko ich sprzedaży, ale i najmu przez mieszkańców budynku. Diagram pokazuje interesujący wynik, tj. 55% osób które wzięły udział w ankiecie preferują najem, a nie zakup miejsca postojowego.

Dodatkowo Spółdzielnia zamierza rozpocząć 2 następne inwestycje w postaci myjni bezdotykowej przy ul. Lazurowej oraz budynku mieszkalnego i parkingu wielopoziomowego przy ul. Sterniczej. Zostały już złożone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla obu działek.

Dodatkowo Spółdzielnia przygotowuje materiały do realizacji 2 inwestycji tj: myjni bezdotykowej przy ul. Lazurowej oraz budynku mieszkalnego (wydane warunki zabudowy) i parkingu wielopoziomowego przy ul. Sterniczej. Wykonywane są analizy ekonomiczne i wstępna dokumentacja na połączenie realizacji tych zadań gdyż budowa budynku mieszkalnego sfinansuje wykonanie garażu wielopoziomowego i pozwoli uzyskać ok. 850 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, którą S-nia przeznaczy pod wynajem a uzyskane miejsca postojowe wpłyną na poprawę bilansu miejsc parkingowych dla całej S-ni.

Na potrzeby wstępnych analiz atrakcyjności inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, sporządzona została analiza rynku nieruchomości w Warszawie, uwzględniająca opis planowanej przy ul. Szeligowskiej inwestycji oraz pogładową analizę jej rentowności. Analiza ta, wraz z koncepcją zabudowy, dostępna jest dla członków Spółdzielni, do wglądu w godzinach pracy Administracji.

W związku z tym, że najwięksi deweloperzy przymierzają się do budowy osiedla na skalę Wilanowa po drugiej stronie ul. Lazurowej szczególnie ważne jest szybkie rozpoczęcie inwestycji, by nie dać szansy konkurencji.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Cięca-Richter*

**ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"**  
na 31.12.2014r.

<b>I. ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	808 301,86	182 934,41
Lokata terminowa korzyść	179 761,00	1 545 229,98
Rachunek bieżący PEKAO S.A.	22 883,40	164 457,96
Lokata Gross	79 660,21	80 696,56
Rachunek Środków ZFŚS	12,85	4 063,17
Środki pieniężne w kasie	25 067,69	25 899,35
Środki pieniężne w drodze	106 000,00	18 000,00
<b>Razem:</b>	<b>1 221 687,01</b>	<b>2 021 281,43</b>

<b>II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU</b>		
Należności pozostałe	29 209,10	7 289,87
Opłat mieszkaniowych	619 592,93	578 010,69
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	152 540,23	365 161,25
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	19 265,27	19 265,27
Czynszu od najemców lok.użytkowych	96 881,21	122 277,84
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	4 784,85	8 428,70
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	213 275,51	145 768,68
ZUS,PZU nadpłata	257,70	0,00
Rozrachunki z US z tyt. Pdup	41 692,00	425 346,60
<b>Razem :</b>	<b>1 177 498,80</b>	<b>1 671 548,90</b>

<b>Pozostałe należności</b>		
Matwiej Monika	980,92	980,92
Lift Boards-rekl.w dźwigach	14 578,50	0,00
SM Rozłogi	430,34	0,00
UPC Polska Sp. z o.o.	693,42	0,00
SM Strop	2 959,77	2 959,77
Elganc K.Gancarczyk	608,85	1 107,00
Juvenes-Projekt	7 995,00	0,00
Usługi lokatorskie	408,80	503,87
Plandeki Waldemar Kęska	516,60	0,00
Komitet Wyborczy	0,00	300,00
Usługi Transportowe	0,00	184,50
Kozakiewicz Krzysztof	0,00	310,40
Kretkiewicz Bogusław	0,00	50,00
PHU Novd Kaczorowski	0,00	590,40
Services Adam Mokrzycki	0,00	180,00
Żórawińska Danuta	0,00	98,40
Skynet Sp. z o.o.	36,90	24,61
<b>Razem :</b>	<b>29 209,10</b>	<b>7 289,87</b>

<b>III ZOBOWIĄZANIA WOBEC</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Dostawców	2 934 990,34	3 597 438,42
Gwarancyjne	274 792,44	398 874,44
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	241 218,20	46 435,76
Kaucji z lokali użytkowych	175 813,21	174 260,63
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	128 393,18	172 552,34
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	11 735,59	13 805,06
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 455,78	4 097,19
Pozostałe rozrachunki	3 849,47	43 531,51
Rozrachunki z cz.-parking	33 537,33	33 807,33
<b>Razem:</b>	<b>3 808 785,54</b>	<b>4 484 802,68</b>

#### **ZOBOWIĄZANIA INWESTYCJA STERNICZA 96,98,100**

Wpłaty kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	171 685,55	135 193,20
Łucz-Bud	1 560 000,97	1 982 036,45
AGS GAWĄD	7 380,00	3 690,00
MY CO2 87 RUE	29 398,60	0,00
Public PR Marcin Kałużny	25 215,00	0,00
RWE STOEN	1 457,55	3 093,80
Urząd Dozoru Technicznego	0,00	602,00
Asmar	0,00	1 029,99
WEBWORKERS	0,00	1 947,09
Juvenes-Projekt	80 640,00	73 800,00
<b>Razem:</b>	<b>1 875 777,67</b>	<b>2 201 392,53</b>



<b>Zobowiązania wobec dostawców</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	410,40	248,80
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	4 180,18	2 114,69
PGNiG Gazownia Warszawska	46 138,59	22 400,50
Kurbud Sławomir Kur	10 000,00	0,00
MPWiK	209 865,52	168 894,86
Mural	4 486,00	4 486,00
ADS Dariusz Sumieniewski	10 500,00	10 500,00
P.P.H.U Lekaró	1 217,70	0,00
Darem	842,40	3 400,00
T-Mobile	1 037,25	2 519,12
Probit	246,00	2 349,30
Vectra	24,90	378,48
Radca Prawny I. Bąkowski	242,00	1 170,95
PKP Energetyka	7 697,49	14 558,98
RWE STOEN	58 520,75	0,00
Solid Security	861,00	0,00
SPEC-Dalkia	544 695,74	539 416,85
S.Bit	702,58	701,10
Unicomp	270,00	270,00
SZPZLO Warszawa Bemowo	315,00	0,00
Digital Solutions	1 524,13	1 085,64
Etrax Sp. Z o.o.	880,00	0,00
Forlift	11 363,85	7 137,48
PUH Kozak	615,00	0,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	21 314,12	1 500,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	7 128,20	0,00
Pias-Kan Sp. Z o.o.	92 034,36	0,00
PHU Piter Piotr Domański	4 904,00	0,00
REKORD PPHU	3 357,90	0,00
Zastępstwo procesowe-I. Bąkowski	9 893,00	0,00
Europejskie Centrum Edukacji	0,00	861,00
EL-DAR Sp.z o.o	0,00	913,87
Kancelaria Notarialna A.Karpowicz	0,00	1 289,74
Usługi Szklarskie Komar	0,00	417,96
LEXIS NEXIS	0,00	1 499,20
NEW GARDEN	0,00	5 500,00
PBUH Zeljaś	0,00	366 557,33
SPEKTRUM	0,00	235 874,04
JACK Jacek Pieniak	3 944,61	0,00
<b>Razem:</b>	<b>1 059 212,67</b>	<b>1 396 045,89</b>

<b>Zobowiązania gwarancyjne</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Alfix-gwarancja	5 000,00	5 000,00
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	48 420,24
Forlift-gwarancja, wadium	4 050,00	6 300,00
Juvenes-gwarancja	64 097,00	79 097,00
P.U.I. Insan-gwarancja	15 300,00	15 300,00
Marex - wadium	28 980,00	33 980,00
Mural-gwarancja	10 000,00	10 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	23 691,20	23 691,20
PPH "Torel" - gwarancja	27 626,00	27 626,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00	10 000,00
Rymix-Bis-gwarancja	10 000,00	0,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
WTG	2 000,00	2 000,00
ANAT	0,00	11 690,00
PBUH Zeljaś	0,00	30 000,00
Spektrum	0,00	18 700,00
ARE	0,00	51 442,00
Pias-Kan	11 000,00	11 000,00
<b>Razem</b>	<b>274 792,44</b>	<b>398 874,44</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Miejskiej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Miejskiej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gasa-Richter*

## WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2014 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2014r.	Wykonanie w zł.na 31.12.2014r.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
	1	2	3	4			
1	Osobowy fundusz płac	1 102 100,00	1 101 773,14	99,97%	348 360,00	155 858,24	597 554,90
2	Składki ZUS - narzuty na płace	249 000,00	229 795,54	92,29%	70 942,87	32 171,38	126 681,29
3	Z.F.Ś.S.	30 000,00	26 801,28	89,34%		3 752,18	23 049,10
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	30 000,00	30 784,73	102,62%		4 309,86	26 474,87
5	Składka PFRON	0,00	9 811,00				9 811,00
6	Bezosobowy fundusz płac	143 000,00	142 341,00	99,54%		19 927,74	122 413,26
7	Wynagrodzenia R N	63 000,00	60 480,00	96,00%	8 467,20	8 467,20	43 545,60
8	Wypożyczenie i konserw. placów zabaw	20 000,00	15 884,14	79,42%		2 223,78	13 660,36
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 789,14	96,99%	950,48	950,48	4 888,18
10	Koszty WZ	28 000,00	27 740,49	99,07%	3 883,67	3 883,67	19 973,15
11	Energia elektryczna	28 000,00	31 091,93	111,04%		4 352,87	26 739,06
12	Materiały czystościowe	13 000,00	12 228,32	94,06%		1 711,96	10 516,36
13	Materiały biurowe	13 000,00	12 800,52	98,47%	1 792,07	1 792,07	9 216,37
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	40 000,00	39 553,21	98,88%		5 537,45	34 015,76
15	Ubezpieczenia	37 000,00	37 912,00	102,46%		5 307,68	32 604,32
16	Telefony, internet	13 000,00	12 556,35	96,59%	1 757,89	1 757,89	9 040,57
17	Konwój pieniędzy	7 000,00	5 682,60	81,18%		795,56	4 887,04
18	Prowizja bankowa	7 000,00	6 709,76	95,85%		939,37	5 770,39
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia: przetargi...	10 000,00	10 050,60	100,51%		1 407,08	8 643,52
20	Obsługa prawna	55 000,00	54 871,76	99,77%	7 682,05	7 682,05	39 507,67
21	Szkolenia	10 000,00	9 807,84	98,08%		1 373,10	8 434,74
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	7 688,97	96,11%		1 076,46	6 612,51
23	Usługi pogotowia technicznego	16 500,00	18 792,00	113,89%		2 630,88	16 161,12
24	Usługi transportowe	3 000,00	2 724,72	90,82%		381,46	2 343,26
25	Usługi informatyczne	20 000,00	19 275,96	96,38%	2 698,63	2 698,63	13 878,69
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	6 000,00	5 756,00	95,93%	805,84	805,84	4 144,32
27	Lustracja/Badanie bilansu	12 000,00	9 582,40	79,85%		1 341,54	8 240,86
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	60 000,00	54 486,25	90,81%		7 628,08	46 858,18
29	Wypożyczenie biura	20 000,00	19 649,80	98,25%		2 750,97	16 898,83

30	Koszty zarządu	1 500,00	1 337,52	89,17%		187,25	1 150,27
31	Windykacja	5 000,00	4 552,01	91,04%		637,28	3 914,73
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	19 856,30	99,28%		2 779,88	17 076,42
33	Usuwanie skutków dewastacji	15 000,00	12 406,36	82,71%		1 736,89	10 669,47
34	Inne - biuro	30 000,00	26 160,09	87,20%		3 662,41	22 497,68
35	Konserwacja budynków i urządzeń	150 000,00	148 189,48	98,79%		20 746,53	127 442,95
36	Akcja zima / mycie zsympów	40 000,00	48 106,79	120,27%		6 734,95	41 371,84
37	Przeglądy techniczne	0,00	0,00			0,00	0,00
38	Sprzątanie budynków	0,00	11 500,00			1 610,00	9 890,00
	<b>RAZEM:</b>	<b>2 312 100,00</b>	<b>2 295 530,00</b>	<b>99,28%</b>		<b>447 340,70</b>	<b>1 526 578,64</b>

36	Amortyzacja śr.trwałych		59 358,42		8 310,18	8 310,18	42 738,06
37	Amortyzacja WNiP		36 543,11		5 116,04	5 116,04	26 311,04
38	Amortyzacja wyposażenia biura		21 136,97		2 959,18	2 959,18	15 218,62
39	Biuro media		15 434,55		2 160,84	2 160,84	11 112,88
	<b>RAZEM:</b>		<b>112 473,05</b>		<b>16 546,24</b>	<b>16 546,24</b>	<b>95 926,81</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Magdalena Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Cichy

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2014r. DO  
31.12.2014r.**

**Zwiększenia do 31.12.2014 r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	1 415 995,77
Odpis na remonty dźwigów	143 552,76
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 840,00
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2013r.	50 405,53
Odszkodowania ubezpieczeniowe	410,40
<b>RAZEM:</b>	<b>1 707 204,46</b>

**Zmniejszenia do 31.12.2014 r.**

<b>Bilans otwarcia z 2013r.</b>	<b>73 711,17</b>
---------------------------------	------------------

**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	202 327,62
----------------	------------

**REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH**

Rozłogi 9,2, Lazurowa 12,2,2a	215 141,40
-------------------------------	------------

**PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

Przeгляд wentylacji	36 142,09
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	94 466,22
Remont pokontrolny instalacji elektrycznej	3 640,80
Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej	6 169,68
Przeгляд okresowy budynków i otoczenia	15 000,00
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	13 527,00

**REMONT KLATEK SCHODOWYCH**

Lazurowa 2a	279 497,69
-------------	------------

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

Wymiana słupów oświetleniowych	42 116,00
Remont balustrad balkonów	40 978,69
Naprawy nawierzchni jezdni	40 439,51
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	53 344,28
Remont komór zsykowych	57 727,16
Usuwanie awarii	67 799,31
Prace wg decyzji Rad Budynków	45 126,12
Flukanie instalacji co,cw,zw	201 684,60
Budow podjazdów na wózki	49 335,56
Wymiana pionów kanalizacyjnych	121 865,00

**PRACE WPŁYWAJĄCE NA OSZCZĘDNOŚĆ ENERGII**

	34 195,56
--	-----------

**PRACE USZCZELNIAJĄCE INSTALACJĘ GAZOWĄ**

	85 072,68
--	-----------

Renowacja ociepleń ścian zewnętrznych	3 100,00
---------------------------------------	----------

<b>RAZEM:</b>	<b>1 782 408,14</b>
---------------	---------------------

**Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2014 r. 75 203,68**

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Dorota Dolota Zbigniew Czecz-Rich...

## WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek  
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2013r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2013r.	Saldo zadłużeń 31.12.2013r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2013r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2014r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2014r.	Saldo zadłużeń 31.12.2014r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2014r.
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	27 271,56	3 099,40	24 172,16		23 748,02	2 733,11	21 014,91	14 805,74
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	23 197,11	10 299,72	12 897,39		32 236,18	6 516,80	25 719,38	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	115 660,42	14 772,16	100 888,26	38 797,26	62 842,79	15 355,92	47 486,87	105 742,22
4.	Lazurowa 6	10 638,81	116 482,22	14 349,33	102 132,89	17 871,13	77 817,97	34 334,35	43 483,62	46 667,26
5.	Lazurowa 12	5 634,70	26 899,40	7 460,08	19 439,32		28 111,73	9 186,70	18 925,03	3 395,80
6.	Rozłogi 2	6 210,99	33 964,49	6 186,44	27 778,05		42 929,97	11 450,32	31 479,65	27 999,40
7.	Rozłogi 3	2 952,00	18 809,10	9 207,42	9 601,68		9 764,46	8 971,19	793,27	3 056,95
8.	Rozłogi 4	4 015,50	44 723,31	5 193,56	39 529,75	9 982,99	79 174,34	5 501,25	73 673,09	9 982,99
9.	Rozłogi 5	1 728,30	4 358,25	7 404,09	-3 045,84		4 035,90	5 250,88	-1 214,98	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	62 662,30	8 411,45	54 250,85	11 254,94	58 955,91	18 390,56	40 565,35	37 377,97
11.	Rozłogi 7	2 944,11	8 784,91	4 441,15	4 343,76		17 887,69	4 549,52	13 338,17	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	36 598,66	20 154,88	16 443,78	5 959,49	32 517,39	29 970,98	2 546,41	3 467,49
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	36 553,72	5 528,61	31 025,11	11 803,50	30 834,23	8 504,31	22 329,92	
14.	Sternicza 129	3 928,30	44 030,34	4 169,84	39 860,50	56 870,92	47 275,51	5 081,65	42 193,86	42 851,62
15.	Sternicza 131	3 909,99	19 597,14	7 585,61	12 011,53		29 878,60	6 375,36	23 503,24	
<b>Razem</b>		<b>78 179,02</b>	<b>619 592,93</b>	<b>128 263,74</b>	<b>491 329,19</b>	<b>152 540,23</b>	<b>578 010,69</b>	<b>172 172,90</b>	<b>405 837,79</b>	<b>295 347,44</b>

**Zadłużenia zasądzone:**

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2013r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2014r.
1.	Lazurowa 2			14 805,74
2.	Lazurowa 4	38 797,26	sprawa w postępowaniu komorniczym	105 742,22
3.	Lazurowa 6	17 871,13	sprawa w postępowaniu komorniczym	46 667,26
4.	Lazurowa 12	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	3 395,80
5.	Rozłogi 2	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	27 999,40
6.	Rozłogi 3	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	3 056,95
7.	Rozłogi 4	9 982,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	9 982,99
8.	Rozłogi 6	11 254,94	sprawa w postępowaniu komorniczym	37 377,97
9.	Rozłogi 9	5 959,49	splaca	3 467,49
10.	Stermicza 129	56 870,92	sprawa w postępowaniu komorniczym	42 851,62
11.	Siemiatycka 1	11 803,50	splaca	0,00
<b>Razem:</b>		<b>152 540,23</b>		<b>295 347,44</b>

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2013r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2014r.
1.	Lazurowa 4	56 020,90	postępowanie nakazowe	40 567,29
2.	Lazurowa 6	87 497,01	postępowanie nakazowe	53 069,07
3.	Rozłogi 2	11 384,40	postępowanie nakazowe	0,00
4.	Rozłogi 4	17 927,32	postępowanie nakazowe	17 927,32
5.	Rozłogi 6	20 819,38	postępowanie nakazowe	0,00
6.	Rozłogi 9	19 626,50	postępowanie nakazowe	19 626,50
<b>Razem:</b>		<b>213 275,51</b>		<b>131 190,18</b>

ONEK ZARZĄDU  
WNY KSIĘGOWY Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
ul. Karkowej „LAZUROWA”

**PREZES ZARZĄDU**  
*[Podpis]*  
Ingr Doroła Dolota Zbigniew Czajka

## WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2014 r.

Zadłużenia zasądzone:

Nazwisko i imię	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 633,53	2 343,44	14 976,97	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	16 921,83	2 343,44	19 265,27		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2014 r.:

Stan zadłużenia na dzień 31.12.2013 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2014 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2014 r.	Stan zadłużenia na dzień 31.12.2014 r.
1	2	3	4 (2-3)
85 145,62	122 277,84	13 805,06	108 472,78 *

\* w tym zadłużenie w kwocie 5 368,13 zł bez odsetek (z tytułu najmu lokalu w pawilonie Lazurowa 10) sprawa sądowa w toku oraz naliczenia dla firm Gross i RWE (które mają przedłużone terminy płatności) w kwocie 36 221,97 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"  
*mgr Danuta Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"  
*Zbigniew Duda-El*



## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2014r.- 31.12.2014 r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK		
		na 31.12.2014	3	na 31.12.2014	4	Nadplata	Niedopłata	
1	2					5	6	
	<b>Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne</b>							
1	Eksploatacja podstawowa	1 406 601,10						
2	Odsetki od lok. mieszkalnych-p 1	17 976,12						
3	Pozostałe przych. operacyjne i finansowe	8 175,32						
4	Koszty eksploatacji			1 612 148,24				
5	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe			86 923,76				
6	Pakiet TV	5 486,40		5 506,19				
7	Energia elektryczna budynków	211 818,62		211 818,62				
8	Nakładki radiowe	41 763,36		41 763,36				
9	Wywóz nieczystości	291 852,00		291 104,87				
10	Ustanowienie odrębnej własności	103 207,32		103 207,32				
	<b>Wynik na GZM z 2013 roku</b>	<b>2 086 880,24</b>		<b>2 352 472,36</b>			<b>265 592,12</b>	
1	2	3	4	5	6			
	<b>Fundusz remontowy</b>							
1	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2013r.	50 405,53						
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 415 995,77						
3	Odpis na remonty dźwigi	96 840,00						
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	143 552,76						
5	Odszkodowania ubezpieczeniowe	410,40						
6	Koszty remontów			1 782 408,14				
	<b>Razem:</b>	<b>1 707 204,46</b>		<b>1 782 408,14</b>			<b>75 203,68</b>	

1	2	3	4	5	6
<b>Działalność gospodarcza - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	982 257,51			
2	Centralne ogrzewanie	66 130,24	69 849,78		
3	Podgrzanie wody	14 088,19	13 819,32		
4	Gaz	205,20	162,30		
5	Wywóz nieczystości	24 410,53	24 410,53		
6	Zimna woda i ścieki	21 221,64	21 858,54		
7	Energia elektryczna	22 817,30	26 713,08		
8	Dźwig	1 390,54	1 362,84		
9	Domofon	234,06	188,85		
10	Reklama	2 140,00			
11	Wieczyste użytkowanie - refundacja				
12	Parkingi L6 i ST125	179 759,39	179 759,39		
13	Przychody finansowe - odsetki od lokat	53 081,34			
14	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	15 049,01			
15	Podatek od nieruchomości		81 520,97		
16	Wieczyste użytkowanie		21 323,30		
18	Amortyzacja pawilonów		51 027,22		
19	Koszty pośrednie		340 156,89		
20	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		193 817,41		
21	Konserwacja budynków i urządzeń		2 709,03		
22	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe		8 820,31		
23	Obciążenie pdp - należny		67 468,00		
<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>		<b>1 382 784,95</b>	<b>1 104 967,76</b>	<b>277 817,19</b>	
1	2	3	4	5	6
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa</b>					
1	Odsetki lokale mieszkalne	17 976,12			
2	Odsetki od lokat	53 081,34			
4	pozostałe koszty operacyjne i finansowe		95 744,07		
5	pozostałe przychody operacyjne i finansowe	8 942,32			
<b>Razem:</b>		<b>79 999,78</b>	<b>95 744,07</b>		

Wpłaty na fundusze:

Fundusz udziałowy - udziały

Fundusz zasobowy - wpisowe

	30.06.2014	31.12.2014	RAZEM
Fundusz udziałowy - udziały	7 496,00	3 192,00	10 688,00
Fundusz zasobowy - wpisowe	14 962,00	6 300,00	21 262,00
<b>Razem:</b>	<b>22 458,00</b>	<b>9 492,00</b>	<b>31 950,00</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURKA”

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURKA”

ing. Dorota Zbigniewa...

## OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Naliczenia na 31.12.2014r. wg prognozy	Rozliczenie na 31.12.2014r. z uwg.stanów licznika	Saldo	Wyd. poniesione na 31.12.2014r. 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	2 392 313,28			1 948 518,68	443 794,60		443 794,60
2.	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	784 137,97	841 076,28	-56 938,31	860 072,67	6 036,27	-81 970,94	-75 934,67
3.	Gaz lokale mieszkalne	187 672,69			206 915,14	4 347,27	-23 589,72	-19 242,45
4	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 259 015,39	1 267 450,32	-8 434,93	1 362 116,02			
5	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	87 065,31	87 065,31					
6	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 346 080,70	1 354 515,63		1 362 116,02	27 535,87	-43 571,19	-16 035,32
	<b>Razem</b>	<b>4 710 204,64</b>	<del>1 354 515,63</del>	<b>-65 373,24</b>	<b>4 377 622,51</b>	<b>481 714,01</b>	<b>-149 131,85</b>	<b>332 582,16</b>

## OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	153 778,92			165 012,47	8 306,45	-19 540,00	-11 233,55
2.	Podatek od nieruchomości	121 966,44			120 480,06	1 486,38		1 486,38
3.	Domofon	24 212,28			25 682,18	976,75	-2 446,68	-1 469,90
4.	Wieczyste użytkowanie gruntów	362 657,08			306 790,94	55 866,14		55 866,14
	<b>Razem</b>	<b>5 372 819,36</b>			<b>4 995 588,16</b>	<b>548 349,73</b>	<b>-171 118,53</b>	<b>377 231,23</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „AZUROWA”  
*Złota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „AZUROWA”  
*Złota Dolota*  
n-Richter

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI L 8 i STR 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo		
		na 31.12.2014	3	na 31.12.2014	4	Nadpłata	Niedopłata	
1	2		3		4	5	6	
	Parking - Lazurowa 6							
	Parking GZM i opodatkowany		96 613,96					
	<b>Razem:</b>		<b>96 613,96</b>		<b>100 674,60</b>		<b>4 060,64</b>	
	Parking - Sternicza 125a							
	Parking GZM i opodatkowany		83 192,64					
	<b>Razem:</b>		<b>83 192,64</b>		<b>99 511,77</b>		<b>16 319,13</b>	
	<b>Razem parkingi</b>		<b>179 806,60</b>		<b>200 186,37</b>		<b>20 379,77</b>	

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Małgorzata Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Baga-Richter*

## INWESTYCJA W SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.01.2014r - 31.12.2014r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Koszty poniesione
		na 31.12.2014	na 31.12.2014
1	2	3	4
1	Wpłaty kaucji rezerwacyjnych	135 193,20	
2	Wkłady- zaliczki na budowę lokali	23 925 541,69	
3	Zaliczki na budowę lokali	9 693 084,98	
	<b>Razem :</b>	<b>33 753 819,87</b>	
<b>Koszt pośredni inwestycji</b>			
1	Opłaty skarbowe, pocztowe i inne		123 890,08
2	Dokumentacja		1 105 179,41
3	Obsługa geodezyjna i geologiczna		34 409,00
4	Koszt obsługi inwestycji		1 107 221,89
5	Koszt instalacji TV, internet		5 111,71
6	Obsługa prawna		162 705,21
7	Reklama inwestycji		402 707,16
8	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji		881 227,17
	<b>Razem</b>		<b>3 822 451,63</b>
<b>Koszt bezpośredni inwestycji</b>			
1	Obiekty kubaturowe, roboty budowlano-montażowe		27 400 936,75
2	Urządzenie terenu		493 396,74
3	Uzbrojenie terenu		79 110,65
4	Wykończenie części wspólnych budynku		18 402,00
5	Wynagrodzenia		717 248,49
6	Energia elektryczna		17 105,41
7	Woda		726,60
8	Wieczyste użytkowanie gruntu		13 521,18
9	Projekt inteligentne media		89 255,60
10	Energia cieplna CO		21 890,74
	<b>Razem</b>		<b>28 851 594,16</b>
minus zapłacone odsetki od nieterminowych wpłat uczestników			-1 100,82
<b>Razem koszty i przychody</b>		<b>33 753 819,87</b>	<b>32 672 944,97</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZIOROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZIOROWA”

Zbigniew Cuda-Richter

**Wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów na 2014 r.**  
**dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f.remontowy 1,50zł/m2 p.u.m/**

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan	Wykonanie	Uwagi
<b>I.</b>						
<b>Remonty dźwigów osobowych</b>						
1	Wg zaleceń UDT	Remont dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora(wciągarki,aparatury sterowe, itd)	190 000,00	202 327,62	
<b>Razem dział I:</b>				<b>190 000,00</b>	<b>202 327,62</b>	
<b>II.</b>						
<b>Remonty ciągów pieszo -jezdnych</b>						
1.	R9	Remont ciągu pieszo-jezdnego jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	164 436,18	166 896,18	
2.	R2	Remont ciągu pieszo-jezdnego poszerzenie fragmentu ciągu wzdłuż kl.I i II	Zły stan techniczny	35 945,22	39 020,22	
3.	L2,2a	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Dokumentacja techniczna z dokumentacją kosztorysową	9 225,00	9 225,00	
<b>Razem dział II:</b>				<b>209 606,40</b>	<b>215 141,40</b>	
<b>III.</b>						
<b>Przeglądy okresowe wynikające z prawa budowlanego</b>						
1.	Osiedle	Spr. szczel. Inst.gazowej	Konieczność - Prawo budowlane	15 000,00	6 169,68	
2.	Osiedle	Przeład wentylacji	Konieczność - Prawo budowlane	30 000,00	36 142,09	



3.	Osiedle	Przeład okresowy budynków i otoczenia	Konieczność wynikająca z Prawa Budowlanego	15 000,00	15 000,00
			Razem dział III:	60 000,00	57 311,77
<b>IV.</b>	<b>Prace wynikające z Prawa budowlanego</b>			<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
1.	Osiedle	Remont pokontrolny instalacji gazowej	Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów /m.in. Montaż skrzyniek gazowych na zaworach w piwnicach/	0,00	0,00
2.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z 2013	25 000,00	13 527,00
3.	Osiedle	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	Remonty ścianek piwnic,zabudowa ścianek z luksterów -R2 realizacja zaleceń przeglądów 5 letnich.	79 611,31	94 466,22
4.	R3,R4,R5,R7	Remont instalacji odgromowej	Prace konieczne wynikające z przeglądów i pomiarów	0,00	0,00
5.	Osiedle	Remont pokontrolny instalacji elektrycznej po pięcioletnim	Konieczność -realizacja zaleceń	10 000,00	3 640,80
			Razem dział IV:	114 611,31	111 634,02

<b>V.</b>	<b>Remont klatek schodowych</b>			<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
1	Lazurowa 2a	Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	259 497,69	279 497,69
			Razem dział V:	259 497,69	279 497,69

prace. dod. - drzwi do piwnic, poręcze I biegu, okładziny poręczy, wymiana podsufitek , oprawy oświetleniowe i osprzęt, okładziny schodów.itp.

VI.	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</i>	Plan	Wykonanie	Brak możliwości finansowania pełnego zakresu robót.
1. Osiedle	Rem. balustrad balkonów	30 000,00	40 978,69	Brak możliwości finansowania pełnego zakresu robót.
2. Osiedle	Naprawy nawierz. jezdni	40 439,51	40 439,51	
3. Osiedle	Napr. obr. i pokryć dach.	40 000,00	53 344,28	
4. Rozłogi2	Remont dachu + obróbki	0,00	0,00	Brak możliwości finansowania
5. Lazurowa 2a	Remont dachu + obróbki	0,00	0,00	Brak możliwości finansowania
6. L2a,4,6,12,R2,,6, St131,S1,R9	Remont pionów suchych p.poż	0,00	0,00	Brak możliwości finansowania zakresu robót.
7. Osiedle	Remont kom. zszpowych	56 960,00	57 727,16	
8. Osiedle	Usuwanie awarii	48 000,00	67 799,31	
9. Osiedle	Wg decyzji RAD BUDYNKÓW	37 355,05	45 126,12	
10. Lazurowa 4	Wymiana pionów kanalizacji	130 000,00	121 865,00	
11. R6 ,S1	Wymiana wodociągu zewnętrznego	0,00	0,00	Brak możliwości finansowania



12.	Lazurowa 2a	Budowa podjazdów na wózki inwalidzkie	Konieczność wynikająca z Prawa Budowlanego-likwidacja barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych	49 335,56	49 335,56	
13.	R 2, R4/szczyt bud/	Mycie elewacji wraz z wykonaniem odgrzybienia	Realizacja zaleceń przeglądów technicznych	0,00	0,00	Brak możliwości finansowania
14.	L4,R2 parkingi	Wymiana słupów oświetleniowych	Konieczność wykonania z uwagi na zły stan techniczny	38 506,00	42 116,00	
15.	L4,L12,S1,St 131 ,R6,R5	Phukanie instalacji co.cw,zw.	likwidacja strat ciepła ,poprawa jakości wody/woda zanieczyszczona korozją z instalacji/	201 684,62	201 684,62	
<b>Razem dział VI:</b>				<b>672 280,74</b>	<b>720 416,25</b>	
				<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>	
<b>VII. Prace wpływające na oszczędność energii</b>						
1.	Osiedle	Wymiana oświetlenia wejść do klatek schodowych i lamp na wysięgnikach przy budynkach	Racjonalizacja kosztów według systemowej energooszczędności	42 990,06	34 195,56	
<b>Razem dział VII:</b>				<b>42 990,06</b>	<b>34 195,56</b>	
<b>VIII. Prace uszczelniające instalację gazową</b>				<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>	
1.	L12,S1,R5	Uszczelnienie instalacji gazowej metodą polimeryzacji	Bezpieczeństwo użytkowania	85 072,68	85 072,68	
<b>Razem dział VIII:</b>				<b>85 072,68</b>	<b>85 072,68</b>	

IX. Prace renowacyjno-remontowe ociepleń ścian zewnętrznych budynków		Plan	Wykonanie
1. Lazurowa 2a	Remont ocieplenia Zły stan techniczny -likwidacja zagrożeń,praca wynikająca z przegladów tech i opracowanej opinii technicznej	0,00	1 700,00
2. Lazurowa 2	Remont ocieplenia Zły stan techniczny -likwidacja zagrożeń,praca wynikająca z przegladów tech i opracowanej opinii technicznej	0,00	1 400,00
Razem dział IX:		0,00	3 100,00

\*Wykonanie prac w 2014r  
Wartość prac 611 tys.Prace wykonane z terminem płatności w 2015 roku

\*brak możliwości finansowania Wartość prac 437tys

### Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:

Bilans otwarcia 2014		23 305,64	23305,64
Dział I- remont dźwigów		190 000,00	202 327,62
Dział II-remonty ciągów pieszo-jezdnych		209 606,40	215 141,40
Dział III-przeglądy okresowe wynikające z prawa budowlanego		60 000,00	57 311,77
Dział IV – prace wynikające z prawa budowlanego		114 611,31	111 634,02
Dział V – remont klatek schodowych		259 497,69	279 497,69
Dział VI – inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.		672 280,74	720 416,25
Dział VII-prace wpływające na oszczędność energii		42 990,06	34 195,56
Dział VIII-prace uszczelniające instalacje gazową		85 072,68	85 072,66
Dział IX-prace renowacyjno-remontowe ociepleń ścian zewnętrznych budynków		0,00	3 100,00
<b>Razem:</b>		<b>1 657 364,52</b>	<b>1 732 002,61</b>

