

Warszawa 20.04.2014 r.



Szanowni Państwo, Mieszkańcy, Członkowie Spółdzielni!

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w
Warszawie realizując obowiązek wynikający z §55 ust. 1 pkt 3
Statutu Spółdzielni przekłada coroczną informację
sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2013 roku i jej
sytuacji ekonomicznej, według stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” 01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8, e-mail: sm lazuruowa@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 2013 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 roku 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 2013 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



SPIS TREŚCI

I.....	
Sprawy Ogólne	4
II.....	
Sprawy kadrowe	9
III.....	
Realizacja planu eksploatacji	10
IV.....	
Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów.....	14
V.....	
Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne	27
VI.....	
Regulacja stanu prawnego gruntów, ustanowienie odrębnej własności lokali.....	29
VII.....	
Sprawy członkowskie	32
VIII.....	
Lokale użytkowe	33
IX.....	
Zagadnienia inwestycyjne	33



I. SPRAWY OGÓLNE

Na przestrzeni 2013 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 3520 pism, gdzie większość stanowiły faktury, pisma dotyczące zgłoszenia problemów, awarii oraz podania o wydanie zaświadczenia. 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 kolegalnie. Odbyło się 18 posiedzeń Zarządu gdzie zostało podjętych 26 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, wykreślenia z rejestru członków)
- ubezpieczenia zasobów spółdzielni na 2013 rok
- kwestii montażu nakładek radiowych do zdalnego odczytu wodomierzy lokalowych
- spraw związanych z procedurą wyodrębnienia własności lokalu znajdujących się w zasobach Spółdzielni
- zwoływania Walnego Zgromadzenia Członków i rozpatrzenia wniosków członków w sprawie zmian w porządku obrad
- przygotowywania projektów sprawozdań oraz planów gospodarczo-finansowych, remontowych, przekładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki informacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez członków Spółdzielni
- analizowania i kontrolowanie zaległości w opłatach za użytkowanie lokali
- przygotowywania i omawiania wniosków skierowanych do Rady Nadzorczej
- udzielania pełnomocnictw dla poszczególnych pracowników do podejmowania określonych działań
- spraw związanych z prowadzoną inwestycją „Lazurowy Zakątek”
- spraw kadrowo – płacowych Spółdzielni
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jako i komisji Rady, które analizując te sprawy wydawały stosowne opinie.

Ponadto, Zarząd zgodnie z podziałem kompetencji zajmował się nadzorem nad pracą poszczególnych pracowników Spółdzielni, załatwieniem spraw bieżących i obsługą mieszkańców (*korespondencja, zaświadczenia*), negocjacjami umów i aneksów na wykonanie prac remontowych i eksploatacyjnych w zasobach naszej Spółdzielni.

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



2. Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Walne Zgromadzenie

W 2013 roku odbyły się 3 posiedzenia Walnego Zgromadzenia w SM „Lazurowa”.

W dniu 21.03.2013 r. odbyła się kontynuacja posiedzenia WZ z dnia 25.10.2012 r. na którym zrealizowano punkty od 16 do 18, gdzie podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia. Zrealizowano także punkt odnośnie pytań i wolnych wniosków.

Również w dniu 21.03.2013 r. miało miejsce kolejne WZ, na którym obecnych było 314 członków Spółdzielni. Zostały zrealizowane wszystkie punkty porządku obrad. Do przygotowanego przez Zarząd porządku obrad członkowie wnieśli następujące punkty:

- *podjęcie uchwały w przedmiocie uchylecia uchwał nr 39/2012 i 40/2012 Rady Nadzorczej.*
- *informacja Zarządu o stanie zaawansowania budowy domu na działce zwanej „boisko” oraz o ilości podpisanych umów kupna mieszkań w tym umów z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, ani najbliższą rodziną członka Spółdzielni.*
- *wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej członka z budynku Lazurowa 4 oraz podjęcie stosownej uchwały.*

Na posiedzeniu odbyło się głosowanie nad uchwałami w kwestii zmian w treści statutu – w następstwie głosowań nad uchwałami nie wprowadzono żadnych zmian w Statucie. W wyniku podjętej uchwały skład Rady Nadzorczej został uzupełniony o członka Spółdzielni zamieszkującego w budynku Lazurowa 4. Uchwała w przedmiocie uchylecia uchwał nr 39/2012 i 40/2012 Rady Nadzorczej w skutek głosowania została odrzucona. Zarząd przedstawił również informację na temat stanu zaawansowania inwestycji „Lazurowy Zakątek”.

W dniu 14.06.2013 r. odbyło się posiedzenie WZ, na którym obecnych było 391 członków Spółdzielni. Do proponowanego porządku obrad wniesiono przez członków następujące punkty:

- *Ocena pracy Rady Nadzorczej, a w szczególności członków Prezydium oraz przewodniczących Komisji Rewizyjnej i Technicznej – podjęcie uchwał w sprawie odwołania członków RN - w wyniku przegłosowanego wniosku punkt został zdjęty z porządku obrad.*
- *Podjęcie uchwały w sprawie uchylecia uchwały Rady Nadzorczej nr 41/2012 z dn. 11.12. 2012 w sprawie stawki odpisu na fundusz remontowy (oświetlenie LED) – w związku z naruszeniem § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni zobowiązać Zarząd do zwrotu członkom Spółdzielni opłat pobranych na podstawie w/w uchwały RN”- w wyniku głosowania uchwała została odrzucona.*



- *Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej br. 2/2013 z dn. 21.02.2013 w sprawie wymiany wodomierzy na wodomierze przystosowane do systemu radiowego montażu nakładek radiowych oraz ustalenia comiesięcznej opłaty od lokalu na pokrycie kosztów montażu systemu radiowego odczytów wodomierzy – w związku z naruszeniem § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni zobowiązać Zarząd do zwrotu członkom Spółdzielni opłat pobranych na podstawie w/w uchwały RN'' - w wyniku głosowania uchwała została odrzucona*
- *Podjęcie uchwały w sprawie zmiany treści § 11 ust. 7 „Regulaminu przyjmowania członków zasad realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego i kosztów przypadających na dany lokal'' - w związku z naruszeniem § 71 ust. 1 Statutu Spółdzielni'' – w wyniku głosowania uchwała została odrzucona.*
- *Podjęcie uchwał w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej- w wyniku przegłosowanego wniosku punkt został zdjęty z porządku obrad.*

Na posiedzeniu WZ w dniu 14.06.2013 r. oprócz ww. punktów dokonano podjęcia uchwał w kwestii: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2012 rok, zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok, podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2012 rok, udzielenia absolutorium prezesowi i członkowi Zarządu, przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 11.05.2012 – 15.05.2013 r., zaopiniowania założeń „Planu Rzeczo-Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2014”, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2014 r. w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Rada Nadzorcza

W 2013 roku odbyło się 16 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 27 uchwał.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w komisjach. Komisja Techniczna odbyła 6 posiedzeń, a Komisja Rewizyjna 4 posiedzenia. Szczegółową działalność Rada Nadzorcza i jej komisje przedstawiły w sporządzonych przez nich sprawozdaniach za 2013 rok.

3. Obsługa Prawna Spółdzielni

W roku 2013 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Pana Witolda Chudzickiego oraz przez Kancelarię Radcowską Radcy Prawnego Igora Bąkowskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie występowały w imieniu Spółdzielni w 2013 roku w około 30 postępowaniach sądowych, w tym 14 o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.



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

Znaczącą grupę spraw stanowiły postępowania w przedmiocie ustalenia nieważności uchwał organów Spółdzielni. Prowadzono również sprawy w kwestii ustanowienia dla powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz przeniesienia odrębnej własności na rzecz powoda. Ponadto Spółdzielnia uczestniczyła jako strona pozwana w postępowaniu sądowym w sprawie pracowniczej.

Oprócz występowania w imieniu Spółdzielni przed sądami prawnicy świadczyli pomoc prawną w kwestii bieżącej działalności Spółdzielni oraz prowadzonej inwestycji. Ponadto udzielali porad prawnych dla członków oraz sporządzali opinie prawne.

4. Lustracja Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 § 1¹ ustawy prawo spółdzielcze poddała się lustracji problemowej dotyczącej działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2012 r. do 30.06.2013 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 24/2013 wyznaczyła Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Lustracja została rozpoczęta w dniu 11.12.2013 r. i jej zakończenie zostało przewidziane na dzień 06.02.2014 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

5. Nagrody i odznaczenia dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W 2013 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 znakomite zarządzanie Spółdzielnią i konsekwentną realizację przemyślanej polityki inwestycyjnej, dbałość zarządu o zrównoważony



i harmonijny rozwój przestrzenny osiedla oraz innowacyjną platformę wymiany informacji z członkami Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2013 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 36/2012 z dnia 29.11.2012 r. zatwierdzono schemat organizacyjny Spółdzielni na rok 2013, zgodnie z którym w 2013 roku zatrudnionych było 28 osób na 26,50 etatach (w tym 3 osoby na ½ etatu). Na dzień 31 grudnia 2013 roku średnie miesięczne wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni wynosiło 7 650, 00 zł brutto, a pracowników Spółdzielni 3 188, 00 zł brutto.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w 2013 r. nie występowała znacząca rotacja pracowników.

- w marcu w wyniku upływu czasu umowy na który została zawarta rozwiązano umowę o pracę z konserwatorem ds. zieleni zatrudnionym na ½ etatu.
- od kwietnia zatrudniono na ½ etatu pracownika na stanowisku konserwatora ds. zieleni
- w lipcu rozwiązano umowę o pracę z konserwatorem ds. zieleni, który był zatrudniony na pełny etat w związku z jego przejściem na emeryturę.
- od sierpnia konserwator ds. zieleni przeszedł z ½ etatu na cały etat oraz zatrudniono drugiego konserwatora ds. zieleni na ½ etatu .
- z miesiącem październik przyjęto pracownika na stanowisko zastępcy głównego księgowego w wyniku rozwiązania umowy za porozumieniem stron z wcześniejszym pracownikiem zatrudnionym na wspomnianym stanowisku.



Czas pracy w roku 2013:

Frekwencja w roku 2013 roku była wysoka. Pracownicy SM „Lazurowa” przepracowali ogółem w zaokrągleniu 41 900 godzin, a czas nieprzepracowany ogółem (w tym urlopy wypoczynkowe, urlopy macierzyńskie, zwolnienia lekarskie) wyniósł w zaokrągleniu 3 416 godzin.

Wszyscy pracownicy w roku 2013 wykorzystali zaległe urlopy za rok 2012, zgodnie z przepisami Kodeksu pracy.

Urlopy za rok 2013 zostały wykorzystane w 59,12 %

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 różnicowana i obejmowała następujące tematy:

- regulacje prawne w zakresie gospodarowania odpadami
- problematyka organizacyjno – samorządowa (organy Spółdzielni)
- wybrane zagadnienia i problemy Spółdzielni Mieszkaniowych
- zmiany w roku 2014 w rozliczeniu i dokumentacji podatku VAT w spółdzielniach mieszkaniowych
- gospodarka finansowa spółdzielni mieszkaniowych w statucie i regulaminach
- wyodrębnianie lokali lub ich sprzedaż z zasobu Spółdzielni mieszkaniowej, a zmiany wartości majątku i funduszy finansujących ten majątek
- wspólnoty mieszkaniowe w praktyce zarządy/ administratora. Zasady i tryb powstania wspólnot mieszkaniowych.
- zarządzanie budynkami zgodnie z wymogami prawa nadzoru budowlanego i straży pożarnej
- techniczne i prawne aspekty w zarządzaniu nieruchomościami

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



III. Realizacja planu eksploatacji

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w 2013 r. odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Lazurowa” Nr 9/2013 r. z dnia. 25.04.2013 r. Z zaplanowanej kwoty 2 250 200,00 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 133 793, 61 zł, co stanowi 94, 83 %.

Zaplanowane środki finansowe były wystarczające pomimo stałego wzrostu cen materiałów i usług oraz inflacji. Systematyczna kontrola kosztów wykonywania zadań statutowych w zakresie techniczno-eksploatacyjnym pozwoliła nie tylko na prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni ale także na wykonanie prac zapewniających poprawę estetyki nieruchomości budynkowych oraz gruntowych wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Realizowane były podstawowe zadania związane utrzymaniem czystości w tym:

- prowadzenie nadzoru nad utrzymaniem porządku w budynkach i na terenach zewnętrznych
- usuwanie i prześwietlanie drzew, przycinanie żywopłotów, koszenie trawników; odśnieżanie
- nadzór nad systematycznym wywozem odpadów stałych oraz gabarytów
- nadzór nad prawidłowym i bezpiecznym funkcjonowaniem placów zabaw (w tym pracami: porządkowymi, konserwacyjnymi urządzeń zabawowych, wymianą piasku w okresie wiosennym);
- współpraca z członkami Rad Budynków i gospodarzami bloków w celu zapewnienia jak najlepszego funkcjonowania osiedla
- uzupełnianie przęseł ogrodzeniowych uszkodzanych przez samochody, a także utwardzanie miejsc rozjeżdżonych przez samochody płytami ECO z odzysku, które spółdzielnia zagospodarowała po remoncie ciągu pieszo-jezdnego.
- czuwanie nad drożnością kanalizacji deszczowej w tym studzienek odpływowych

Utrzymanie zieleni

Na cięcia pielęgnacyjne drzew na osiedlu spółdzielnia przeznaczyła łącznie kwotę 20 000,00 zł. Prace wykonywała firma Z-d Pielęgnacji Zieleni Jerzy Chałupka.



W omówieniu tematu zieleni nie można zapomnieć o zakupie nowych nasadzeń krzewów i roślin ozdobnych do mis na terenie osiedla. Nasadzenia wykonali pracownicy spółdzielni co jest rozwiązaniem tańszym niż zatrudnienie do tych prac firm zewnętrznych. Ponadto, posadzono 4 drzewa przed budynkiem Lazurowa 6.

Dla usprawnienia i poprawy jakości prac w zakresie zieleni wykonywanych siłami własnymi zakupiono dwie kosiarki spalinowe za kwotę 2 681,00 zł dla gospodarzy domów. Ponadto zakupiliśmy traktor z kabiną ochronną, pługiem, zmiatarką i rozsiewaczem soli. Sprzęt ten w okresie zimy pozwolił zaoszczędzić środki finansowe jakie by spółdzielnia przeznaczyła na pokrycie kosztów odśnieżania przez firmy zewnętrzne.

Spółdzielnia wzięła udział w X edycji konkursu przyrodniczego fotograficzno – multimedialnego pt.: „Najładniejsze podwórko na Bemowie” organizowanym przez Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Dnia 21 września 2013 roku miało miejsce uroczyste rozstrzygnięcie konkursu i wręczenie dyplomów oraz nagród laureatom konkursu. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zdobyła III miejsce. Należy nadmienić, że wraz z Dyplomem otrzymaliśmy sadzonki krzewów, które obecnie upiększają tereny osiedla. Nagrodę tę należy uznać za potwierdzenie staranności Spółdzielni w zakresie dbania o estetykę otoczenia i właściwą drogę do uporządkowania spraw w zakresie zachowania ładu przestrzennego w obszarze architektury zieleni.

Czynnie uczestniczyliśmy w plebiscycie organizowanym przez Dzielnicę Bemowo na lokalizację siłowni plenerowych. Od kwietnia 2013 roku nasi mieszkańcy mogą korzystać z siłowni plenerowej zlokalizowanej przy budynku Lazurowa 2a u zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej. Koszty zamontowanych urządzeń sportowych pokrył urząd Dzielnicy Bemowo.

Spółdzielnia dba także o bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw. Wykonujemy przeglądy techniczne placów zabaw i na bieżąco usuwamy wszelkie usterki urządzeń zabawowych zaś w okresie wiosennym wymieniany piasek w piaskownicach. Czuwamy także nad doposażeniem placów zabaw, potwierdzeniem czego jest nowe urządzenie zabawowe za kwotę 11 789,00 zł. Zestaw ten został zamontowany na placu zabaw przy budynku Lazurowa 6.

Z roku na rok stan techniczny urządzeń zabawowych ulega pogorszeniu i dlatego, w miarę możliwości finansowych, stare urządzenia powinny być likwidowane zaś w ich miejsce kupowane nowe, posiadające właściwe certyfikaty. W trosce o bezpieczeństwo dzieci takie działania powinny być traktowane priorytetowo.

Dewastacje



W planie eksploatacji przewidziano na pokrywanie kosztów dewastacji kwotę **15 000,00 zł**. Faktyczne koszty okazały się wyższe i wyniosły **17 070,97 zł**.

Należy zauważyć, że występują dwa rodzaje dewastacji. Pierwsze z nich mają charakter chuligański np.: zamalowywanie elewacji oraz takie, które pociągają znaczne koszty, tj.: kradzieże kabli elektrycznych na klatkach schodowych.

Wydaje się bezsprzecznym, że spółdzielnia musiała podjąć kroki prowadzące do przeciwdziałania tego typu działaniom. Spółdzielnia wielokrotnie zgłaszała na Policję i Straż Miejską przypadki kradzieży oraz dewastacji zasobów z prośbą o wszczęcie działań i prewencję w nadzorze osiedla. Na wskutek naszej interwencji przydzielone zostały patrole Straży Miejskiej i Policji. Warto jednak podkreślić, że tylko przy wzajemnej współpracy mieszkańców oraz ich szybkiej reakcji na zdarzenia budzące obawę, możliwe będzie szybsze wykrycie sprawców dewastacji. W ramach przeciwdziałania kradzieżom kabli wykonaliśmy zabezpieczenia skrzynek elektrycznych skobkami z płaskowników i zamknęliśmy je na kłódki.

W budynkach w których najczęściej powtarza się kradzież kabli planujemy wykonanie monitoringu, co we współpracy z Policją może mieć wpływ na zmniejszenie kradzieży

Ubezpieczenie zasobów Spółdzielni

Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni wyniosły w 2013 roku 31 360,00 zł. Od 2012 roku, Spółdzielnię ubezpiecza **UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna**

- W ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielnia ma zawarte umowy z następującymi dostawcami mediów i usług: **Dalkia Warszawa S.A.** na dostawę ciepła - umowa kompleksowa z dnia 1.03.2011r.,
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawa -umowa z dnia 14.09.2006 r.,
- RWE STOEN S.A Warszawa na dostawę energii elektrycznej do poszczególnych budynków - umowa z dnia 8.02.2000 r.,
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie na sprzedaż dostarczonego paliwa gazowego –umowa zawarta w 2007r.,
- Marian Litwiniuk , Warszawa ,ul. Zawadzkiego 5 na konserwację domofonów,
- PPHU LEKARO Jolanta Zagórska , Wola Ducka 70 na wywóz odpadów stałych-umowa zawarta 23.03.2009r.,
- Forlift Maciej Bagiński, Warszawa, ul. Peszteńska –konserwacja dźwigów – umowa z dnia 19.08.2011 r.,



- BUDWEX Mieczysław Wasilewski, Truskaw ul.3Maja - konserwacja oświetlenia zewnętrznego - umowa z dnia 1.12.2003 r.,
- VEKTRA S.A, Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa-pakiet programów podstawowych t.p umowa zawarta dnia 17.08.2010r .,
- El –GANC Izabelin Truskaw - pogotowie energetyczne, wodociągowe kanalizacyjne, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania - Umowa z dnia 22.01.2009 r.,

Zawarte umowy zapewniają pełną i sprawną obsługę konserwacyjno-eksploatacyjną naszych zasobów mieszkaniowych. Pracownicy działu techniczno-eksploatacyjnego sprawowali bieżący nadzór przy wykonywaniu zadań wynikających z przyjętych planów. Realizacja umów i zleceń przez wykonawców zewnętrznych przebiegała bez większych zakłóceń. W ramach obsługi konserwacyjnej osiedla przyjęto i wykonano następującą ilość zgłoszeń:

- Hydraulicznych - 3484
- Elektrycznych - 2526
- Robót ogólnobudowlanych i ślusarskich – 3241

IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów

Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2013 r. dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35 z dnia 29.11.2012 r. następnie Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2013 z dnia 29.08.2013 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.

W 2013 roku zaplanowano prace na kwotę 1 647 947,71 zł. Zakładano, iż pokrycie kosztów ich wykonania nastąpi z przychodów t.j

Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2012 rok	7 900,61 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2013r.odpis podstawowy	1 399 616,49zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów -bud. Wysokie	143 608,56zł
Naliczenia funduszu remontowego 2013 modernizacja ciągów	96 822,05zł
Inne wpływy (odszkodowania, wpływy za udostępnienie terenu)	45 000,00zł

Razem

1 692 947,71zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo finansowego na 2013r. została przeprowadzona zgodnie z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli 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.

Wyłanianie wykonawców robót remontowych w drodze przetargów i konkursów ofert oraz prowadzenie negocjacji dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót. Uzyskane w ten sposób oszczędności pozwalają realizować dodatkowe prace remontowe.

1. Remont dźwigów osobowych:

W postępowaniu przetargowym dnia 6.11.2012 r. została wybrana firma FORLIFT na remont dźwigów osobowych – wymiana osprzętu w dźwigach w budynkach Lazurowa 2 i 2A. oferta na łączną kwotę **132 500,00 zł**. W szczególności zakres tego remontu wchodziła wymiana aparatury sterowej z falownikami i osprzętem, kompletny jednobiegowy zespół napędowy, montaż piętro –wskazywacza cyfrowego i sygnalizacja kierunku jazdy , kable zwisowe kontakt chwytaczy i zwisu lin, wymiana ogranicznika prędkości na nowy dwukierunkowy, wymiana linki ogranicznika prędkości, nowa instalacja oświetlenia szybu, maszynowni i kabiny. Ponadto wyremontowano kabiny doprowadzając ich wnętrza do standardu nowych dźwigów m.in. wymieniono okleiny ścian i sufitu, wykładzinę podłogową, oświetlenie, zamontowano lustra i barierkę - prace te wykonano za łączną kwotę **18 600,00 zł**.

Po przeglądach technicznych wykonanych przez Dozór techniczny zostały wykonane inne konieczne prace remontowe umożliwiające dalszą eksploatację dźwigów za łączną kwotę 20 974,58 zł. Niestety miały miejsce także dewastacje dźwigów w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 9, Lazurowa 6, w wyniku których spółdzielnia pokryła koszty napraw w kwocie 13 853,50zł.

Do remontu pozostało 16 z 37 dźwigów będących w zasobach spółdzielni. Przy obecnym odpisie na fundusz remontowych dźwigów Spółdzielnia dysponuje kwotą ok.143 000 zł. Kwota ta daje możliwość wyremontowania dwóch dźwigów rocznie. Zarząd uważa, iż nadal należy kontynuować remonty dźwigów, aby w przyszłości uniknąć ewentualnych zatrzymań przez Dozór techniczny prac dźwigów eksploatowanych od 1977r z powodu złego stanu technicznego.

2. Remonty ciągów pieszo-jezdnych.

W ramach przygotowania do remontu ciągu pieszo-jezdnego Rozłogi 9 przygotowano dokumentację przetargową i odbył się przetarg. Przetarg został unieważniony z uwagi na niespełnienie wymogów zawartych w Regulaminie Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w SM „Lazurowa”.

Ponadto nie ogłoszono po raz drugi przetargu z uwagi na wejście w życie od dnia 1 lipca 2013 r. zmian w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na podstawie Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach. Wprowadzenie tej ustawy wymusiło konieczności wykonania prac remontowych umożliwiających korzystanie ze zsyków umożliwiające segregację odpadów. W konsekwencji konieczności wykonania przedmiotowych prac remontowych oraz braku innej możliwości finansowania tych prac, Rada Nadzorcza przyjęła korektę planu rzeczowo-finansowego (Uchwała Nr 22/2013 Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2013 r.). Wykonanie remontu ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Rozłogi 9 przesunięto w czasie. Koszt wyremontowanych komór zsykowych wyniósł 116 416zł. Pozostały do rozbudowy komory Rozłogi 2, Rozłogi 6, które przy obecnej wielkości nie zmieszczą trzech pojemników na segregowane odpady komunalne.

3. Prace wynikające z Prawa Budowlanego:

Wykonano roczne okresowe kontrole sprawności technicznej ogólnobudowlane, instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach gdzie powierzchnia dachu jest większa od 1000m², Okresowe przeglądy techniczne we wszystkich budynkach zostały wykonane w IV kwartale 2013 r.

Firma El-GANC Izabelin Truskaw wykonała pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej. Łączna wartość prac wynosiła 37 755 zł.

W ramach prac pokontrolnych po przeglądach instalacji elektrycznej przystąpiono do remontu instalacji odgromowej w budynku Lazurowa 4 i Lazurowa 6. Umowa na te prace została podpisana z firmą ENERGOLUX na łączną kwotę 25 488 zł. Obecnie na wysokich budynkach instalacja odgromowa jest już wyremontowana.

Na kwotę 26 287,20 zł wykonano prace w zakresie doprowadzenia do pełnej sprawności technicznej przewodów wentylacyjnych. Częstą przyczyną zmniejszonej



sprawności wentylacji są ich zagruzowania. Mieszkańcy podczas remontów powinni zabezpieczać te przewody przed jakimkolwiek uszkodzeniem czy zagruzowaniem. Niestety w większości przypadków tak się nie dzieje co wpływa na konieczność poniesienia nie małych kosztów prac naprawczych.

W ramach przeglądów technicznych zakwalifikowano do wykonania przemurowanie ścianek piwnic. W zakresie prac zakwalifikowanych do wykonania po przeglądach technicznych budynków wykonano następujące prace:

- remont ścianek piwnic w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Sternicza 129 i Sternicza 131, Rozłogi 4, Rozłogi 6
- remont kominów wentylacyjnych w budynku Rozłogi 2,
- wstawienie kratki wentylacyjnych w stropodachu w budynkach Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5
- opinie techniczne stanu technicznego elewacji w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4.
- rozbiórka betonów z placów zabaw.
- Łączna wartość prac **141 882,44 zł**

Monitorowaliśmy szczelność instalacji gazowej w budynkach w których nie uszczelniano tej instalacji metodą płynnych polimerów. Wykonaliśmy uproszczoną próbę szczelności instalacji gazowej w tych budynkach. Z uwagi na pogorszające się parametry szczelności instalacji gazowej, zachodziła konieczność wykonania uszczelnienia instalacji gazowej. Dalsze wstrzymywanie się od wykonania uszczelnienia instalacji gazowej nie mogło mieć miejsca z uwagi na zagrożenie wybuchem gazu.

Poniższa tabela prezentuje wykonanie uszczelnienia instalacji gazowej- prac wykonanych w latach 2011-2013

	KLATKA	KLATKA	KLATKA	KLATKA	KLATKA	KLATKA
Adres	I	II	III	IV	V	VI
Lazurowa 2	2012					
Lazurowa 2 a	2011					
Lazurowa 4	2011	2011	2011	2011		
Lazurowa 6	2011	2011	2011	2011		
Lazurowa 12	2011	2011	2011			
Rozłogi 2	2012	2012	2011	2011	2011	
Rozłogi 3	2012	2012	2012	2012		

Rozłogi 4	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Rozłogi 5	2012	2012	2012			
Rozłogi 6	2012	2012	2012	2012	2012	
Rozłogi 7	2012	2012	2012	2012		
Rozłogi 9	2012	2012	2012			
Siemiatycka 1	2012	2012	2012			
Sternicza 129	2011	2011	2011			
Sternicza 131	2011	2011	2011			

Uszczelnienie instalacji gazowej metodą płynnych polimerów jest istotnym działaniem Zarządu Spółdzielni wpływającym na poprawienie warunków bezpiecznego zamieszkania, przedłużającym sprawność techniczną instalacji gazowej bez konieczności wykonania wymiany instalacji. Prace wykonywała firma GAZREM.

W roku 2013, prace o których mowa powyżej zostały wykonane w następujących budynkach:

Rozłogi 9 –prace wykonane w 2012r a płatność 2013r.

Rozłogi 6 - kl. I,II

Rozłogi 4 - kl. I, II, III, IV

Rozłogi 7 - kl. III, IV

Lazurowa 4 - kl. III, IV

Rozłogi 5 - wykonanie prac w 2013 r. - z terminem płatności w 2014 r.

Siemiatycka 1 - wykonanie prac w 2013 r. -z terminem płatności za prace w 2014 r.

Lazurowa 12 - wykonanie prac w 2013 r.- z terminem płatności w 2014 r.

Łączna wartość prac to **240 253,56 zł.**

4. Remonty klatek schodowych:

Wprowadzono wykonawcę wybranego w drodze przetargu na remonty klatek schodowych w budynku Lazurowa 2 –Zakład Produkcyjno-Uslugowy MAREX-Marek Nowak. Wartość prac to 198 254,61 zł

Komisja przetargowa dokonała także wyboru wykonawcy na malowanie budynku Lazurowa 2a. Wybrana została firma „KOMET”. Umowa na kwotę **196 020,00 zł**+prace dodatkowe. Prace zostały rozpoczęte w 2013 r. a będą zakończone w 2014 r.

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

Po rozstrzygnięciu przetargów i wyłonieniu wykonawców robót podpisano następujące umowy:

1) wymiana pionów kanalizacyjnych część prac to prace zaplanowane zaś część stanowią wymiany pionów wykonane w trybie awaryjnym z uwagi na przecieki do lokali. Remonty te miały miejsce w następujących budynkach.

- Rozłogi 6 /11 pionów/ - realizacja planowanych prac przez firmę „MAREX”
- Rozłogi 4 /2 pionów/ - realizacja w trybie awaryjnym przez ”KOMET”
- Lazurowa 2 /1 pion/ - realizacja w trybie awaryjnym przez ”KOMET”.
- Lazurowa 4 /1 pion/ - realizacja w trybie awaryjnym przez ”KOMET”

Łączna wartość robót wyniosła 109 250,00 zł.

W związku ze złym stanem technicznym i dużą awaryjnością pionów kanalizacyjnych, ich wymianę należy traktować priorytetowo w latach następnych.

„Rozliczenie wymiany pionów kanalizacyjnych w latach 2010-2013”.

L.p.	BUDYNEK	ILOŚĆ PIONÓW /łazienki/	ILOŚĆ PIONÓW WYMIENIONYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH					Pozostało do wymiany Ilość pionów /łazienki/
			2010 r.	2011 r.	30.06. 2012r	31.12. 2011r	31.12. 2013r	
1	Lazurowa 2	7	2	2			1	2
2	Lazurowa 2 A	7	1	1	1			4
3	Lazurowa 4	16	2		2		2	10
4	Lazurowa 6	16	4	2		10		0
5	Lazurowa 12	6	6					0
6	Rozłogi 2	15	15					0
7	Rozłogi 3	12	0	2			1+1	8
8	Rozłogi 4	16	7		1		2	6
9	Rozłogi 5	6	0					6
10	Rozłogi 6	15	1	2	1		11	0
11	Rozłogi 7	12	0					12
12	Rozłogi 9	6	6					0
13	Siemiatycka 1	6	6					0
14	Sternicza 129	8	4					4
15	Sternicza 131	6	6					0
RAZEM		154	61	70	75	85	102	52
			2010 r.	2011 r.	30.06. 2012r	31.12. 2011r	31.12. 2013r	

W latach 2010-2013 wymieniono 102 pionów kanalizacyjne w łazienkach.

- 2) Firma PLASTIMET wykonywała wymianę okien piwnicznych w budynkach przy ulicy Sterniczej 129 i Sterniczej 131, Rozłogi 6, Rozłogi 7, Rozłogi 5, Rozłogi 3. Wartość umowna prac to **42 559 zł**.
- 3) Po opracowaniu dokumentacji technicznej wykonano wymianę wodociągu podwyższonego ciśnienia przyłączy do budynku Lazurowa 2, Lazurowa 2a, oraz instalację p.poż na łączną kwotę **119 874,56 zł**. Prace wykonywała firma P.U.I „INSAN” wyłoniona w postępowaniu przetargowym. Po wykonaniu tych prac w przypadku wystąpienia awarii –przecieku z instalacji wodnej w budynkach Lazurowa 2a, 2, Sternicza 129/131 nie będzie jak dotychczas przerwy w dostawie wody .Praca ta wykonana została w sposób likwidujący wymienione niedogodności użytkowe dla mieszkańców, obecnie w przypadku awarii na jednym z budynków wyłączenie wody będzie miało miejsce tylko w danym budynku. Ponadto wymianę wodociągu wykonano „metodą przecisku” co umożliwiło brak konieczności rujnowania terenu wykopami.
- 4) Wykonano mycie elewacji budynków Sternicza 129 i Sternicza 131 wraz zabezpieczeniem elewacji środkiem grzybobójczym za kwotę **59 227,00 zł**. Prace były wykonywane przez firmę Usługi Remontowo Budowlane „LINEX”.
- 5) Na bieżąco usuwamy przyczyny przecieków dachów do lokali.

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 **62 715,44 zł**. W zakresie napraw obróbek i pokryć wykonano między innymi następujące prace :

- Sternicza 129 (szt.3) - naprawa pokrycia daszków
- Sternicza 131- naprawa pokrycia daszku nad trafo
- Sternicza 129 (szt.3) -naprawa pokrycia daszków
- Rozłogi 5-czyszczeni e daszków
- Lazurowa 2 trafo - naprawa daszku
- Lazurowa 2 - naprawa koryta na dachu
- Rozłogi 2 - naprawa daszków
- Lazurowa 6 kl. I - naprawa daszku
- Rozłogi 5 - kl. III - naprawa rury spustowej
- Rozłogi 3 - naprawa rynny
- Lazurowa 4 m 43-naprawa obróbek blacharskich
- Sternicza 129 kl.I zwyżka- naprawa pokrycia z papy



Lazurowa 2 m 67,70 - naprawa obróbek blacharskich

Rozłogi 9 m 78 - naprawa rynien

Lazurowa 12 m 25 - naprawa pokrycia z papy

Lazurowa 2 m 69 - naprawa obróbki i pokrycia z papy

Lazurowa 6 kl. III - wymiana odcinka rury

Rozłogi 3, 4, 5, 7 - oczyszczenie rynien z piachu i liści

Rozłogi 4 - naprawa rury spustowej

Siemiatycka 1kl. III - naprawa daszku

Siemiatycka 1 - naprawa daszku /zsyp/

Siemiatycka 1 kl. III - naprawa rury spustowej

Rozłogi 9 - naprawa rynny.

L/178,R9/77,St129/36,L6/174,R2/136,L2a/90,L4/86,R4kl.III,L12/klII, R6/kl. IV, R4kl.I,

L2/61 -naprawa pokrycia z papy i obróbek blacharskich

Zarząd przypomina iż obecny stan pokryć dachowych i obróbek blacharskich wymaga generalnego remontu a brak środków finansowych przesunął wykonanie tych prac w czasie.

6) Naprawy nawierzchni jezdni – stan techniczny dróg w zasobach spółdzielni pogarsza się, powstają znaczne ubytki w nawierzchni, na drogach jeszcze nie wyremontowanych. Są to prace które spółdzielnia stara się wykonywać w trybie pilnym z uwagi na istotny wpływ stanu dróg na zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika dróg. Dość dużą uciążliwością użytkową dla mieszkańców są także zastoiny wody przed budynkami. Działamy w miarę posiadanych środków, wykonaliśmy odwodnienia terenu poprzez wykonanie „studzienek chłonnych” przy budynkach Lazurowa 2, Rozłogi 2.

Poza w/w pracami zachodziła konieczność naprawy dojazdu do parkingu Lazurowa 4. Stan techniczny tej drogi uniemożliwił przejazd samochodom do parkingu. Również droga dościa w tym miejscu, z osiedla do przystanku autobusowego wymagała natychmiastowej naprawy nawierzchni.

Łączne koszty napraw jezdni wyniosły 53 962,40 zł.

7) Remont balustrad balkonów - stan ślusarki balkonowej wraz z upływem czasu pogarsza się. Spółdzielnia nie ma środków na kompleksową wymianę ślusarki balkonów. Jednakże systematycznie co roku prace te są wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców o złym stanie ślusarki balkonowej. Wykonano remont balkonów na łączną kwotę 25 761,99 zł.

8) Wykonano płukanie instalacji wody i centralnego ogrzewania. Po wykonaniu tych prac jakość wody uległa znacznej poprawie i nie ma koloru brunatnego. Poprzez udrożnienie przewodów c.o. oraz c.w., udrożniona instalacja pobiera mniejszą ilość ciepła utrzymując normatywne temperatury w lokalach . Wykonywała te prace firma DAN-POL wybrana przez komisję przetargową. Płatność za prace odroczone została na 2014r z uwagi na brak możliwości finansowania tych prac w 2013 roku.

Zdaniem Zarządu należy kontynuować te prace, aby wszystkie budynki mogły korzystać ze sprawnej instalacji c.w., z.w., i c.o.

9) wodomierze z nakładką radiową- w 2013 roku nadszedł czas legalizacji wodomierzy. Zgodnie z Ustawą o miarach po 5-letnim okresie eksploatacji urządzenia te wymagają wykonania ich legalizacji. Na podstawie rozstrzygnięcia przetargu na wodomierze została wybrana przez komisję przetargową firma „PIASKAN”. Montowane będą wodomierze firmy APATOR POWOGAZ, znanego producenta na rynku tego rodzaju urządzeń pomiarowych. Część wodomierzy w ramach wymiany serwisowej będzie wymieniona bezpłatnie, co wpłynie na znacznie mniejsze koszty wykonania wymiany wodomierzy, ostatnio wymienianych w 2009 roku. Wodomierze wyposażone będą w zdalny system odczytów stanu wodomierzy. Trzeba powiedzieć, że montaż systemu radiowego odczytu wodomierzy prowadzony jest w interesie wszystkich członków Spółdzielni. System pozwala na odczyt wskazań wodomierzy w przypadku gdy dostęp do nich jest utrudniony oraz gwarantuje dużą swobodę w wyborze terminu i zakresu odczytywanych danych, zapewniając jednocześnie poprawność odczytów i znaczną oszczędność czasu. W efekcie wymiany wodomierzy z możliwością zdalnego odczytu zostanie usunięty problem niedostępności lokali do odczytu, a uzyskane wyniki będą bardziej precyzyjne. Znikną też sytuacje, kiedy na skutek rozbieżności pomiędzy licznikiem głównym a licznikami indywidualnymi w lokalach, część mieszkańców zmuszona była do pokrywania kosztów, wynikających z nieuczciwych rozliczeń innych mieszkańców. Co więcej, nowy system umożliwi wykrywanie wszelkich ingerencji (np. sygnalizuje rozłączenie nakładki i wodomierza, wykrywa przepływ w kierunku wstecznym, sygnalizuje przyłożenie magnesu do wodomierza), co jest kolejnym czynnikiem wpływającym na większą efektywność rozliczania zużycia wody poszczególnych lokali.



6. Prace wpływające na oszczędność energii.

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

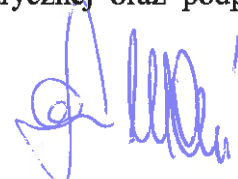
Po uzyskaniu pozytywnej opinii Walnego Zgromadzenia w sprawie planu rzeczowo - finansowego remontów na 2013 rok, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 41/2012 w przedmiocie podniesienia stawki na fundusz remontowy w kwocie 0.10zł/m² p.u.m z zaznaczeniem wejścia w życie zapisu uchwały z dniem 01.04.2013 r. na okres 15 miesięcy jako środki finansowe zapewniające „wkład własny” dla uzyskania dotacji z Unii Europejskiej.

Niestety dotacje z UE na oświetlenie energooszczędne dla takiego podmiotu jak spółdzielnie mieszkaniowe nie zostały uruchomione. Na podstawie powyższego spółdzielnia podjęła działania do uzyskania dotacji w ramach podjętego przedsięwzięcia energooszczędnego z Bankiem Ochrony Środowiska. Warunkiem współpracy było określenie zabezpieczenia 20% wkładu własnego na pokrycie kosztu przedsięwzięcia energooszczędnego i takie środki wykazano w związku z zabezpieczonymi środkami na funduszu celowym w Planie remontów na 2013 r. Na podstawie opracowanego przez Spółdzielnię audytu energetycznego BOŚ rozpatrzył nasz wniosek i wydał promesę na udzielenie kredytu z dotacją. Po ustaleniu z Bankiem warunków kredytu z dotacją na przedsięwzięcia energooszczędne przedstawiono je do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej 3 warianty wykonania prac energooszczędnych:

- środki własne Spółdzielni,
- kredyt z Banku Ochrony Środowiska,
- zmiana taryfy energii elektrycznej (finansowanie prac oświetlenia energooszczędnego przez podmiot zewnętrzny ze spłatą oszczędności energii bądź rozliczeniem rzeczowym).

Rada Nadzorcza SM „Lazurowa” podjęła Uchwałę nr 5/2013 na posiedzeniu w dniu 11.03.2013 r. w sprawie wykonania oświetlenia energooszczędnego poprzez zmianę dostawcy oraz taryfy energii elektrycznej i sfinansowania wykonania oświetlenia energooszczędnego poprzez podmiot zewnętrzny, ze spłatą z oszczędności energii. Została podpisana umowa na zmianę operatora dostawy energii elektrycznej oraz podpisana jest



umowa na modernizację oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynków mieszkalnych osiedla.

Zarząd przystąpił do realizacji wyżej wymienionej Uchwały RN:

- dnia 30.07.2013 r. została zawarta z dostawcą energii Umowa na wykonanie robót modernizacyjnych tj. polegającej na wymianie istniejących punktów oświetleniowych na nowe energooszczędne. Wartość prac została oceniona na kwotę 502 200 zł z harmonogramem spłaty w miesięcznych ratach do dnia 30.06.2017 r.
- przygotowanie i złożenie wniosków do RWE STOEN o zmianę dostawcy energii elektrycznej.

Modernizacja oświetlenia części wspólnych nieruchomości budynkowych pokrywana będzie z oszczędności w zużyciu energii elektrycznej. Po spłacie tych prac mieszkańcy będą mogli liczyć na mniejsze koszty za zużywaną energię. Wykonanie tych prac to nie tylko znaczące oszczędności ale także podwyższenie jakości i funkcjonowania oświetlenia, które przez 37 lat jego użytkowania uległo już naturalnemu zużyciu technicznemu.

Zarząd uważa, że podjęte działania w zakresie energooszczędności to działania w kierunku właściwego zarządzania udogodnieniami, co nie jest tylko wzbogaceniem oferty adresowanej do członków spółdzielni ale skutecznym osiągnięciem jednego z bardzo ważnych celów strategicznych **zwiększenia atrakcyjności zarządzanego obiektu**

Strategia remontowa oraz wieloletni plan remontów na lata 2012-2016.

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

Kierunki działań spółdzielni zostały skonkretyzowane w celach strategicznych:

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

4. Poprawa walorów estetycznych budynków i ich otoczenia.

5. Poprawa komfortu życia mieszkańców Spółdzielni.

Wykonanie prac w latach 2012-2013 (w okresie funkcjonowania planu wieloletniego) było oparte na następujących priorytetach, które prezentujemy w poniższej tabeli:

GŁÓWNE PRIORYTETY W WYKONANIU PLANU WIELOLETNIEGO NA LATA 2012-2016		
1.	Remonty dźwigów	Wykonano remonty dźwigów a nie wymianę dźwigów. Koszty remontów dźwigów są o około 50% niższe od kosztów wymiany dźwigów. Mając na uwadze wartość wpływów na f. remontów dźwigów jedynie przez wysokie budynki i nie korzystanie z pokrywania kosztów wymiany dźwigów także przez niskie budynki a tak było praktykowane w okresie wcześniejszym t.j. okresie wymian dźwigów, natomiast w latach 2012-2013 wykonywano remonty dźwigów. Wykonano remont dźwigów w budynkach przy ulicy Lazurowa 6 kl. III, Rozłogi 9 kl. II, Rozłogi 6 kl. I, Lazurowa 2 i 2a
2.	Remont ciągów pieszo - jezdnych	Remont ciągów pieszo-jezdnego w znaczący sposób wpłynął na poprawę bezpieczeństwa przechodu i przejazdu, poprzez wymianę nawierzchni asfaltowej /stan tej nawierzchni to kruszący asfalt, dziury, nierówności/, na nawierzchnię z kostki brukowej z poszerzeniem drogi. Wykonano remont ciągu pieszo-jezdnego Lazurowa 4 i 6
3.	Uszczelnienie instalacji metodą płynnych polimerów	Wykonanie prób szczelności instalacji gazowej wykazało jej zły stan techniczny. Niestety w okresie wcześniejszym nie wykonywano prób szczelności instalacji gazowej choć jest to obowiązek wynikający z stawy prawo budowlane. Ten brak kontroli instalacji gazowej spowodował bezwzględną konieczność wykonania wymiany instalacji gazowej co w danej sytuacji wiązało się z wyłączeniem gazu na budynkach. Wykonanie uszczelnienia instalacji metodą płynnych polimerów zabezpieczyło szczelność instalacji gazowej bez wyłączenia gazu w budynkach. Prace te wykonano we wszystkich budynkach w Spółdzielni.
4.	Remonty klatek schodowych	Remonty klatek schodowych wraz z wykonaniem ułożenia płytek terakoty na parterach klatek schodowych miało znaczący wpływ na estetykę budynku i podwyższenie jego standardu użytkowego. Remont klatek schodowych wykonano w budynkach przy ulicy Rozłogi 9, Lazurowa 12, Lazurowa 2.
5.	Wymiana pionów kanalizacyjnych	Wymiana pionów kanalizacji to prace zabezpieczające budynki przed przeciekami i zalaniem mieszkań. Z uwagi na brak możliwości finansowych pokrycia kosztów wymiany wszystkich pionów kanalizacji prace wykonywano pionami systematycznie biorąc pod uwagę stan techniczny instalacji i możliwości finansowe.

6.	Likwidacja niedrożności poziomów kanalizacyjnych	Zachodziła konieczność mechanicznego czyszczenia poziomów kanalizacji poparta wcześniej uzyskanymi wynikami monitoringu jak i wymiany uszkodzonych odcinków rur kanalizacyjnych. Podjęte działania zabezpieczyły przed całkowitą niedrożnością kanalizacji, prace te nie były wykonywane od początku okresu użytkowania budynków . Podjęte działania umożliwiły przedłużenie eksploatacji przykanalików (poziomów) instalacji kanalizacyjnej bez konieczności natychmiastowych wymian . Prace wykonano Lazurowa 4, Lazurowa 12
7.	Wymiana wodociągu podwyższonego ciśnienia	Wykonanie wymiany wodociągu podwyższonego ciśnienia to prace przeciwdziałające znacznym ubytkom Jednocześnie miało to wpływ na poprawę jakości wody.Prace umożliwiły wykonanie wymiany pionów p.poż. ,poprzez zabezpieczenie odpowiedniej wydajności wodociągu co do ilości przepływu wody Prace wykonano dla budynków Lazurowa 2 i 2a oraz Sternicza 129 i Sternicza131.
8.	Wymiana i nawodnienie instalacji P. poż	Wykonanie prac poparte jest decyzją Straży Pożarnej o konieczności nawodnienia instalacji p.poż. według zmiany przepisów w tym temacie. Prace wykonano Sternicza 129 Sternicza131 , Lazurowa 2, 2a.
9	Udrożnienie instalacji c.o, c.w, z.w w budynkach	Prace wpływają na oszczędność ciepła oraz jakość wody. Prace wykonano w budynkach przy ulicy Lazurowa 4,Lazurowa 12, Rozłogi 6, Siemiatycka 1, Sternicza 131.Przewidywana kontynuacja prac w latach następnych.
10.	Wymiana opraw oświetleniowych na oświetlenie energooszczędne w technologii LED.	Prace te pozwolą na znaczną oszczędność energii elektrycznej obniżając jej zużycie nawet o 50%. W latach 2012-2013 wykonano te prace w budynkach przy ulicy Lazurowa 12 i Rozłogi 2. Po przeprowadzonej analizie zużycia energii zaplanowano w latach następnych wykonanie tego rodzaju prac także w innych budynkach spółdzielni.

Zaprezentowane sprawozdanie z działalności techniczno-remontowo-eksploatacyjnej w tym opis zakresu wykonanych prac, potwierdzają ciągłość realizacji przyjętej przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej. Działaniom tym towarzyszy sukcesywnie prowadzona w ramach kontroli przyjętej strategii analiza kosztów i korzyści. W związku z takim podejściem do zarządzania obecna działalność spółdzielni wyróżnia się efektywną i racjonalną gospodarką remontową z punktu widzenia wyznaczonych priorytetów :

Uzyskane efekty w ramach sukcesywnej realizacji strategii remontowej to postępująca poprawa stanu techniczno-eksploatacyjnego zasobów spółdzielni przy nie zwiększających się opłatach za używanie lokali, które są zależne od spółdzielni.



Kierunek dalszych działań Zarządu w obszarze działalności technicznej i eksploatacyjnej to dalsze dążenie do obniżania kosztów eksploatacji przy dalszym zwiększaniu wartości użytkowej zasobów.

Kontynuowanym kierunkiem działań Zarządu będzie wykonywanie prac remontowych pozwalających w przyszłości na oszczędności energii, zwiększenie walorów użytkowych nieruchomości, zgodnie z przyjętą strategią remontową. W ramach realizacji tych prac również występowanie o dotacje unijne i przeznaczenie uzyskanych środków finansowych na fundusz remontowy spółdzielni. Te stwierdzenia mają swoje pokrycie w już rozpoczętych działaniach, albowiem sprawne działanie spółdzielni dało efekt w postaci wykonania audytów efektywności energetycznej i już złożonego wniosku o uzyskanie „Białych Certyfikatów” w URE. Czego zasadniczym celem jest pozyskanie przez Spółdzielnię środków finansowych z tytułu uzyskania świadectw efektywności energetycznej.

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

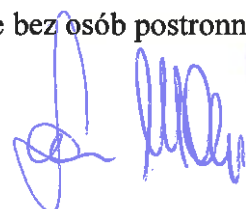
Rok 2013 w dalszym ciągu przynosił spadek poziomu wzrostu gospodarczego. Wzrost bezrobocia i spadek dochodu względem rosnącego kosztu utrzymania gospodarstwa domowego wymusza wyznaczenie priorytetów. Dlatego też Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o pozostawieniu wymiaru czynszu na niezmiennym poziomie z 2012 roku.

Porównując lata 2012-2013 widać stopniowy spadek wysokości salda zadłużenia lokali mieszkalnych pomimo, iż w każdym okresie rozliczeniowym w miejsce spłaconych długów pojawiają się nowi Dłużnicy.

Zmiana REGULAMINU WINDYKACJI ZALEGŁYCH OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI „Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 25.04.2013r”, mająca na celu doprecyzowanie terminów i zadań Działu Windykacji oraz Kancelarii Adwokackiej spowodowała, iż znacznie łatwiej jest zapanować i szybko wyegzekwować spłacanie krótkoterminowych zaległości wynoszących dwu-, trzykrotność wymiaru czynszu.

Zadaniem Pracownika Działu Windykacji w znacznej mierze polega na systematycznej analizie konta Dłużnika, rozpoznaniu jego sytuacji finansowej, doprowadzeniu do ugody i odzyskania długu w sposób jak najbardziej polubowny.

W związku z tym, iż rozmowy o sytuacji finansowej są dla Dłużnika krępujące, dlatego też w Spółdzielni został zorganizowany oddzielny pokój, gdzie bez osób postronnych Dłużnik



wraz z Pracownikiem Działu Windykacji może spokojnie porozmawiać i ustalić wspólnie sposób zawarcia porozumienia.

Zgodnie z Regulaminem, wobec Dłużników u których zadłużenie utrzymuje się na kontach dłużej niż 3 miesiące i nie doszło do porozumienia, sprawa kierowana jest na drogę sądową. W chwili obecnej w toku rozpatrywania przez odpowiednie Wydziały Sądów jest 16 pozwów na kwotę ponad 214 tys. pln. Pozwy dotyczą w większości zadłużeń utrzymujących się dłużej niż 6 miesięcy i przekraczających kwotę zadłużenia ponad 5 tys. złotych. W tym miejscu nie możemy nie wspomnieć o sukcesie Działu Windykacji we współpracy z Kancelarią Adwokacką oraz Komornikiem. Dotyczy jednego z największych Dłużników Spółdzielni, wobec którego w 2013 roku z tytułu egzekucji komorniczej wyegzekwowano kwotę 100 tys. złotych.

l.p.	Budynek	31.12.2012 rok		31.12.2013 rok	
		Zadłużenie lokali mieszkalnych	Zadłużenie zasądzone	Zadłużenie lokali mieszkalnych	Zadłużenie zasądzone
1	Lazurowa 2	19 749,89		24 172,16 zł	
2	Lazurowa 2A	32 118,43	13 951,81	12 897,39 zł	
3	Lazurowa 4	123 542,99	44 222,48	100 888,26 zł	38 797,26 zł
4	Lazurowa 6	132 608,71	17 871,13	102 132,89 zł	17 871,13 zł
5	Lazurowa 12	18 554,51		19 439,32 zł	
6	Rozłogi 2	51 123,85		27 778,05 zł	
7	Rozłogi 3	11 338,92		9 601,68 zł	
8	Rozłogi 4	35 924,17	35 069,25	39 529,75 zł	9 982,99 zł
9	Rozłogi 5	12 855,05		-3 045,84 zł	
10	Rozłogi 6	65 591,00	81 650,10	54 250,85 zł	11 254,94 zł
11	Rozłogi 7	17 060,87		4 343,76 zł	
12	Rozłogi 9	42 444,59	5 959,49	16 443,78 zł	5 959,49 zł
13	Sternicza 129	38 970,74	62 899,26	39 860,50 zł	56 870,92 zł
14	Sternicza 131	14 899,81		12 011,53 zł	
15	Siemiatycka 1	31 231,86	12 627,50	31 025,11 zł	11 803,50 zł
Razem:		648 015,39	274 251,02	491 329,19 zł	152 540,23 zł

Nie umniejszamy oczywiście wyników złożonych z „drobnych” sukcesów, gdzie systematyczna analiza kont Dłużników i Wezwania do zapłaty wysłane niezwłocznie przyniosły dużą skuteczność w regulowaniu zaległości. Obserwujemy, iż łatwiej jest Dłużnikowi spłacić zaległość w wysokości dwu-, trzykrotności czynszu, bądź za zgodą Zarządu rozłożyć zadłużenie na raty i szybko odzyskać należności. Tylko w IV kwartale 2013

roku z wezwań wysłanych do ponad 70 Dłużników na łączną kwotę 168tys złotych działania windykacyjne przyniosły ok 45% skuteczność w spłacie zadłużenia.

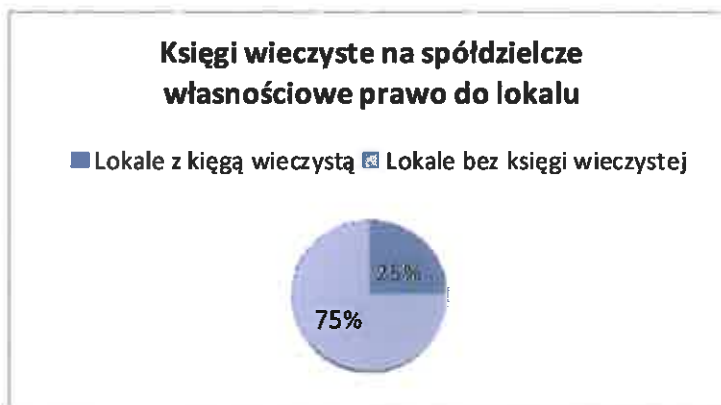
W 2014 roku Spółdzielnia stawia na dalszą pracę nad skutecznością działań windykacyjnych powodujących minimalizację zadłużenia Członków wobec Spółdzielni. W tym celu Dział Księgowości dokona również szczegółowej analizy zużycia mediów w podziale na poszczególne budynki oraz indywidualnie na każdy lokal mieszkalny. Docelowo doprowadzi do urealnienia kosztów zużycia mediów na każdą jednostkę rozliczeniową, tak by okresowe rozliczenia nie powodowały niedopłat, tym samym nie obciążały Członków Spółdzielni dodatkowym kosztem w budżecie domowym. Analizując konta po każdym okresie rozliczeniowym obserwujemy zaburzenie systematyczności wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. Stąd dodatkowe przedsięwzięcie optymalizacji zagrożenia powstawania zadłużenia na kontach, wynikającego nie bezpośrednio z winy Członków Spółdzielni.

VI. Regulacja stanu prawnego gruntów, ustanowienie odrębnej własności lokali

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest to ograniczone prawo do lokalu, o charakterze zbywalnym, które podlega dziedziczeniu oraz egzekucji. W aktualnym stanie prawnym, w drodze ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku, nie jest już możliwe pierwotne ustanowienie własnościowego prawa do lokalu, a jedynie jego zbycie. Jest to wyraz tendencji zmierzających do władania lokalem tylko w formie prawa własności. Nadal jednak dopuszczalny jest wtórny obrót własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu przez zawarcie umowy zbycia tego prawa (np. sprzedaż, darowizna, zamiana itd.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ujawnione w księdze wieczystej. Wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego, co oznacza że nie ma obowiązku jej założenia. Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Spółdzielnię

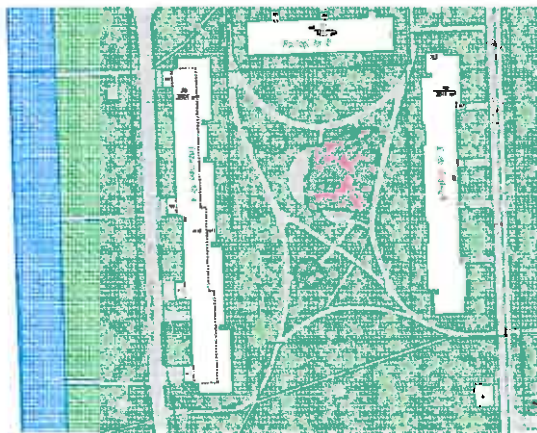
Mieszkaniową „Lazurowa”, na dzień 31.12.2013 roku, w spółdzielni było założonych 337 ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Koszt założenia księgi wieczystej to zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach



cywilnych 260 zł (z czego 60 zł to opłata za założenie księgi wieczystej, zaś 200 zł to dokonanie wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tej księdze).

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, na wniosek osoby której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w danej nieruchomości, co następuje w drodze uchwały Zarządu. Aby jednak taka uchwała została opracowana niezbędne jest wykonanie określonych przepisami czynności.

Zgodnie z art. 41 ust. 1 od kwietnia 2001 roku, spółdzielnie miały obowiązek wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, tj. m.in. służących prowadzeniu działalności budowlanej, handlowej, administracyjnej, zabudowanych infrastrukturą techniczną czy też nieruchomości niezabudowanych. Wystąpienie z takim wnioskiem było możliwe tylko w sytuacji zupełnej regulacji stanu prawnego gruntów co nastąpiło w grudniu 2012 roku. Przypomnijmy, że Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskiem do właściwego urzędu, o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości z wyłączeniem działek, których stan prawny nie jest uregulowany. Umożliwiło to uzyskanie pierwszej decyzji zatwierdzającej podział jeszcze w czerwcu 2012 roku i drugiej w czerwcu 2013 roku. Zmiany, które zostały zatwierdzone przedmiotowymi decyzjami, zostały uwidocznione we właściwych księgach wieczystych w grudniu 2013 roku. Od tego momentu nie ma żadnych przeciwwskazań, aby Zarząd podjął uchwały w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokali, a co za tym idzie, do podpisania aktów notarialnych z osobami które są zainteresowane przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

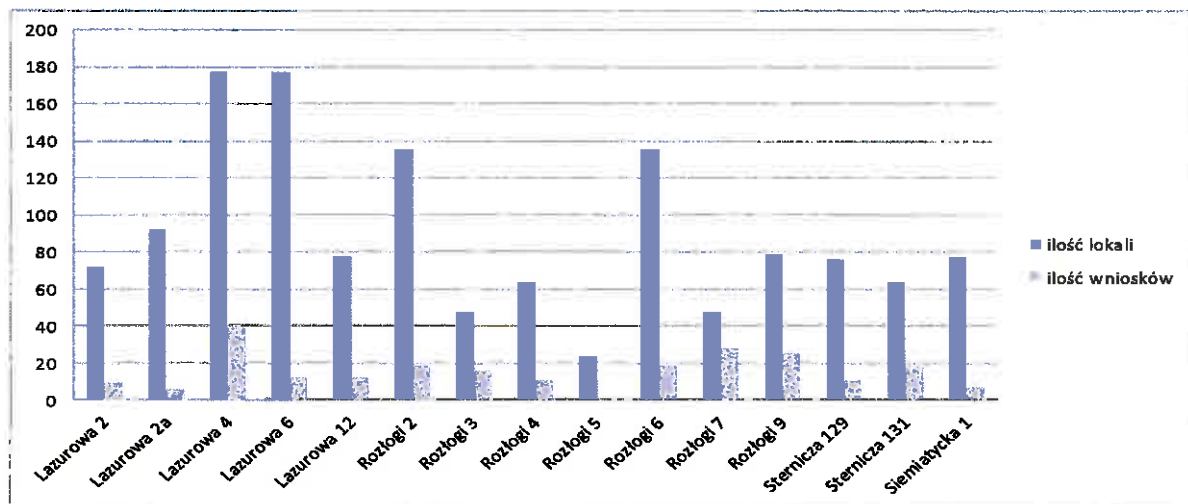


Ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na rzecz członków następuje w umowie zawartej ze Spółdzielnią w formie aktu notarialnego. Procedura rozpoczyna się od wyłożenia projektów uchwał w których określa się nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych w tym piwnice, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature is located at the bottom right of the page.

wspólnej oraz oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich prawa odrębnej własności lokali. Projekty wykładane są na okres 14 dni do wglądu osób zainteresowanych. Następnie osoby zainteresowane mają prawo zgłaszać pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd podejmuje uchwałę, która z upływem 30 dni staje się prawomocna, jeśli żadna z osób do tego uprawnionych nie zaskarży jej do sądu. Przyczyną zaskarżenia uchwały może być naruszenie interesu prawnego lub uprawnień osoby której przysługuje legitymacja procesowa.

Powyższa procedura została już przeprowadzona dla lokali znajdujących się w nieruchomościach przy ul. Sterniczej 129 i 131. Z uwagi na przysługujący 30 dniowy termin na wniesienie powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, procedura podpisywania aktów notarialnych rozpocznie się z początkiem maja 2014 roku.



Zarząd przyjął metodę ustalania kolejności wykładania projektów uchwał zgodnie z ilością wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali jakie wpłynęły do Spółdzielni. Liczba wniosków - a tym samym kolejność budynków się zmienia, gdyż w ostatnim czasie zaobserwowano aktywność członków polegającą na wycofywaniu wniosków o przekształcenie prawa do lokalu.

Z przekształcaniem lokali mieszkalnych ściśle związana jest potrzeba zmiany regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Niezbędne jest m.in. uregulowanie kwestii ewidencjonowania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 4 ust. 4¹ USM oraz ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali wyodrębnionych według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Zarząd Spółdzielni przygotował projekt *Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych w SM „Lazurowa”*, który został

omówiony na Komisji Technicznej w dniu 27.05.2013 roku oraz rekomendowany do przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

Ponadto, z końcem grudnia 2013 roku do Spółdzielni wpłynęło wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Od podpisania aktu notarialnego, umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów, co roku Spółdzielnia zobowiązana była uiszczać opłatę z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 367 028,19 zł rocznie. W 2014 roku będzie to 734 062,50 zł, w 2015 roku 835 651,26 zł, zaś od 2016 roku 937 240,00. Spółdzielnia postanowiła skorzystać z przysługującego prawa i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie wysokości tej opłaty. Oznacza to, że do końca marca 2013 roku jesteśmy obowiązani wpłacić dotychczasową wysokość opłaty. Jednakże jeśli SKO uzna zasadność wypowiedzenia, wówczas niezbędne będzie dopłacenie różnicy tj. 367 034,31 zł. O wszystkim mieszkańcy będą informowani na bieżąco pisemnie, a także za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Przeprowadzone transakcje w roku 2013 r.

1. kupno lokalu - 13
2. spadek - 7
3. darowizna - 10
4. współczłonkostwo - 10
5. nowe inwestycje – kupno - 24

Ustanie członkostwa – 23 osoby

W okresie sprawozdawczym wydano 29 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W okresie sprawozdawczym złożonych zostało 32 wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

Ogółem jest złożonych 245 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.



VIII. LOKALE UŻYTKOWE

L.p.	Umowy	Ilość najemców	Zmiana najemcy w roku 2013
1	Lokale w budynkach mieszkalnych	47	2
2	Lokale w pawilonach handlowych	29	4
3	Dzierżawa terenu pod pawilony handlowe	10	1
4	Dzierżawa terenu pod reklamy	3	0
5	Dodatkowe umowy zawarte tylko na dostarczanie mediów lub wywóz śmieci	3	0

W 2013 r. w zasobach Spółdzielni było 76 lokali użytkowych. Znajdowały się one w pawilonach handlowych Lazurowa 10, Lazurowa 8 i Rozłogi 8 oraz w piwnicach i na zwyczajach budynków mieszkalnych. Oprócz tego zawarte były umowy dzierżawy terenu pod 10 pawilonów handlowych, na postawienie 3 reklam oraz na dostawę mediów bądź wywóz śmieci z pawilonów postawionych nie na naszym terenie.

W roku 2013 r. 2 lokale w zasobach Spółdzielni oraz 1 lokal znajdujący się na terenie dzierżawionym od SM „Lazurowa” zmienili najemców.

Wszystkie lokale posiadane przez SM „Lazurowa” były w roku 2013 wynajęte.

Od 1 marca 2013 r. stawki opłaty eksploatacyjnych zostały podniesione o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2012 tj.

IX. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE



W związku ze złożonym do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy przy pl. Defilad 1. wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji przy ul. Sterniczej „Lazurowy Zakątek” Spółdzielnia otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu 05.02.2013 r. Decyzja stała się prawomocna z dniem 21.02.2013 r. W dniu 28.02.13 r. zarejestrowano dziennik budowy.

W związku z powyższym 09.03.2013 r. rozpoczęte zostały przez firmę „PHUB Łucz-Bud” roboty budowlane przy realizacji inwestycji, tj. budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym i usługami oraz zjazdu z drogi publicznej – ulicy Sterniczej – na drogi wewnętrzne. Wykonane zostało zasilanie placu budowy.

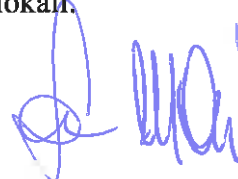
W celu poprawnego realizowania inwestycji do dnia sprawozdawczego przeprowadzonych zostało 20 narad koordynacyjnych, w których uczestniczyli przedstawiciele inwestora - Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Pracowni Projektowej „Are”, Inwestora Zastępczego „Juvenes Projekt Sp. z o.o.” oraz Generalnego Wykonawcy „PHUB Łucz-Bud”. Na naradach omawiane były tematy związane z przebiegiem budowy i inwestycją. Spotkania organizowane są 2 razy w miesiącu i będą odbywać się aż do zakończenia budowy „Lazurowego Zakątka”. Z każdego spotkania kierownik budowy sporządza notatkę, dostępną do wglądu w siedzibie Spółdzielni u Koordynatora ds. Inwestycji, bądź w sekretariacie.

Zgodnie z zawartą z pracownią projektową „Are” umową, została opracowana kompletna dokumentacja budowlana, stanowiąca załącznik do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Oprócz tego pracownia projektowa opracowała i przekazała projekty wykonawcze: konstrukcyjne, architektury, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektryki, CO i wentylacji.

W październiku b.r. nabywcy lokali rozpoczęli proces zgłaszania zmian lokatorskich w swoich lokalach. 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..

Przez cały okres trwania inwestycji pracownia „Are” pełni nadzór autorski nad inwestycją.

Dla inwestycji opracowany został harmonogram rzeczowo-finansowy, oparty na harmonogramie Generalnego Wykonawcy. Mówi on o przebiegu inwestycji, czyli etapach budowy oraz o skorelowanych z nimi płatnościach od Nabywców lokali.



Etap I	Wykonanie płyty fundamentowej	30.05.2013 r.	20%
Etap II	Wykonanie konstrukcji parteru	31.08.2013 r	15%
Etap III	Wykonanie konstrukcji do V piętra	30.11.2013 r	10%
Etap IV	Wykonanie stanu surowego otwartego obiektu	28.02.2014 r.	10%
Etap V	Wykonanie stanu surowego zamkniętego wraz ze ściankami działowymi	31.05.2014 r	15%
Etap VI	Wykonanie elewacji budynku	30.09.2014 r.	15%
Etap VII	Zakończenie wykonywania obiektu	19.01.2015 r.	15%
Etap VIII	Czynności związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku	30.06.2015 r.	

Zgodnie z ww. harmonogramem 30.05.2013 r. została wybudowana płyta fundamentowa, co stanowiło 20 % budowy. Następnie wykonane zostały: konstrukcja parteru, czyli II etap budowy, stanowiący 15 % całości, konstrukcja czterech pięter, czyli kolejne 10 %. Trwa etap IV polegający na wykonaniu stanu surowego obiektu. Do dnia sprawozdawczego wykonane zostało 45 % inwestycji. W 2013 roku nakłady finansowe poniesione na realizację budowy wyniosły 14.843.306,25 zł. Szczegółowe wykonanie kosztów realizacji zawarte jest w załączniku nr 9 do Sprawozdania Zarządu za 2013 r.

W inwestycji „Lazurowy Zakątek” znajduje się 111 lokali mieszkalnych oraz 13 lokali użytkowych.

W marcu 2013 r. Spółdzielnia rozpoczęła podpisywanie umów o budowę lokali mieszkalnych. Zostało podpisanych 71 umów z członkami Spółdzielni. Umowy dotyczyły wybudowania lokali mieszkalnych.

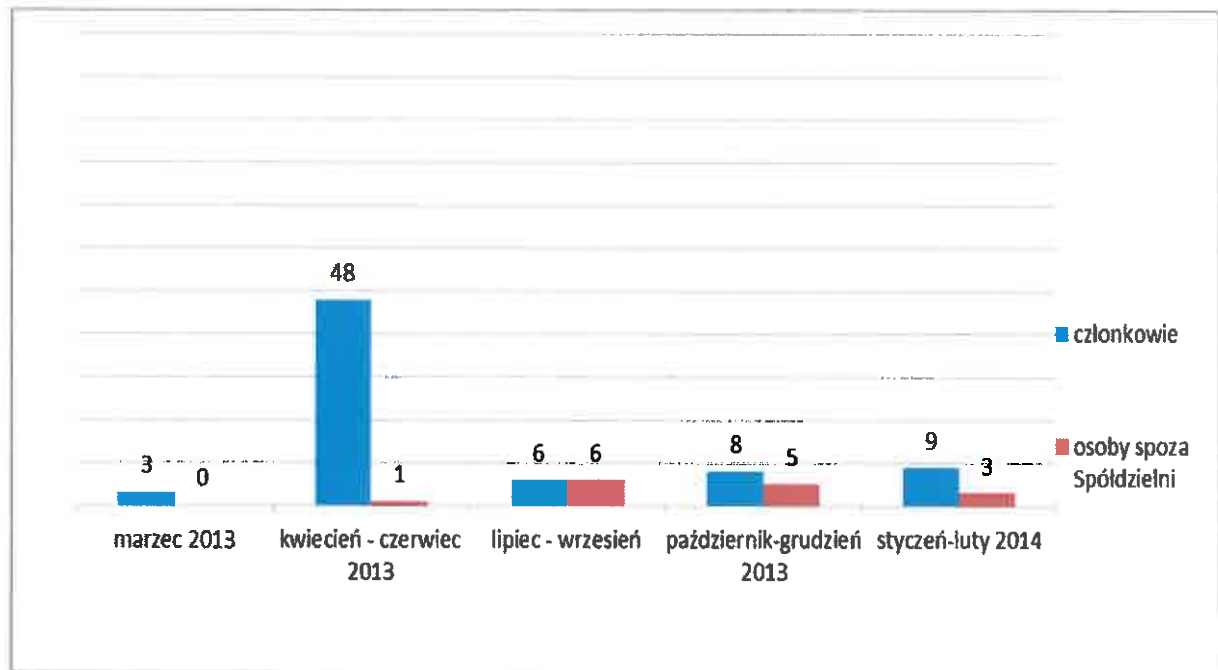
Następnie podpisywane były umowy o budowę lokali użytkowych, których zostało podpisanych 6.

W następnej kolejności Kancelaria notarialna stworzyła projekt umowy deweloperskiej oraz prospekt informacyjny. Umowa wraz z załącznikami i prospektem



informacyjnym spełniała wymogi zawarte w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 Nr 232 poz. 1377), w związku z czym Spółdzielnia rozpoczęła podpisywanie umów deweloperskich z osobami spoza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Takich umów zostało podpisanych 18, w tym 6 umów na lokale użytkowe. Spółdzielnia jest w trakcie dalszego ich podpisywania.

Wykres poniżej przedstawia, jak przebiegała sprzedaż lokali dla członków Spółdzielni i osób spoza Spółdzielni od marca 2013 r. do dnia dzisiejszego.



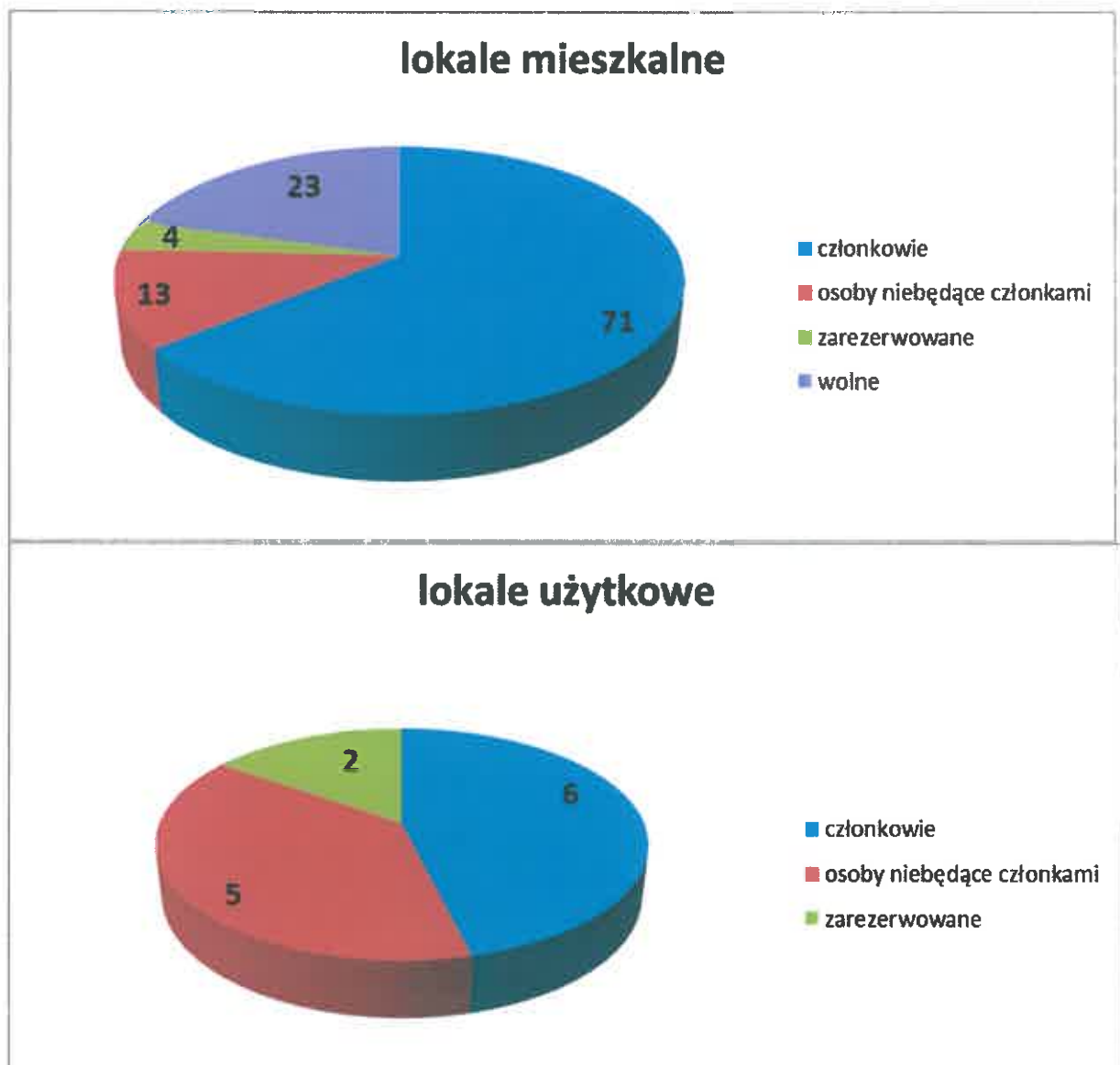
Łączna wartość podpisanych umów na budowę lokali i umów deweloperskich w cenie netto na dzień 31.12.2013 r. wyniosła 30 925 104,00 zł. Wymagane środki finansowe wynikające z zawartych umów regulowane są terminowo i na koniec 2013 r. wynosiły 13 636 070,57 zł.

Realizacja i sprzedaż inwestycji przebiega prawidłowo i nie występują żadne zagrożenia zarówno finansowe jak i techniczne.

Należy jednak dodać, że w aktualnych warunkach rynkowych w Polsce - podaż nieruchomości przewyższa popyt na nie oraz konkurencyjność podobnych ofert mieszkaniowych na rynku deweloperskim powodują, że kupujący oczekuje niskiej, korzystnej dla niego ceny sprzedaży. Biorąc powyższe pod uwagę, ceny sprzedaży m² w inwestycji „Lazurowy Zakątek” zostały zróżnicowane i dostosowane do atrakcyjności lokali oraz do aktualnych cen rynkowych.

W związku z tym Spółdzielnia – będąc otwartą na negocjacje cenowe z nabywcami lokali, swoimi działaniami spowodowała szybkie tempo sprzedaży mieszkań. Dowodem na to jest fakt, iż na dzień dzisiejszy pozostało do sprzedaży 19 lokali mieszkalnych. Należy nadmienić, że inwestycja „Lazurowy Zakątek” cieszy się wyjątkowo dużym zainteresowaniem wśród członków Spółdzielni, którzy nabywają lokale w cenie ich wybudowania, bez zysku dla Spółdzielni. Może to spowodować, że planowany zysk ze sprzedaży mieszkań będzie niższy od zakładanego.

Na dzień sprawozdawczy zarezerwowane jest osiem lokali mieszkalnych oraz dwa użytkowe. Prowadzone są rozmowy, które w pierwszym trymestrze 2014 roku powinny zaowocować podpisaniem umów na ww. lokale.



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. Rozpoczęła współpracę z profesjonalistami w dziedzinie sprzedaży lokali, najpierw z firmą „Bohome”, a następnie „Wawel Service”, polegającą 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.

W dodatkach mieszkaniowych czasopism i czasopismach zostały zamieszczone reklamy Inwestycji.

Zakończenie

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza osobom działającym w organach Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organem samorządowym oraz pracownikami Spółdzielni przy wykonaniu powierzonych im zadań.


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


PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca-Richter

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"
na 31.12.2013r.

I. ŚRODKI PIENIĘŻNE	
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	808 301,86
Lokata terminowa korzyść	179 761,00
Rachunek bieżący PEKAO S.A.	22 883,40
Lokata Gross	79 660,21
Rachunek Środków ZFŚS	12,85
Środki pieniężne w kasie	25 067,69
Środki pieniężne w drodze	106 000,00
Razem:	1 221 687,01

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	
Należności pozostałe	29 209,10
Opłat mieszkaniowych	619 592,93
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	152 540,23
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	19 265,27
Czynszu od najemców lok.użytkowych	96 881,21
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	4 784,85
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	213 275,51
ZUS,PZU nadpłata	257,70
Rozrachunki z US z tyt. Pdrop	41 692,00
Razem :	1 177 498,80

Pozostałe należności	
Matwiej Monika	980,92
Lift Boards-rekl.w dźwigach	14 578,50
SM Rozłogi	430,34
UPC Polska Sp. z o.o.	693,42
SM Strop	2 959,77
Elganc K.Gancarczyk	608,85
Juvenes-Projekt	7 995,00
Usługi lokatorskie	408,80
Plandeki Waldemar Kęska	516,60
Skynet Sp. z o.o.	36,90
Razem :	29 209,10

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	
Dostawców	2 934 990,34
Gwarancyjne	274 792,44
Podatek od towarów i usług VAT	241 218,20
Kaucji z lokali użytkowych	175 813,21
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	128 393,18
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	11 735,59
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 455,78
Pozostałe rozrachunki	3 849,47
Rozrachunki z cz.-parking	33 537,33
Razem:	3 808 785,54

ZOBOWIĄZANIA INWESTYCJA STERNICZA I

Wpłaty kaucji rezerwacyjnych Sternicza I	171 685,55
Łucz-Bud	1 560 000,97
AGS GAWĄD	7 380,00
MY CO2 87 RUE	29 398,60
Public PR Marcin Kałużny	25 215,00
RWE STOEN	1 457,55
Juvenes-Projekt	80 640,00
Razem:	1 875 777,67

Zobowiązania wobec dostawców

BYŚ Wojciech Byśkiewicz	410,40
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	4 180,18
PGNiG Gazownia Warszawska	46 138,59
Kurbud Sławomir Kur	10 000,00
MPWiK	209 865,52
Mural	4 486,00
ADS Dariusz Sumieniewski	10 500,00
P.P.H.U Lekaró	1 217,70
Darem	842,40
T-Mobile	1 037,25
Probit	246,00
Vectra	24,90
Radca Prawny I. Bąkowski	242,00
PKP Energetyka	7 697,49
RWE STOEN	58 520,75
Solid Security	861,00
SPEC-Dalkia	544 695,74
S.Bit	702,58
Unicomp	270,00
SZPZLO Warszawa Bemowo	315,00
Digital Solutions	1 524,13
Etrax Sp. Z o.o.	880,00
Forlift	11 363,85
PUH Kozak	615,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	21 314,12
PUH Komet J. Marcinkiewicz	7 128,20
Pias-Kan Sp. Z o.o.	92 034,36
PHU Piter Piotr Domański	4 904,00
REKORD PPHU	3 357,90
Zastępstwo procesowe-I. Bąkowski	9 893,00
JACK Jacek Pieniak	3 944,61
Razem:	1 059 212,67

Zobowiązania gwarancyjne	
Alfix-gwarancja	5 000,00
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00
Fasada - gwarancja	48 420,24
Forlift-gwarancja, wadium	4 050,00
Juvenes-gwarancja	64 097,00
P.U.I. Insan-gwarancja	15 300,00
Marex - wadium	28 980,00
Mural-gwarancja	10 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	23 691,20
PPH "Torel" - gwarancja	27 626,00
PROMAR-gwarancja	10 000,00
Rymix-Bis-gwarancja	10 000,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00
WTG	2 000,00
Pias-Kan	11 000,00
Razem:	274 792,44

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dalota

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2013 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2013r.	Wykonanie w zł.na 31.12.2013r.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
	1	2	3	4			
1	Osobowy fundusz płac	1 070 000,00	1 069 806,63	99,98%	182 676,00	149 772,93	737 357,70
2	Składki ZUS - narzuty na płace	242 000,00	231 453,02	95,64%	36 572,00	32 403,42	162 477,60
3	Z.F.Ś.S.	28 000,00	27 530,28	98,32%		3 854,24	23 676,04
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	30 000,00	36 447,72	121,49%		5 102,68	31 345,04
5	Bezosobowy fundusz płac	135 000,00	107 638,00	79,73%		15 069,32	92 568,68
6	Wynagrodzenia R N	61 200,00	56 100,00	91,67%	7 854,00	7 854,00	40 392,00
7	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	20 000,00	19 374,59	96,87%		2 712,44	16 662,15
8	Pozostałe wydatki R N	6 500,00	6 445,53	99,16%	902,37	902,37	4 640,78
9	Koszty WZ	31 000,00	27 461,88	88,59%	3 844,66	3 844,66	19 772,55
10	Energia elektryczna	35 000,00	27 772,88	79,35%		3 888,20	23 884,68
11	Materiały czystościowe	13 000,00	11 116,70	85,51%		1 556,34	9 560,36
12	Materiały biurowe	13 000,00	12 981,16	99,86%	1 817,36	1 817,36	9 346,44
13	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	40 000,00	46 489,83	116,22%		6 508,58	39 981,25
14	Ubezpieczenia	32 000,00	31 991,00	99,97%		4 478,74	27 512,26
15	Telefony, internet	13 000,00	12 826,82	98,67%	1 795,75	1 795,75	9 235,31
16	Konwój pieniędzy	8 000,00	6 734,25	84,18%		942,80	5 791,46
17	Prowizja bankowa	8 500,00	6 808,27	80,10%		953,16	5 855,11
18	Znaczk, prasa, ogłoszenia: przetargi...	10 000,00	8 878,38	88,78%		1 242,97	7 635,41
19	Obsługa prawna	53 000,00	49 553,20	93,50%	6 937,45	6 937,45	35 678,30
20	Szkolenia	10 000,00	8 198,33	81,98%		1 147,77	7 050,56
21	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	7 348,30	91,85%		1 028,76	6 319,54
22	Usługi pogotowia technicznego	16 000,00	16 116,00	100,73%		2 256,24	13 859,76
23	Usługi transportowe	3 000,00	2 368,53	78,95%		331,59	2 036,94
24	Usługi informatyczne	20 000,00	19 653,57	98,27%	2 751,50	2 751,50	14 150,57
25	Konserw. i naprawa urz. biurowych	5 500,00	5 426,25	98,66%	759,68	759,68	3 906,90
26	Lustracja/Badanie bilansu	12 000,00	0,00	0,00%		0,00	0,00
27	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	60 000,00	59 413,17	99,02%		8 317,84	51 095,33
28	Wyposażenie biura	15 000,00	13 087,92	87,25%		1 832,31	11 255,61

29	Koszty zarządu	1 500,00	1 131,95	75,46%		158,47	973,48
30	Windykacja	5 000,00	4 804,93	96,10%		672,69	4 132,24
31	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	19 410,99	97,05%		2 717,54	16 693,45
32	Usuwanie skutków dewastacji	15 000,00	17 070,97	113,81%		2 389,94	14 681,03
33	Inne - biuro	20 000,00	19 790,28	98,95%		2 770,64	17 019,64
34	Konserwacja budynków i urządzeń	150 000,00	142 562,28	95,04%		19 958,72	122 603,56
35	Akcja zima / mycie zsyków	40 000,00	15 375,13	38,44%		2 152,52	13 222,61
	RAZEM:	2 250 200,00	2 133 793,61	94,83%	245 910,78	300 883,62	1 602 374,34

36	Amortyzacja śr. trwałych		29 440,41		4 121,66	4 121,66	21 197,10
37	Amortyzacja WNiP		40 313,46		5 643,88	5 643,88	29 025,69
38	Amortyzacja wyposażenia biura		6 662,02		932,68	932,68	4 796,65
39	Biuro media		27 309,02		3 823,26	3 823,26	19 662,49
	RAZEM		2 237 518,52		260 432,26	315 405,11	1 677 056,27

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dalota



Rozliczenie funduszu remontowego

Zwiększenia do 31.12.2013 r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 392 772,90
Odpis na remonty dźwigów	96 840,00
Odpis na ciągi komunikacyjne	143 478,04
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2012r.	7 900,61
Odszkodowania ubezpieczeniowe	3 268,64
RAZEM:	1 644 260,19

Zmniejszenia do 31.12.2013 r.**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	185 928,08
----------------	------------

REMONTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

Podjazdy na wózki inwalidzkie, dokumentacja techniczna	14 506,05
--	-----------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Przeгляд wentylacji	7 937,00
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	26 287,20
Prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	141 882,44
Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej	14 232,67
Remont pokontrolny instalacji gazowej	1 836,00
Remont instalacji odgromowej	33 338,00
Przeгляд roczny	11 000,00
Przeгляд pięcioletni instalacji elektrycznej	37 755,00

REMONT KLATEK SCHODOWYCH

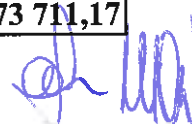
Remont klatek schodowych	199 204,61
--------------------------	------------

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

Montaż czujek ruchu i opraw energooszczędnych	61 337,86
Naprawy nawierzchni jezdni	53 962,40
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	62 715,44
Remont komór zsypanych	116 416,01
Usuwanie awarii	106 209,65
Prace wg decyzji Rad Budynków	38 138,24
Wymiana wodociągu zew.podwyższonego ciśnienia L2,2a,St129/131	119 874,56
Instalacja oddymiająca alternatywnie polimeryzacja	240 253,56
Wykonanie odgrzybiania elewacji	55 585,44
Wymiana pionów kanalizacyjnych	109 250,00
Wymiana okienek piwnicznych	42 559,17
Remont ocieplenia budynku	11 999,99
Remont balustrad balkonów	25 761,99

RAZEM:	1 717 971,36
---------------	---------------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2013 r.	-73 711,17
--	-------------------



WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2013 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne nadpłaty	Saldo zadłużeń	Zadłużenia zasądzone
1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	27 271,56	3 099,40	24 172,16	
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	23 197,11	10 299,72	12 897,39	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	115 660,42	14 772,16	100 888,26	38 797,26
4.	Lazurowa 6	10 638,81	116 482,22	14 349,33	102 132,89	17 871,13
5.	Lazurowa 12	5 634,70	26 899,40	7 460,08	19 439,32	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	33 964,49	6 186,44	27 778,05	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	18 809,10	9 207,42	9 601,68	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	44 723,31	5 193,56	39 529,75	9 982,99
9.	Rozłogi 5	1 728,30	4 358,25	7 404,09	-3 045,84	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	62 662,30	8 411,45	54 250,85	11 254,94
11.	Rozłogi 7	2 944,11	8 784,91	4 441,15	4 343,76	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	36 598,66	20 154,88	16 443,78	5 959,49
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	36 553,72	5 528,61	31 025,11	11 803,50
14.	Sternicza 129	3 928,30	44 030,34	4 169,84	39 860,50	56 870,92
15.	Sternicza 131	3 909,99	19 597,14	7 585,61	12 011,53	
	Razem	78 179,02	619 592,93	128 263,74	491 329,19	152 540,23

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

ing: *Dorota Dolota*

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Kwota	Komentarz
1.	Lazurowa 4	38 797,26	komornik
2.	Lazurowa 6	17 871,13	komornik
3.	Rozłogi 4	9 982,99	komornik
4.	Rozłogi 6	11 254,94	komornik
5.	Rozłogi 9	5 959,49	spłaca
6.	Sternicza 129	56 870,92	komornik
7.	Siemiatycka 1	11 803,50	spłaca
Razem:		152 540,23	

Zadłużenia dochodzone na drodze sądowej:

Lp.	Adres	Kwota	Komentarz
1.	Lazurowa 4	56 020,90	komornik
2.	Lazurowa 6	87 497,01	komornik
3.	Rozłogi 2	11 384,40	komornik
4.	Rozłogi 4	17 927,32	komornik
5.	Rozłogi 6	20 819,38	komornik
6.	Rozłogi 9	19 626,50	spłaca
Razem:		213 275,51	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota



WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2013 r.

Zadłużenia zasądzone:

Pawilon	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	13 459,97	1 517,00	14 976,97	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	17 748,27	1 517,00	19 265,27		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2013 r.:

Stan salda na dzień 01.01.2013	Naliczenia na rok 2013	Wpłaty w 2013 r.	Saldo WN- stan na dzień 31.12.2013 r.	Saldo MA- stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan realnego zadłużenia na dzień 31.12.2013 r.
1	2	3	4	5	6 (6-7)
-186 043,54	1 435 262,00	1 521 533,83	96 881,21	11 735,59	85 145,62

Zadłużenie na koniec 2013 r. stanowi 6 % kwoty rocznych naliczeń.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr *Barbara Dolota*


ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2013r.- 31.12.2013 r. (w zł.)

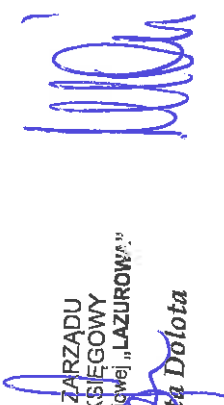
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		WYNIK		
		na 31.12.2013	3	na 31.12.2013	4	Nadpłata	Niedopłata	
1	2	3	4	5	6			
	Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	1 407 495,19						
2	Odsetki od lok. mieszkalnych-p 1	41 383,08						
3	Pozostałe przych. operacyjne i finansowe	801,10						
4	Koszty eksploatacji		1 677 056,27					
5	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe		47 131,32					
6	Pakiet TV	5 486,40		4 400,21				
7	Energia elektryczna budynków	226 450,42		226 450,42				
8	Nakładki radiowe	25 149,36		25 149,36				
9	Ustanowienie odrębnej własności	103 207,32		103 207,32				
	Wynik na GZM z 2013 roku	1 809 972,87		2 083 394,90			273 422,03	
1	2	3	4	5	6			
	Fundusz remontowy							
1	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2012r.	7 900,61						
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 392 772,90						
3	Odpis na remonty dźwigi	96 840,00						
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	143 478,04						
5	Odszkodowania ubezpieczeniowe	3 268,64						
6	Koszty remontów		1 717 971,36					
	Razem:	1 644 260,19		1 717 971,36			73 711,17	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓK”

mgr Dorota Dołota

1	2	3	4	5	6
Działalność gospodarcza - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	1 009 474,80			
2	Centralne ogrzewanie	78 609,27	78 609,27		
3	Podgrzanie wody	12 353,11	12 353,11		
4	Gaz	213,90	213,90		
5	Wywóz nieczystości	31 739,75	31 739,75		
6	Zimna woda i ścieki	20 378,24	20 378,24		
7	Energia elektryczna	18 051,05	18 051,05		
8	Dźwig	1 335,14	1 335,14		
9	Domofon	250,27	250,27		
10	Reklama	8 760,00			
11	Wieczyste użytkowanie - refundacja	4 765,32			
12	Konserwacja latarni - refundacja	315,00			
13	Przychody finansowe - odsetki od lokat	3 585,34			
14	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	23 189,83			
15	Podatek od nieruchomości		79 813,27		
16	Wieczyste użytkowanie		21 323,32		
18	Amortyzacja pawilonów		49 733,88		
19	Koszty pośrednie		315 405,11		
20	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		170 574,36		
21	Konserwacja budynków i urządzeń		9 018,01		
22	Pozostałe koszty operacyjne		4 434,78		
23	Obciążenie pdp - należny		75 960,00		
Wynik na działalności gospodarczej:		1 213 021,02	889 193,46	323 827,56	
1	2	3	4	5	6
Pozostała działalność operacyjna i finansowa					
1	Odsetki lokale mieszkalne	41 383,08			
2	Odsetki od lokat	3 585,34			
4	pozostałe koszty operacyjne i finansowe		801,10		
5	pozostałe przychody operacyjne i finansowe	51 566,10			
Razem:		96 534,52	801,10		

<i>Wpłaty na fundusze:</i>	30.03.2013	30.09.2013	31.12.2013	RAZEM
<i>Fundusz udziałowy - udziały</i>	3 470,00	2 789,00	2 560,00	8 819,00
<i>Fundusz zasobowy - wpisowe</i>	7 075,00	5 857,00	5 468,00	18 400,00
Razem:	10 545,00	8 646,00	8 028,00	27 619,00


 RAZEM
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓW”
 ul. Piłsudskiego 10
 05-080 Łódź

OPLĄTY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU

Lp.	Wyszczególnienie	Naliczenia na 31.12.2013r. wg prognozy	Rozliczenie na 31.12.2013r. z uwg.stanów licznika	Saldo	Wyd. poniesione na 31.12.2013r. w złotych	Saldo		Wynik razem w zł.
						Nadpłata w złotych	Niedopłata w złotych	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3 - 4)		(3 - 6)(4-6)	(6 - 4)(3-6)	
1.	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	2 392 316,28			2 196 005,59	196 310,69		196 310,69
2.	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	778 444,08	855 304,38	-76 860,30	864 116,71		-8 812,33	-76 860,30
3.	Gaz lokale mieszkalne	191 073,00			213 687,35		-22 614,35	-22 614,35
4.	Wywóz nieczystości lokale mieszkalne	322 953,26			370 178,30		-47 225,04	-47 225,04
5.	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 255 828,82	1 319 489,89	-63 661,07	1 410 729,51			-63 661,07
6.	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	97 695,48	97 695,48					
7.	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 417 185,37	1 417 185,37		1 410 729,51	6 455,86		6 455,86
	Razem	5 038 310,92	1 417 185,37	-140 521,37	6 465 446,97	202 766,55	-78 651,72	-7 594,21

OPLĄTY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	162 775,38			170 018,33		-7 242,95	-7 242,95
2.	Podatek od nieruchomości	121 966,44			121 186,65	779,79		779,79
3.	Domofon	24 208,01			25 693,54		-1 485,53	-1 485,53
4.	Wieczyste użytkowanie gruntów	362 932,80			314 669,56	48 263,24		48 263,24
	Razem	5 710 193,55			7 097 015,05	251 809,58	-1 485,53	32 720,34

CZŁONEK RADY GOSPODARSTWA
GŁÓWNEGO WSI W ZAKŁADACH
OPŁACENIOWYCH WSI "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI PARKINGI L 8 i STR 125

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Saldo	
		na 31.12.2013	3	na 31.12.2013	4	Nadpłata	Niedopłata
1	2		3		4	5	6
	Parking - Lazurowa 6						
1	Parking GZM		55 883,52				
2	Parking opodatkowany		39 339,72				
	Razem:		95 223,24		126 244,27		31 021,03
	Parking - Sternicza 125a						
1	Parking GZM		60 357,77				
2	Parking opodatkowany		58 966,28				
	Razem:		119 324,05		127 995,92		8 671,87
	Razem parkingi		214 547,29		254 240,19		39 692,90

CZŁONEK ZARZADU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr D. D. D.
Bołota

INWESTYCJA W SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.01.2013r - 31.12.2013r

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty
		na 31.12.2013	na 31.12.2013
1	2	3	4
1	Wpłaty kaucji rezerwacyjnych	171 685,55	
2	Wkłady budowlane zaliczki na lokale	10 374 125,04	
3	Zaliczki na budowę lokali	3 261 945,85	
Razem:		13 807 756,44	
Koszt pośredni inwestycji			
1	Opłaty skarbowe, pocztowe i inne		53 951,68
2	Dokumentacja		901 281,41
3	Obsługa geodezyjna i geologiczna		34 409,00
4	Koszt obsługi inwestycji		747 221,89
5	Obsługa prawna		109 079,71
6	Reklama inwestycji		346 651,67
7	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji		415 340,24
Razem			2 607 935,60
Koszt bezpośredni inwestycji			
1	Obiekty kubaturowe, roboty budowlano-montażowe		11 480 703,83
2	Urządzenie terenu		356 308,54
3	Uzbrojenie terenu		79 110,65
4	Wynagrodzenia		247 043,11
5	Energia elektryczna		50,85
6	Wieczyste użytkowanie gruntów		13 521,18
7	Projekt inteligentne media		29 398,60
8	Projekt i płace lata poprzednie		29 629,60
Razem			12 235 766,36
minus zapłacone odsetki od nieterminowych wpłat uczestników			-395,71
Razem koszty i przychody		13 807 756,44	14 843 306,25

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2013r

Załącznik Nr.10

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO - 2013r						
Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	PLAN	WYKONANIE	UWAGI
I. Remonty dźwigów osobowych						
1	Wg zaleceń UDT	Remont dźwigów *)	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora (wciągarki, aparatury sterowe, itd)	208 519,07	185 928,08	
Razem dział I:				208 519,07	185 928,08	
II. Remonty ciągów pieszo -jezdnych						
1	R9	Remont ciągu pieszo-jezdnego jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	0,00	0,00	
2.	L2,2a	Remont ciągu pieszo-jezdnego i podjazdy dla niepełnosprawnych	Wykonanie dokumentacji technicznej	14 506,05	14 506,05	
Razem dział II:				14 506,05	14 506,05	
III. Prace wynikające z Prawa budowlanego						
1.	Osiedle	Spr. szczel. Inst. gazowej	Konieczność - Prawo budowlane	14 232,67	14 232,67	
2.	Osiedle	Remont pokontrolny instalacji gazowej	Konieczność - realizacja zaleceń	5 000,00	1 836,00	
3.	Osiedle	Przeład wentylacji	Konieczność - Prawo budowlane	35 000,00	7 937,00	
4.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	Konieczność - realizacja zaleceń z 2011 i 2012r.	50 000,00	26 287,20	



5. Osiedle	Prace rem. po przegl. konstrukcji budynków	Remonty ścianek piwnic, realizacja zaleceń przeglądów 5 letnich.	140 000,00	141 882,44
6. L4,6	Remont instalacji odgromowej	Prace konieczne wynikające z przeglądów i pomiarów	34 000,00	33 338,00
7. Osiedle	Przeгляд roczny	Konieczność wynikająca z Prawa Budowlanego	9 500,00	11 000,00
8. Osiedle	Przeгляд pięcioletni instalacji elektrycznej	Konieczność wynikająca z Prawa Budowlanego	37 755,00	37 755,00
9. L2,2a	Remont ocieplenia budynku	Prace konieczne do wykonania wynikające z przeglądów i opinii technicznej-opr.dokumentacji	20 000,00	11 999,99
Razem dział III:			345 487,67	286 268,30
IV.	Remont klatek schodowych		PLAN	WYKONANIE
1	Lazurowa 2a Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	Brak możliwości finansowania	0,00
2	Lazurowa 2 Remont klatek schodowych + pr. dodatkowe.	Zgodnie z kolejnością określoną przez RN	200 000,00	199 204,61
Razem dział IV:			200 000,00	199 204,61
<i>prace. dod. - drzwi do piwnic, poręcze I biegu, okładziny poręczy, wymiana podsufitek, okładziny schodów.,</i>				
V.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.		PLAN	WYKONANIE
1. Osiedle	Rem. balustrad balkonów	Likwidacja zagrożeń, wg prot. typowania	32 626,78	25 761,99

2.	St.129/131,R6,7,3 5	Wym. okienek piwniczn.	Likwidacja ubytków ciepła-dokończenie termomodernizacji	43 000,00	42 559,17	
3.	Ostiedle	Naprawy nawierz. jezdni	Na podst. przeglądów	35 000,00	53 962,40	
4.	Ostiedle	Napr. obr. i pokryć dach.	W przypadkach koniecznych-wg zgłoszeń	50 000,00	62 715,44	
5.	R 2	Remont dachu + obróbki	Zły stan techniczny	Brak możliwości finansowania zakresu robót.	0,00	
6.	L2,2a,4,6,12,R2,, 6,St131,S1,R9	Remont pionów suchych p.poż	konieczność Prawo budowlane	Brak możliwości finansowania zakresu robót.	0,00	
7.	R9,R4kl.I,II,III, IV,R6kl.I,II,R7klII II,L4 kl.III,IV,R5,S1.	polimeryzacja instalacji gazowej	wyniki prób szczelności	200 178,00	240 253,56	
8.	Ostiedle	Remont kom. zsympowych	przygotowanie osiedla do Ustawy gospodarka odpadami komunalnymi	100 000,00	116 416,01	
9.	Ostiedle	Usuwanie awarii	W przypadku ich wystąpienia	65 000,00	106 209,65	
10.	Ostiedle	Wg decyzji RAD BUDYŃKÓW	Realizacja uchwał Rad budynków	30 000,00	38 138,24	
11.	L2,2a,	Wymiana wodociągu zewn.podwyższonego ciśnienia i przyłącza do ST129/131 + projekt tech.	Protokół wydajności wodociągu, częste awarie,konieczność zasilenia instalacji p-poż	120 000,00	119 874,56	
12.	R6	Wymiana pionów kanalizacji (11 pionów)	Dokończenie wymiany	110 000,00	109 250,00	

13.	Stermicza 129131	Wykonanie odgrzybienia elewacji	Ekspertyza techniczna	60 000,00	55 585,44
14.	L 4,12,R 6,S1,St.131	Płukanie instalacji c.o.c.w. Zw	Likwidacja strat ciepła, poprawa jakości wody /woda zamieczyszczona korozją z instalacji/	Brak możliwości finansowania zakresu robót.-Finansowanie I kw.2014 r. Kwota 166924,80zł	
Razem dział V:				845 804,78	970 726,46
VI.	Prace wpływające na oszczędność energii			PLAN	WYKONANIE
1.	S 1,L6,R4	Montaż czujek ruchu i opraw energooszczędnych)	Racjonalizacja kosztów w ramach systemowej energooszczędności	78 630,14	61 337,86
Razem dział VI:				78 630,14	61 337,86

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:		
Dział I- remont dźwigów	208 519,07	185 928,08
Dział II-remonty ciągów pieszo-jezdných	14 506,05	14 506,05
Dział III – prace wynikające z prawa budowlanego	345 487,67	286 268,30
Dział IV – Remont klatek schodowych	200 000,00	199 204,61
Dział V – inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	845 804,78	970 726,46
Dział VI-Prace wpływające na oszczędność energii	78 630,14	61 337,86
Razem:	1 692 947,71	1 717 971,36

Zestawienie zbiorcze przychodów:	
Bilans otwarcia na 2013r.	7 900,61
Naliczenia funduszu remontowego 2013 r. - odpis podstawowy przy stawce 1,40zł m2 , od miesiąca marca 1,50zł/m2	1 392 772,90
Naliczenia -odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	143 478,04
Naliczenia funduszu remontowego 2013 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00
Inne wpływy (odszkodowania, wpływy za udostępnienie terenu)	3 268,64
Razem:	1 644 260,19

SALDO -73711,17zł

Uwaga:

* f.remontów dźwigów w kwocie 208 519,07zł wynika z bilansu otwarcia na 2013r(115657,19-50746,68)=64 910,51zł+ 143 608,56zł (odpis na f. dźwigów w 2013r)

Zapis w kolumnie uwagi oznacza, że potrzeby remontowe w tej pozycji sa znacznie większe niż możliwości finansowania

przewidziane w projekcie Planu na 2013 r.

Plan uwzględnia podwyżkę stawki remontowej o 0,10zł/m2 p.u .Przychody z podwyżki (kwota 78 630,14zł) przeznaczone zostaną na prace w zakresie energooszczędności. . Mieszkańcy dzięki wykonaniu tych prac mogą liczyć na zmniejszenie w przyszłości kosztów za energię elektryczną.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

