

Warszawa, 22 kwietnia 2021 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2020 rok



1

Szanowni Państwo

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada
doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2020 roku
i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2020 r.*



SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>12</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>14</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>20</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>29</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>34</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>36</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>39</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>45</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>48</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji.....</i>	<i>50</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>71</i>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2020 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w 2020 roku dotyczyły:

- ✚ działu 2 /Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej (postanowienie sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/030530/20/491)
- ✚ działu 2/Organ nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członków Rady Nadzorczej z kadencji 2017-2020 i wpisania członków Rady Nadzorczej wybranych na kadencję 2020-2023 (postanowienie sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/069510/20/509)

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2020 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz
innych potrzeb gospodarczych, socjalnych
i kulturalnych członków Spółdzielni.*

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2020 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4765 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Sterniczej 129,
- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowo– gospodarczego na 2020 rok,
- przyjęcia regulaminu zajęć z języka angielskiego prowadzonych dla dzieci,
- podpisania umowy z Veolią celem ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej,
- podjęcia działań zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców osiedla w związku z ogłoszoną pandemią (Covid-19),
- przyjęcia procedury posiedzenia członków RN w formie elektronicznej oraz podejmowania uchwał w formie korespondencyjnej,
- omówienia i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2019 rok,

- przyznania obniżki opłaty eksploatacyjnej najemcom lokali usługowych, którzy nie prowadzili działalności w związku z pandemią Koronawirusa,
- przyjęcia zasad korzystania z pomieszczeń zsypowych w budynkach wysokich,
- przyjęcia zarządzenia w sprawie podziału pracowników na dwa zespoły w związku z pandemią Koronawirusa,
- wyboru składu Komisji Przetargowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”,
- wyboru z reprezentacją pracowników instytucji finansowej obsługującej Pracownicze Plany Kapitałowe,
- rozpatrywania wniosków firm konserwujących w sprawie zwiększenia wynagrodzenia w związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- omówienia wniosku w sprawie kontynuacji remontu balustrad balkonowych w budynku Rozłogi 6.

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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się także zarządzaniem nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, nieruchomością Szeligowska 6, 6a, 8, 10 oraz realizacją inwestycji „Lazurowa Przystań” i przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Centrum”.

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



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Walne Zgromadzenie

W związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju nie było możliwości przeprowadzenia posiedzenia WZ w terminie do 15 czerwca 2020 r.

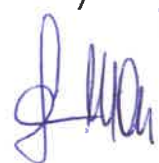
Wobec zaistniałej sytuacji rząd przyjął ustawę z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, gdzie zgodnie z art. 90 - jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ten ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Z kolei w § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji, termin na zatwierdzenie sprawozdania finansowego i zwołanie walnego zgromadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe został wydłużony do końca września 2020 r.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, które odbyły się w dniach: 11,12,18,19 września. Łącznie w czterech częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 184 osób oraz udzielono 131 pełnomocnictw.

Walnego Zgromadzenie odbyte w czterech częściach podjęło większością głosów następujące uchwały:

- Uchwała Nr 1/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2019 rok (za - 208 głosów, przeciw -3 głosy).
- Uchwała Nr 2/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok (za - 196 głosów, przeciw -1 głos).
- Uchwała Nr 3/2020 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (za - 211 głosów, przeciw 1- głos).
- Uchwała Nr 4/2020 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych (za - 212 głosów, przeciw - 0 głosów).

7


- Uchwała Nr 5/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter -głosowanie przeprowadzone w sposób tajny (za - 212 głosów, przeciw - 27 głosów).
- Uchwała Nr 6/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota - głosowanie przeprowadzone w sposób tajny (za - 188 głosów, przeciw - 47 głosów).
- Uchwała Nr 7/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 08 maja 2019 do 31 maja 2020 r (za - 215 głosów, przeciw - 0 głosów).
- Uchwała Nr 8/2020 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. (za - 200 głosów, przeciw - 3 głosy).
- Uchwała Nr 9/2020 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. (za - 210 głosów, przeciw - 2 głosy).
- Uchwała Nr 11/2020 w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1, 5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni (za-201 głosów, przeciw-22 głosy).
- Uchwała Nr 12/2020 w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”(za - 212 głosów, przeciw - 12 głosów).
- Uchwała Nr 13/2020 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”(za - 212 głosów, przeciw - 12 głosów).
- Uchwała Nr 14/2020 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy(za - 200 głosów, przeciw - 0 głosów).
- Uchwała Nr 16/2020 w sprawie złożonych wniosków przez członków. Uchwała była głosowana tylko na I części WZ, gdyż na pozostałych częściach WZ do komisji mandatowo- skrutacyjnej i wnioskowej nie zostały złożone żadne wnioski przez członków Spółdzielni (za - 30 głosów, przeciw - 0 głosów).

Natomiast Uchwała nr 10/2020 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ul. Sterniczej 129 **nie została podjęta**. (za - 240 głosów, przeciw - 0 głosów). *Uchwała nie uzyskała wymaganego Statutem kworum, czyli na wszystkich częściach WZ nie było łącznie obecnych 50% członków Spółdzielni.*

Ponadto na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w czterech częściach wybrano 16 członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2020-2023 (uchwała nr 15/2020)

Rada Nadzorcza

W 2020 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej (w tym 8 posiedzeń w trybie korespondencyjnym - w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju), na których podjęto 39 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W 2020 roku odbyły się 3 posiedzenia Komisji Rewizyjnej (w tym 1 korespondencyjne), 2 posiedzenia Komisji Technicznej oraz 1 posiedzenie połączonej Komisji Technicznej i Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie projektu planu rzeczowo – finansowego na 2021,
- omówienie kwestii zamknięcia lei zsypowych w budynkach,
- przyjęcie planu Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2020 roku oraz I półrocze 2021 roku,
- kontrola Raportów Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Przystań” za okres październik 2019 - styczeń 2020,
- weryfikacja posiadanego prawa do lokalu mieszkalnego przez Członków Rady Nadzorczej,
- weryfikacja prowadzonych przez członków Rady Nadzorczej działalności gospodarczych.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie projektu planu rzeczowo – finansowego na 2021,
- omówienie kwestii zamknięcia lei zsypowych w budynkach,
- omówienie możliwości skorzystania z ustawy o termomodernizacji w celu wykonania prac termomodernizacyjnych na wybranych budynkach,

- omówienie zaktualizowanej koncepcji projektowej dla inwestycji „Lazurowe Centrum”.

Radę Budynków

Zgodnie z §59 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” kadencja Rad Budynków skończyła się wraz z kadencją Rady Nadzorczej, czyli 19 września 2020 roku.

W związku z wysoką liczbą zachorowań na Covid-19 oraz limitem osób uczestniczących w spotkaniach wybory do Rad Budynków Spółdzielni zostaną przeprowadzone w okresie, w którym zarówno sytuacja epidemiczna jak i obowiązujące przepisy dotyczące reżimu sanitarnego będą na to pozwalały.

Obsługa Prawna Spółdzielni

W 2020 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 100 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

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

Lustracja Spółdzielni

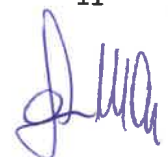
Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 16.12.2019 r – 25.02.2020 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Podmiotem przeprowadzającym lustrację był Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów statutowych,

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

W dniu 17 marca 2020 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Poza wnioskiem o zintensyfikowanie działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek Rewizyjny nie sformułował innych wniosków. W dniu 30.04.2020 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/2020 przyjęła do wiadomości wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Następnie Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 11,12,18,19 września 2020 roku podjęło uchwałą nr 4/2020 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

Ponadto w dniu 7 grudnia 2020 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP rozpoczął lustrację pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 21 listopada 2019 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie 1 stycznia 2020 r. i obowiązywał do 31 maja 2020 r. Zgodnie z wymienionym wyżej schematem zatrudnienie wynosiło 28,5 etatów w tym 9 etatów - pracownicy fizyczni, 17,5 etatu - pracownicy administracyjni oraz 2 osoby – zarząd.

Zmiany w przedmiotowym schemacie podyktowane były potrzebą dostosowania struktury organizacyjnej do realizacji celów strategicznych firmy. Nie uległa zwiększeniu ilość etatów, natomiast stworzono nowe stanowisko: Specjalisty ds. Działalności Społecznej, Kulturalnej i Oświatowej w wymiarze $\frac{1}{2}$ etatu, w związku ze zwiększeniem działalności w przedmiotowym zakresie. Spółdzielnia zwiększyła wysokość odpisu na działalność z 1 zł na 3 zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego, aby móc rozszerzyć działania aktywizujące mieszkańców osiedla. Rozpoczęły się bezpłatne zajęcia z nauki języka angielskiego dla najmłodszych członków Spółdzielni oraz cykliczne spotkania seniorów, w tym m.in. potańcówka. Nadal kontynuowane były zajęcia plastyczne dla dzieci. Niestety, w związku z ogłoszoną w marcu pandemią zakaźnej choroby COVID-19, wszystkie działania kulturalne musiały zostać zawieszono ze względu na bezpieczeństwo uczestników.

Jednocześnie, w ramach wspomnianych zmian schematu organizacyjnego, zmniejszono wymiar etatu na stanowisku Specjalisty ds. Windykacji oraz Administratora Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Sternicza 96,98,100.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2020 z dnia 14 maja 2020 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie z dniem 01 czerwca 2020 r. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem zatrudnienie wynosiło 28,75 etatu. Zwiększeniu uległ wymiar etatu z $\frac{1}{2}$ na $\frac{3}{4}$ na stanowisku Administratora Zarządcy Nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Sternicza 96,98,100. Ze względu na specyfikę zarządzania „nowymi budynkami” zarządca wspólnoty przy nieruchomości Sternicza 96,98,100 ściśle współpracuje z zarządcą nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w związku z tym wystąpiła konieczność zwiększenia wymiaru czasu pracy. Zwiększenie wymiaru etatu na tym stanowisku nie generuje kosztów dla mieszkańców tzw. „starych zasobów”.

Średnie zatrudnienie w 2020 r. wyniosło 27,69 etatu.



Czas pracy

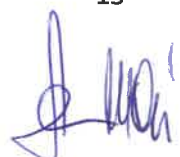
Frekwencja w 2020 roku była na wysokim poziomie, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Kodeksem pracy, wykorzystywali przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.

W związku z wprowadzonymi przez rząd obostrzeniami związanymi z przeciwdziałaniem zarażeniu chorobą COVID-19, pracownicy zostali wyposażeni w środki ochrony (m.in. maseczki ochronne, przyłbice, płyny odkażające), aby zadbać zarówno o zdrowie swoje, jak i mieszkańców, jednocześnie wykonując obowiązki służbowe. Obsługa interesantów odbywała się w dużej mierze poprzez środki komunikacji pośredniej (telefon, poczta e-mail), aby zminimalizować ryzyko zakażenia.

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 szkoleniach. Jednakże, w związku z pandemią choroby COVID-19, szkolenia odbywały się online.



III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w roku 2020 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 1/2020 z dnia 27.02.2020 r.

Z zaplanowanej kwoty 3 384 250,00 zł na rok 2020 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 3 381 634,69 zł.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań .

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty konserwacji budynków i urządzeń w roku 2020 r. wyniosły: 205 015,62 złotych, co stanowi 97,63 % zaplanowanej na ten rok kwoty. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 16 923,30 zł. tj. 99,55 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 110 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno-kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

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

W pierwszej połowie 2020 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni wykonano wycinkę uschłych drzew wraz z frezowaniem karp na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicy Bemowo Wydział Ochrony Środowiska nr 113/2019 z dn. 18.11.2019 r. i 8/2020 z dn. 31.01.2020 r. (luty 2020 r.); koszt prac: 4 500,00 zł. Pod koniec października 2020 r. wykonano ponowną wycinkę uschłych drzew wraz z frezowaniem karp na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicy Bemowo Wydział Ochrony Środowiska nr 62/2020 z dn. 05.10.2020 r. Koszt prac wyniósł 2 150,00 zł.

Ze względu na bezdeszczową wiosnę pierwsze koszenie trawy na osiedlu odbyło się w drugiej połowie maja 2020 roku.

Jesienią zgrabione przez gospodarzy liście odbierane były z osiedla przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania. Do końca października zapewniało ono kontenery na odpady zielone. W związku z tym, iż w listopadzie był największy opad liści firma konserwująca zieleni zajęła się ich wywozem. Z terenu Spółdzielni usunięto ok 170 m³ liści. Usługa ta kosztowała 10 800,00 zł.

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w kwietniu 2020 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (czerwiec 2020 r.); koszt wymiany: 5 104,50 zł



Fot.: plac zabaw Rozłogi 5 – nowe urządzenia zabawowe

W kwietniu 2020 r. na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 5 zamontowane zostało nowe duże urządzenie zabawowe dla dzieci oraz dwa bujaki. Łączny koszt tych urządzeń wraz z montażem wyniósł 28 483,11 zł.

Mycie zsyków/akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleń utrzymywali w należyтым stanie ciągi pieszo-jezdne i chodniki na terenie osiedla. W związku z lekką zimą w sezonie 2019/2020 oraz brakiem opadów śniegu na początku sezonu zimowego 2020/2021 nie było konieczności zakupu soli.

Wraz z wejściem w życie nowych zasad segregacji odpadów, podjęto decyzję o zamykaniu kanałów zsykowych w wysokich budynkach naszego osiedla. W maju i czerwcu 2020 roku akcja ta przeprowadzona została na budynku Lazurowa 4. Leje zostały umyte przez firmę Zsyp-Serwis a koszt prac wyniósł 2 548,40 zł. Następnie firma Komet zamknęła szuflady zsyków i wyloty lei zsykowych, co wiązało się z wydatkiem 12 520,00 zł.

Po zamknięciu lei udostępniono mieszkańcom do najmu pomieszczenia pozostałe po zsykach na piętrach.

W tym okresie umyte także zostały leje zsykowe w budynkach wysokich (Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 12, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1, Rozłogi 9) oraz altany śmietnikowe i kontenerowe na odpady. Prace te wykonane były przez firmę JK DECO a łączna kwota wykonania wyniosła 22 746,99 zł.

W drugiej połowie czerwca i w lipcu 2020 roku przeprowadzona została akcja zamykania lei zsykowych na budynku Lazurowa 6. Leje zostały umyte przez firmę Zsyp-Serwis, koszt prac wyniósł 2 548,40 zł. Po tym firma Kurbud wykonała zamknięcie szuflad zsyków i wylotów lei zsykowych. Koszt prac wyniósł 12 519,40 zł. Po zamknięciu lei udostępniono mieszkańcom do najmu pomieszczenia pozostałe po zsykach na piętrach.

Na dzień 31.12.2020 r. najem pomieszczeń po zsykach na tych budynkach przedstawia się następująco:

	W NAJMIE	WOLNE
budynek Lazurowa 4	27	13
budynek Lazurowa 6	29	11

Koszt najmu na podstawie Uchwały Zarządu nr 5/2020 z dnia 19 maja 2020 roku wynosi dla tych budynków 40 zł/mc. Zatem przychód miesięczny dla budynku Lazurowa 4 wynosi 1 080 zł, co daje rocznie kwotę 12 960 zł. Odpowiednio dla budynku Lazurowa 6 jest to 1 160 zł miesięcznie, co daje rocznie kwotę 13 920 zł.

Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA. W 2020 r. odnotowano 16 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 31 224,04.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członków Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 31.12.2020 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 31-tu członków Spółdzielni.

Epidemia koronawirusa Covid-19

W związku z ogłoszonym stanem epidemii przez Ministra Zdrowia Łukasza Szumowskiego w dniu 20 marca 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podjęła natychmiastowe kroki celem zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom osiedla. Gospodarze poszczególnych budynków zostali zaopatrzeni w płyny do dezynfekcji, m.in. Dr Manusteril firmy Draco czy Dezosept Plus firmy Nanochem, którymi to poddawali dezynfekcji klamki drzwi wejściowych na klatkę, pochwytów schodów, klamki okienne, klawiatury domofonów, przyciski wind itp. (przecierając je nawilżoną specjalistycznym preparatem tkaniną). Wszystkie czynności dotyczące dezynfekcji części wspólnych budynków były odnotowywane na grafikach zawieszanych na klatkach schodowych lub w windach.

Ponadto w kwietniu, czerwcu, sierpniu, listopadzie i grudniu 2020 roku Spółdzielnia przeprowadziła na całym osiedlu ozonowanie części wspólnych budynków mające na celu dezynfekcję, tzn. zabicie bakterii, wirusów i grzybów oraz dezodoryzację, czyli usunięcie niepożądanych zapachów. Ozonowanie pomieszczeń polega na dostarczeniu gazowego ozonu i wymieszaniu go z powietrzem zawartym w pomieszczeniu, które chcemy ozonować. Ozon posiada silne właściwości zarówno bakterio jak i wirusobójcze.

Od momentu ogłoszenia stanu epidemii wszyscy pracownicy Spółdzielni są wyposażeni w środki ochrony osobistej – rękawiczki ochronne, płyny do dezynfekcji rąk oraz maseczki ochronne i przyłbice.

Poprawa bezpieczeństwa

Podniesienie poziomu bezpieczeństwa realizowano poprzez montaż oświetlenia ewakuacyjnego w budynkach SM „Lazurowa”. Wykonano oświetlenie w budynkach Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Rozłogi 9, Sternicza 129 i Sternicza 131. Było to jednocześnie zakończeniem prac dotyczących montażu oświetlenia ewakuacyjnego w budynkach Spółdzielni. Wykonano również modernizację oświetlenia w altanach śmietnikowych przy ul. Rozłogi 4 i Rozłogi 3,5,7 poprzez montaż opraw LED 5W, zapalanych z wyłączników krańcowych po otwarciu drzwi. Przy altanach wymieniono również po jednym starym słupie na nowe słupy aluminiowe z oprawą LED 30W. Dodatkowo w altanie R 3,5,7 na zachodnim szczycie zamontowano wysięgnik z oprawą LED 30 W.

W ramach poprawy bezpieczeństwa na osiedlu rozpoczęto również prace konserwacyjne polegające na odnowieniu oznakowania poziomego ciągów pieszo-jezdnyc. Wykonano m.in. kopertę przed budynkiem Rozłogi 9, wyznaczono miejsce dla niepełnosprawnych przed budynkiem Siemiatycka 1, częściowo odnowiono pasy na

przejeściach dla pieszych oraz oznaczenia progów spowalniających, wykonano nowe koperty przed wejściami do komór zsypowych.

Ze względu na nadmierny, niekontrolowany, stwarzający niebezpieczeństwo dla pieszych ruch samochodów na placu pomiędzy pawilonami zmieniono projekt organizacji ruchu zamieniono znaki B-1 na B-2.

Konserwacja domofonów

W roku 2020 koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 38 828,26 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektro zaczepu i elektromagnesów, w budynkach:
ul. Siemiatycka 1 kl. III, ul. Lazurowa 6 kl. III, ul. Lazurowa 6 kl. II,
ul. Rozłogi 7 kl. II, ul. Rozłogi 7 kl. I.
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach: ul. Rozłogi 3 kl. II,
ul. Rozłogi 6 kl. V, ul. Rozłogi 7 kl.1, ul. Rozłogi 5 kl.1.
3. Naprawa szyfratorów tablic domofonowych uszkodzonych po zalewaniu odkażającym alkoholem przez mieszkańców: ul. Rozłogi 6 kl. I, II, IV; ul. Rozłogi 9 kl. II, Rozłogi 4 kl. IV; ul. Siemiatycka 1 kl. I, ul. Rozłogi 6 kl. III, ul. Rozłogi 5 kl. I, ul. Rozłogi 7 kl. I
4. Aktywacja czytnika komory śmietnikowej: Lazurowa 4 kl. II i Lazurowa 6 kl. II
5. Wymiana skrzynki domofonu: ul. Lazurowa 6 kl. IV.
6. Naprawa szyfratora tablicy domofonowej KDC2003 w serwisie producenta, montaż po naprawie: Lazurowa 6 kl. I.
7. Wymiana cyferblatu tablica ul. Rozłogi 2 kl. I.

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

Konserwacja dźwigów

Koszty konserwacji dźwigów w całym roku 2020 za energię elektryczną, dozór techniczny UDT i rebusy dźwigów wyniosły 243 113,19 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 189 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński.

Na dzień obecny Spółdzielnia dzierżawi 8 dźwigów, konserwacją tych urządzeń zajmuje się firma El-Dźwig s.c.



Dzierżawa 8 dźwigów

Spłata czynszu dzierżawy dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 31.12.2020 r. Spółdzielnia spłaciła 43 raty czynszu dzierżawnego.

Dewastacje

W roku 2020 w ramach usuwania skutków dewastacji:

- pomalowano wejścia do 4 klatek schodowych w budynku Rozłogi 7,
- usunięto graffiti na ścianach elewacji budynków ul. Rozłogi 4 , ul. Rozłogi 7,
- wykonano szklenie ram drzwiowych w budynku ul. Lazurowa 6 – pomieszczeń zsykowych i drzwi domofonowych w budynku ul. Lazurowa 12 kl. III,
- wymieniono szybę zespoloną w ciągu klatki schodowej w budynku ul. Rozłogi 9 kl. I.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2020 roku zaplanowano prace na kwotę 1 543 108,20 zł.

Naliczenia funduszu remontowego 2020 r. odpis podstawowy	1 231 090,84 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 931,89 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2020 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00 zł
Razem	1 543 934,73 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2020 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 1/2020 z dnia 27.02.2020 r. i Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

PODSTAWOWE ZADANIA WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH PRAC REMONTOWYCH:

Prace wynikające z ustawy Prawo Budowlane

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

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

W 2020 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i półrocznych, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy zrealizowano następujące prace i roboty budowlane pozwalające utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Prace związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym

- Wykonano remontu piwnic w budynku Rozłogi 6 z przemurowaniem ścian komórek lokatorskich z wykonaniem nadproży jako żelbetowe, malowaniem ścian piwnic farbą emulsyjną, cokołów farbą olejną, remontem stolarki drzwiowej w tym ażurowej do komórek lokatorskich i pomalowaniu jej farbą olejną.
- Wykonano naprawę krat zabezpieczających wejście do hydroforni Siemiatycka 1, Rozłogi 2 i Lazurowa 2.
- Wymieniono drzwi do pomieszczenia magazynowego na szczycie wschodnim budynku Lazurowa 12 oraz do komórki lokatorskiej Sternicza 129 m 71.
- Dokonano napraw ścian komórek lokatorskich w budynku Rozłogi 9 m 71, Lazurowa 4 m 46.
- Naprawiono szufladę zsypową w budynku Lazurowa 4.
- Wykonano remont suszarni wraz z dezynfekcją na zwyżce budynku Lazurowa 4 po zniszczeniach dokonanych przez gniazdujące w pomieszczeniu gołębie.
- Wymieniono zdewastowane drzwi do pomieszczenia przejętego przez gospodarza domu na zwyżce w budynku Lazurowa 4.
- W ramach prac po obowiązkowych przeglądach kanałów wentylacyjnych wykonano montaż nasad kominowych typu TURBOWENT w lokalu nr 18 budynku Rozłogi 7 i wymiany uszkodzonej nasady na dachu budynku Rozłogi 3. W lokalu nr 2 w budynku Rozłogi 4 i w budynku Rozłogi 6 zamontowano 3 szt. nasad kominowych, w budynku Rozłogi 9 zamontowano nasady w pionie lokalu nr 9. Udrożniono przewód wentylacyjny w pionie lokalu 35 budynku Sternicza 129.
- Wymieniono drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku Sternicza 129 kl. II, oraz drzwi do komór zsypowych w budynku Rozłogi 9.
- Przeprowadzono remonty części komórek lokatorskich w budynku Lazurowa 2.
- Wymieniono gres na ścianach i posadzce w przedsionku w kl. I budynku Rozłogi 2 i w kl. IV budynku Lazurowa 4.
- Wymieniono w piwnicach budynków Rozłogi 2, Rozłogi 4 , Rozłogi 6 stare oświetlenie na nowe oprawy kanałowe LED 5 WAT.

Prace Drogowe

W ramach prac utrzymania dobrego stanu ciągów komunikacyjnych w kwietniu i maju 2020 r. dokonano napraw nawierzchni asfaltowej chodników pomiędzy zespołem pawilonów

Lazurowa 8, Lazurowa 10 i Rozłogi 8 oraz jezdni ul. Siemiatyckiej pomiędzy pawilonami handlowymi a ul. Lazurową. Wykonano również naprawę nawierzchni asfaltowej przy wjazdach na parking społeczny budynku Siemiatycka 1.

Dźwigi

Na początku roku 2020 wykonano wymianę dźwigu meblowego ul. Lazurowa 2 na dźwig osobowy o zwiększonym udźwigu wg następującej specyfikacji:

- napęd reduktorowy; udźwig 1000 kg; drzwi kabinowe i przystankowe automatyczne teleskopowe 800x2000 z falownikiem najnowszej generacji; Bateria fotoelektryczna (kurtyna), mechanizm zabezpieczający przed ściśnięciem; Aparatura sterowa prod. Sterlift, kompatybilna z aparaturą na sąsiednim dźwigu. kabina stalowa 1100x2000x2100, ściany stal nierdzewna + laminat drewnopochodny, lustro na tylnej ścianie, poręcz ze stali nierdzewnej pod lustrem, panel dyspozycji na całej wysokości ściany wykony ze stali nierdzewnej, przyciski stalowe podświetlane na niebiesko z grafiką Braille'a, wyświetlacz kabinie typu LCD niebieski, podłoga antypoślizgowa, trudnościieralna, trudnopalna w kolorze, sufit płaski ze stali nierdzewnej, oświetlenie bezpośrednie 6 punktów typu LED; System głośnomówiący w kabinie; Wentylacja w kabinie uruchomiona automatycznie; po zaniku napięcia zasilającego – dojazd do najbliższego przystanku i otwarcie drzwi. System łączności awaryjnej dla służb ratunkowych.

Balustrady balkonowe

Pod koniec 2019 roku rozpoczęto remont balkonów w budynku Rozłogi 4. Prace te przerwano ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne. Wiosną 2020 r. prace wznowiono i zakończono w czerwcu. Zarząd SM „Lazurowa” podjął decyzję o kontynuacji remontów skorodowanych balustrad na następnych budynkach. W drugim półroczu wyremontowano 7 pionów balkonowych w budynku Rozłogi 6. Prace na tym budynku będą kontynuowane wiosną 2021 r.



fot. balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 4



fot. balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 6

W ramach prac awaryjnych naprawiono również balustrady w innych budynkach. Stan techniczny konstrukcji stalowych wymagał pilnej reakcji. Dotyczy to pionu w kl. III budynku Lazurowa 12 oraz lokalu nr 49 w tym budynku.

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

Prace dekarские

W ramach prac konserwacyjnych pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wymieniono obróbkę blacharską ogniomuru w budynku Rozłogi 4 długości 4 mb przy kl. IV. Wykonano również uszczelnienie otworów okiennych na zwyżce w budynku Lazurowa 6 oraz zarysowań elewacji przy lokalu nr 88.

W kwietniu 2020 r. rozpoczęto kompleksowy remont dachu w budynku Lazurowa 2 z wymianą pokrycia dachowego, remontem kominów i obróbek blacharskich. Wymienione prace zakończyły się w czerwcu. We wrześniu rozpoczęto prace w podobnym zakresie na budynku Lazurowa 2a. Do końca roku wyremontowano kominy oraz wymieniono część pokrycia dachowego. Prace te będą kontynuowane wiosną 2021 r.

Wymiana instalacji wodociągowej w budynkach

Podczas rocznego przeglądu stanu technicznego budynku oraz na podstawie informacji od służb konserwacyjnych stwierdzono bardzo zły stan instalacji ciepłej wody, zimnej wody

i cyrkulacji w kl. III i w kl. IV budynku Lazurowa 4. Duża awaryjność istniejącej instalacji wymusiła natychmiastową konieczność wymiany rur.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych

W 2020 roku kontynuowano prace związane z wymianą ponad czterdziestoletnich żeliwnych poziomów kanalizacyjnych w piwnicach budynków (stan techniczny rur kanalizacyjnych obrazują zdjęcia nr 1 i 2) Wymieniono rurociągi w budynku Rozłogi 4 oraz Rozłogi 3. Zachodzi konieczność realizacji tych prac również w pozostałych budynkach Rozłogi 2, 5 i 7 w kolejnych latach.



Zdjęcie nr 1.





Zdjęcie nr 2

W poniższej tabeli zestawiono dotychczas wykonane remonty związane z wymianą poziomów kanalizacyjnych na terenie osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

**Wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach SM "Lazurowa"
stan na dzień 31.12.2020 r.**

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

	Wymieniony poziom kanalizacyjny
	Niewymieniony poziom kanalizacyjny
X	nieistniejące klatki schodowe

Usuwanie awarii

W ramach przeznaczonych środków finansowych na rok 2020 na usuwanie awarii zostały wykonane następujące prace:

- W trybie awaryjnym wymieniono 80,0 mb kabla zasilającego oświetlenie uliczne pomiędzy budynkami Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2.
- Usunięto awarie kanalizacyjne na pionach kuchennych z wymianą żeliwnych kolan w stropie pomiędzy lokalem a piwnicą w budynkach Lazurowa 6 m 2, Rozłogi 6 m 84, Rozłogi 5 m 2.
- Wymieniono kolana żeliwne w stropie w budynku Rozłogi 5 lok. 10.
- Udrożniono kanalizację ogólnospławną w budynku Siemiatycka 1 kl. II.
- Wykonano w trybie awaryjnym poziomy instalacji wody ciepłej i zimnej oraz cyrkulacji w budynku Lazurowa 4 w kl. III i IV.

- Usunięto awarię kanalizacyjną poprzez wymianę kolan żeliwnych w stropie pomiędzy parterem a piwnicą w budynku Rozłogi 6 m. 110.
- Usunięto nieszczelności na instalacji gazowej w budynku Rozłogi 2 kl. I.
- Usunięto awarię na instalacji ciepłej wody poprzez wymianę rur w lokalach 71 i 74 w budynku Sternicza 129.

Roboty elewacyjne

W ramach poprawy estetyki i zabezpieczenia wierzchniej warstwy elewacji wykonano malowanie elewacji północnej, zachodniej i wschodniej farbami silikonowymi w budynku Rozłogi 2. Równocześnie wymieniono skorodowane obróbki blacharskie w okienkach pomieszczeń zsypowych oraz zamontowano na parapetach kolce przeciwko ptakom.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

Na podstawie decyzji Rad Budynków w 2020 roku wykonano:

- W ramach wprowadzonych przepisów dotyczących segregacji odpadów w porozumieniu z Radami Budynków Rozłogi 3,5,7 wykonano modernizację altany śmietnikowej przynależnej do tych budynków. Wykonano kraty w oknach i wyrzutni, pomalowano podłogę farbą do betonu. Prace te miały na celu uniemożliwienie podrzucania odpadów przez osoby spoza osiedla. Zamontowana na elewacji budynku Rozłogi 7 kamera monitoringu i zmodernizowane oświetlenie pozwolą zidentyfikować ewentualnych sprawców nielegalnego podrzucania śmieci.
- Na wniosek Rady budynku Lazurowa 6 w kl. III i IV wykonano remont pomieszczeń na rowery z montażem stojaków ze stali nierdzewnej.

Prace związane z wprowadzeniem nowych przepisów dotyczących segregacji odpadów

- W budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 nowe przepisy regulujące segregację śmieci zwiększające ilość frakcji oraz ilości pojemników wymusiło przekazanie mieszkańcom komór zsypowych zajmowanych dotychczas przez gospodarzy domów. W tym celu wydzielono w dwóch komorach w każdym z budynków niewielkie, zamknięte pomieszczenia na sprzęt i środki czystości dozorców. Po wykonaniu tych prac i niewielkich przeróbkach instalacji c.o. i zimnej wody przekazano komory do użytkowania mieszkańcom.

- Zapowiadana groźba zwiększenia opłat z 65,00 zł na 130,00 zł za wywóz odpadów dla budynków, które nie segregują śmieci spowodowała, że Zarząd podjął przykładem innych spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie decyzję o zamknięciu kanałów zsympowych w budynkach osiedla. Leje zsympowe zostały umyte, szuflady zsympowe zostały wycięte a otwory zasklepione przyspawaną blachą. W zamkach pomieszczeń zsympowych na piętrach wymieniono wkładki a same pomieszczenia wynajęto mieszkańcom jako pomieszczenia magazynowe. W pierwszym półroczu 2020 roku prace wykonano w budynku Lazurowa 4 a na początku drugiego półrocza w budynku Lazurowa 6. W następnych latach zamykanie lei zsympowych kontynuowane będzie w pozostałych wysokich budynkach osiedla. Aktualnie Spółdzielnia czeka na wejście w życie nowej stawki za wywóz odpadów komunalnych zależnej od zużycia wody w lokalu.

Oszczędności w zużyciu energii elektrycznej i ciepłej

W celu oszczędności energii elektrycznej i zapobieganiu masowym kradzieżom żarówek w piwnicach budynków Zarząd podjął decyzję o wymianie oświetlenia w piwnicach na oprawy kanałowe LED 5 WAT z zabezpieczeniem antykradzieżowym z płaskownika perforowanego ocynkowanego. Prace te wykonano w budynkach Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 9, Sternicza 129 i 131. Razem wymieniono 258 szt. opraw.

W ramach regulacji instalacji c.o. Spółdzielnia zleciła wykonanie projektu dla budynku Rozłogi 2. Projekt ten posłuży przy pracach regulacyjnych instalacji we wspomnianym budynku w latach następnych.

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

W ramach podniesienia efektywności energetycznej budynków Spółdzielnia podpisała umowę ze spółką Veolia, czego skutkiem będzie obniżenie kosztów ponoszonych za nabywanie ciepła.

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

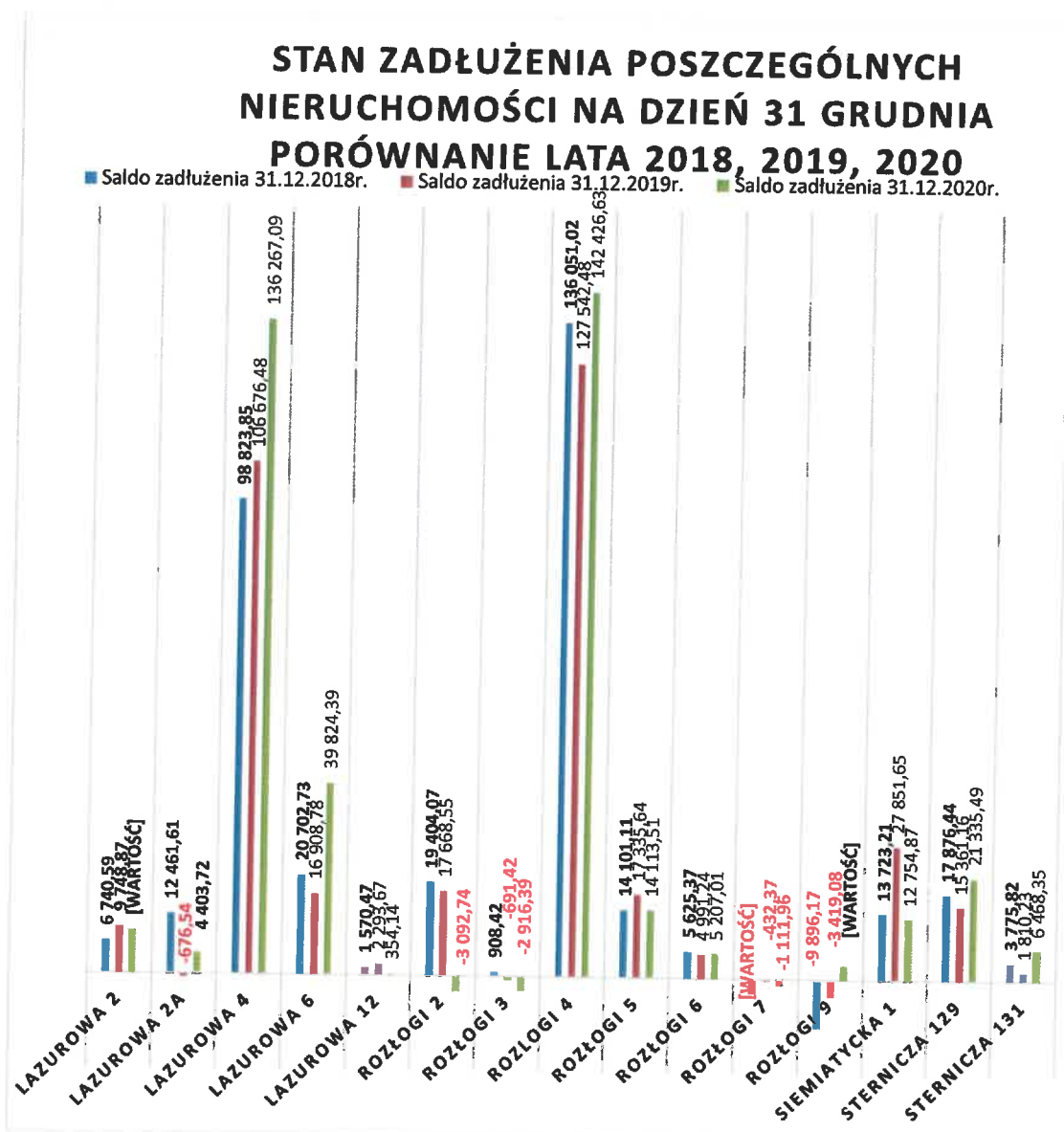
Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości, ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkania, a także utrzymywanie wartości użytkowej i rynkowej obsługiwanych nieruchomości na stałe wpisało się w zadania Spółdzielni. Spółdzielnia chce nadal kontynuować realizację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



V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji, który został przyjęty uchwałą RN nr 7 z dnia 25.04.2013 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i Kancelarię Prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 45 131,70 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



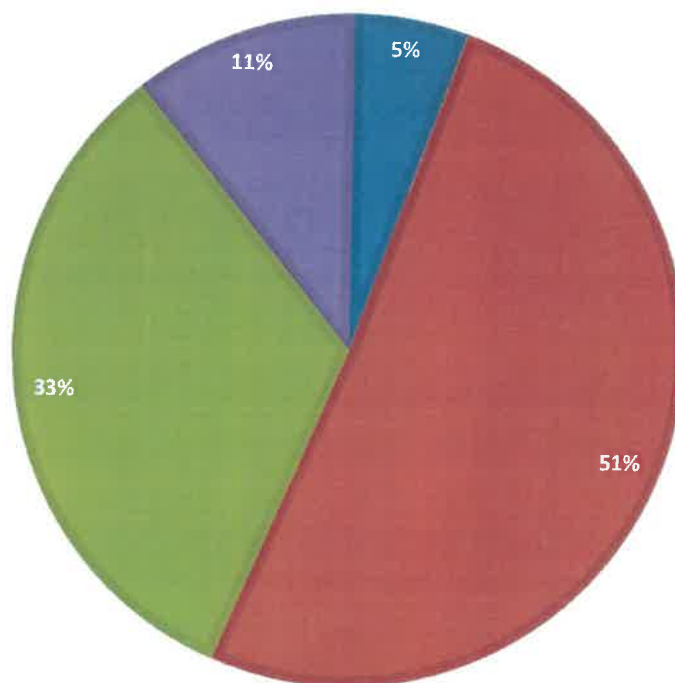
Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do obniżenia zaległości na 7 nieruchomościach.

Do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują lokatorzy, których sprawy są już skierowane do komornika a dalsze zadłużenia są skierowane do sądu lecz nie uzyskano jeszcze nakazów zapłaty. Stan epidemii znacząco spowolnił pracę sądów, a co za tym idzie, cały proces odzyskania zaległości bardzo się wydłużył, co jest bardzo niekorzystne dla Spółdzielni.

W budynkach Lazurowa 4 i Rozłogi 4- 90% zadłużenia generują lokale, wobec których prowadzona jest egzekucja z nieruchomości.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31-12-2020R.

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



Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2020 r. wynoszą 350 323,14 zł. Największa część, bo aż 87 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze

postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców (5 osób).

Na dzień 31.12.2020 r. 3 mieszkańców ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 16 982,67 zł, co stanowi 5 % omawianego zadłużenia. Pozostała część (8 %) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy będą natychmiast skierowane do sądu lub zostaną podpisane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

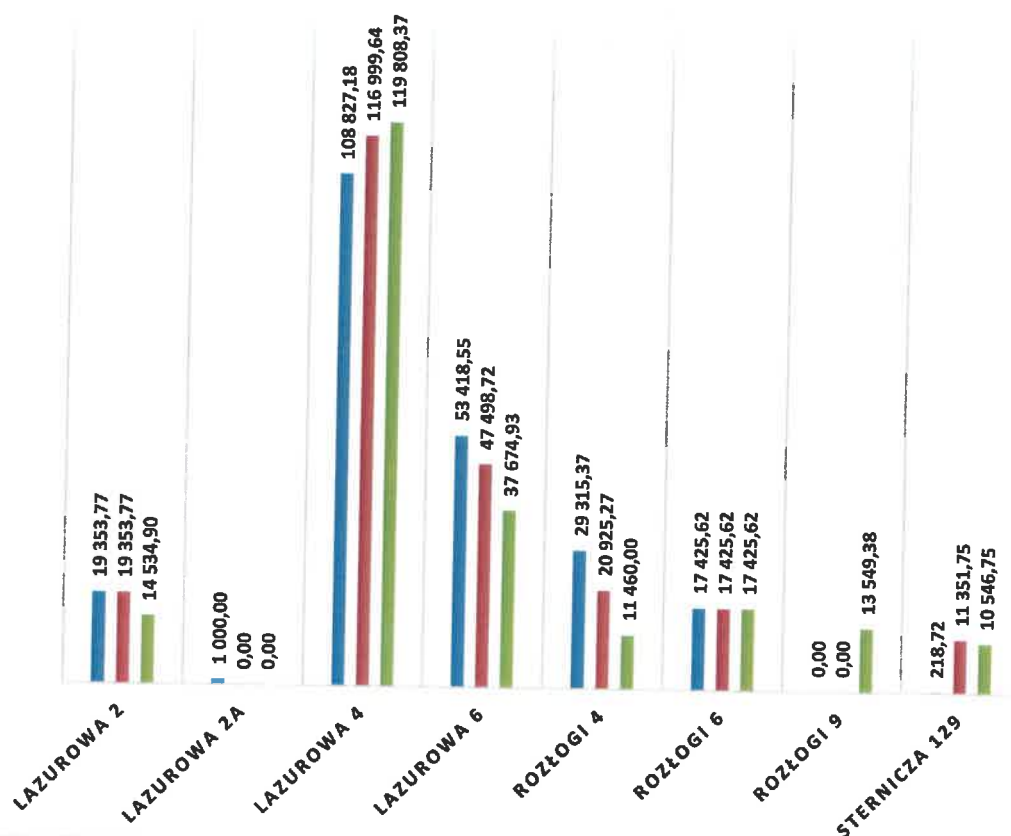


W 2020 r. wysłano 545 wezwań do zapłaty (łącznie z przedsądowymi) oraz skierowano do sądu 5 pozwów o zapłatę, z czego jeden został wycofany po uregulowaniu zaległości przez właściciela. Spółdzielnia na bieżąco renegocjuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia zawiesza postępowania egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku niewywiązania się z terminu płatności.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 8 554,82 zł.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA 31 GRUDNIA PORÓWNANIE 2018, 2019, 2020 ROK

■ Saldo zadłużenia na 31.12.2018r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2019r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2020r.



Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (który jest jeszcze nieprawomocny) wynoszą 74 445,94 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o 61 100,20 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 5 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, z czego 3 lokale zostały zbyte w drodze licytacji

publicznej. Po zatwierdzeniu przez sąd planu podziału kwot uzyskanych z egzekucji komorniczej, Spółdzielnia otrzyma wypłatę środków pieniężnych pochodzących z egzekucji.

Zbycie w drodze licytacji publicznej lokali dłużników powoduje znaczne zmniejszenie kwoty zadłużenia.



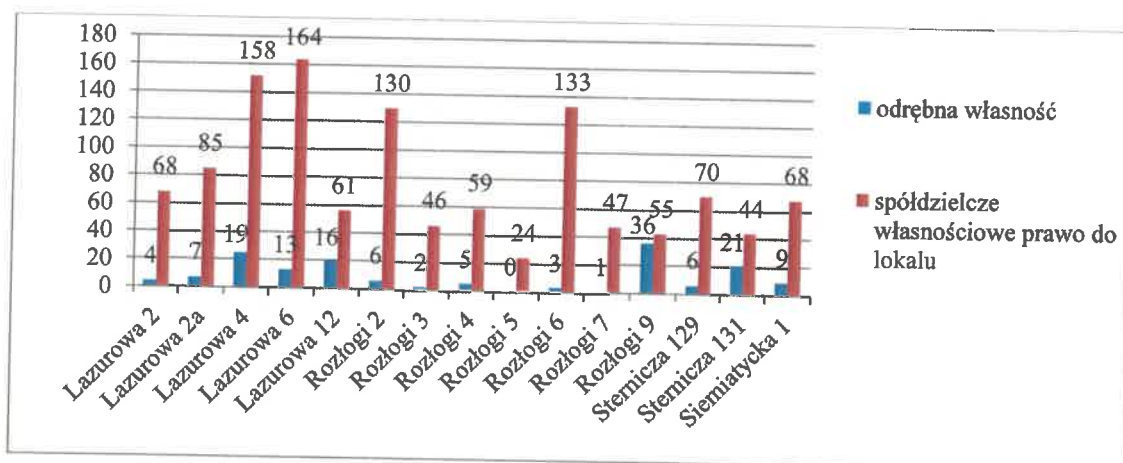
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚĆ LOKALI

W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716). Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez właściwy organ - Urząd Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Termin ustawowy na wydanie powyższych zaświadczeń upłynął 31.12.2019 r. Od 12 lutego do 21 maja 2020 r. do Spółdzielni wpłynęły zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego dla 6 nieruchomości: Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Sternicza 129 i Sternicza 131. Dla pozostałych budynków Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Rozłogi 5, Rozłogi 6, Rozłogi 7 i Siemiatycka 1 zaświadczenia zostały przesłane dopiero pod koniec października 2020r. Spółdzielnia uzyskała 98% bonifikatę w związku z wniesieniem jednorazowej opłaty przekształceniowej.

W wymienionych powyżej piętnastu nieruchomościach Spółdzielnia prowadzi realizację wniosków ws. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (19 wniosków). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez ostatnie półtora roku zostały obecnie zrealizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W pierwszym półroczu, Zarząd Spółdzielni oznaczył przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Sterniczej 129, podejmując uchwałę nr 4/2020 z 18 marca 2020 r. Uchwała ta nie została zaskarżona, tym samym możliwe było ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu w tym budynku w dniu 25 czerwca 2020 r.

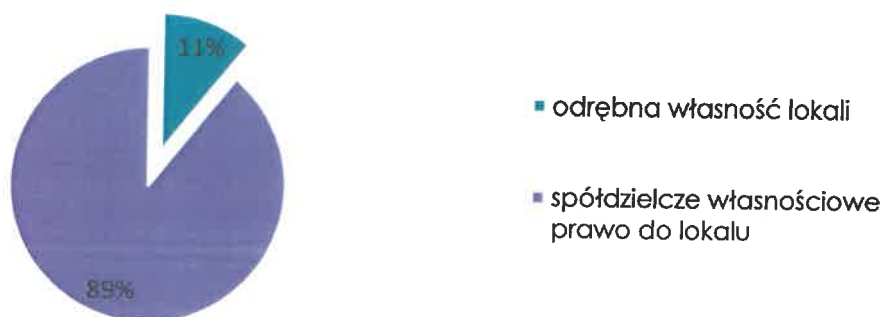
W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 31.12.2020 roku



Udział procentowy wyodrębnionych lokali na dzień 31.12.2020r.



W dalszym ciągu trwa przenoszenie własności lokali w inwestycji Lazurowe Ogrody. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia około 25 z 218 lokali mieszkalnych. Ponadto w 2020 roku, podpisano akty notarialne na 73 miejsca postojowe.

Z uwagi na obowiązujący w Polsce od 20 marca 2020 r. stan epidemii, do 15 czerwca, wstrzymane było podpisywanie aktów notarialnych (z wyłączeniem spraw niecierpiących zwłoki). Na chwilę obecną, ilość dostępnych terminów jest również ograniczona, ze względu na dbałość o zdrowie właścicieli lokali i pracowników Spółdzielni.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2020 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach tzw. zasoby stare.

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: 2247 członków.
W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – 1791,
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – 354 członków,
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – 102 członków.



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

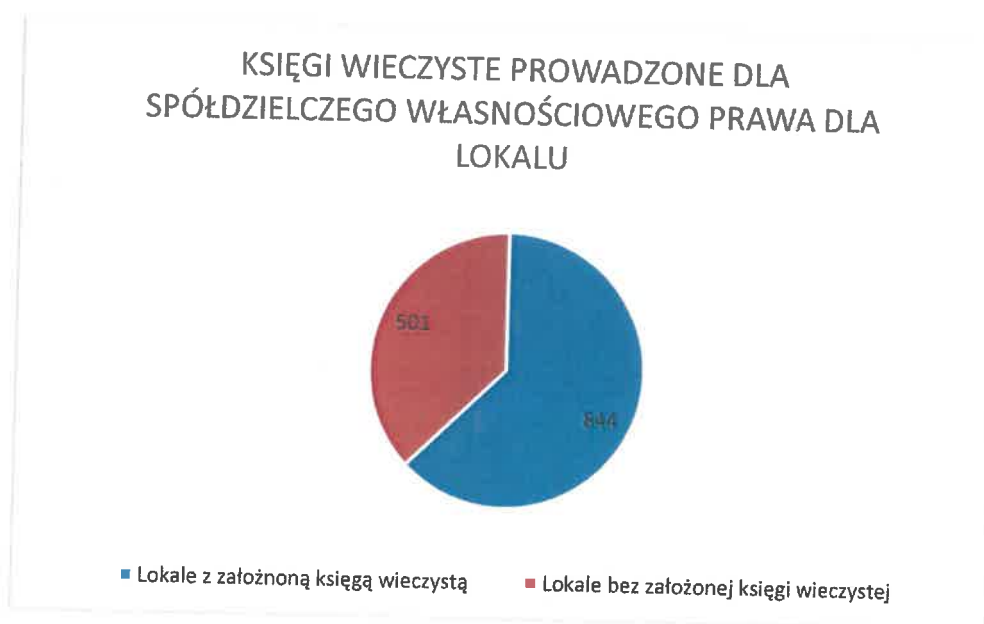
- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.),
- sprawach spadkowych,

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

Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach wprowadzane w elektroniczny system księgowy. W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzone są następujące rejestry (w wersji papierowej i elektronicznej):

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

Rozpoczęta została realizacja wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w ilości 19 wniosków.



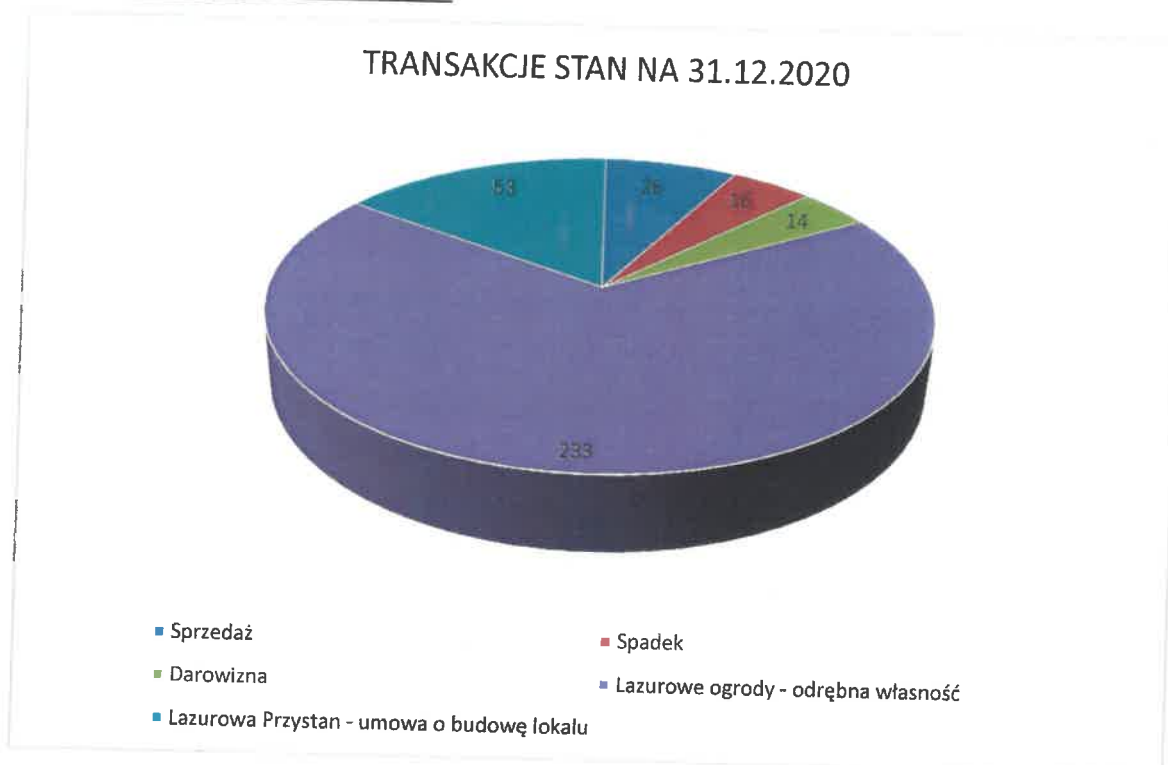
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 16 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych,
- 6 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych,
- 46 zaświadczeń do kancelarii notarialnych,
- 9 zaświadczeń do sądów,
- 17 zaświadczeń do banków,

- 16 zaświadczeń do urzędu skarbowego,
- 49 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach,
- 21 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani.

Ponadto, udzielono 7 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2020 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .



W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

Niezależnie od obowiązującego w Polsce (i nie tylko) stanu epidemii bieżąca obsługa członków spółdzielni odbywa się na bieżąco. Na chwilę obecną, terminy oczekiwania na stosowne zaświadczenia nie są wydłużone.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi, 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), 2 lokale w budynku Szeligowska 8 oraz dzierżawi teren pod 5 pawilonów handlowych, paczkomat oraz reklamy.

Ze względu na pogarszający się stan pawilonów handlowych wybudowanych ponad 40 lat temu, Zarząd Spółdzielni przygotowuje plany inwestycyjne w obrębie aktualnie posadowionych pawilonów przy ul. Rozłogi 8, Lazurowa 10 i Lazurowa 8 tzw. „Centralnej części osiedla”.

W najgorszym stanie technicznym aktualnie znajduje się pawilon przy ul. Rozłogi 8. W 2020 r. często dochodziło do zalania pomieszczeń biura Spółdzielni oraz apteki w przypadku występowania dużych opadów deszczu. Pokrycie dachowe było na bieżąco naprawiane, ale wymaga ono generalnego remontu i wymiany.

We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania. W pawilonach handlowych na bieżąco dokonywane są przeglądy techniczne budynków, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

Analizując salda lokali na dzień 31.12.2020 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

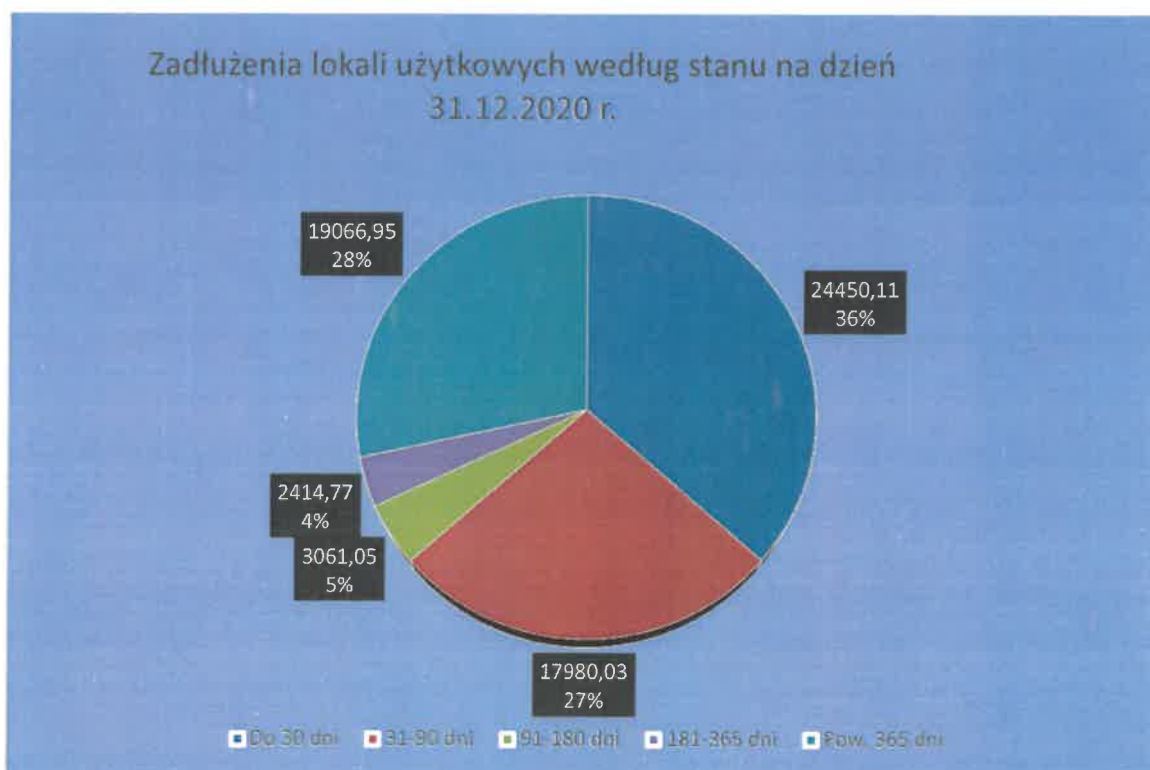
data	stan na 31.12.2019 r. (zł)	naliczenia za 2020 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2020 r.	-75 948,53	1 432 561,91	1 410 573,44	89 817,43	10 301,77	79 515,66

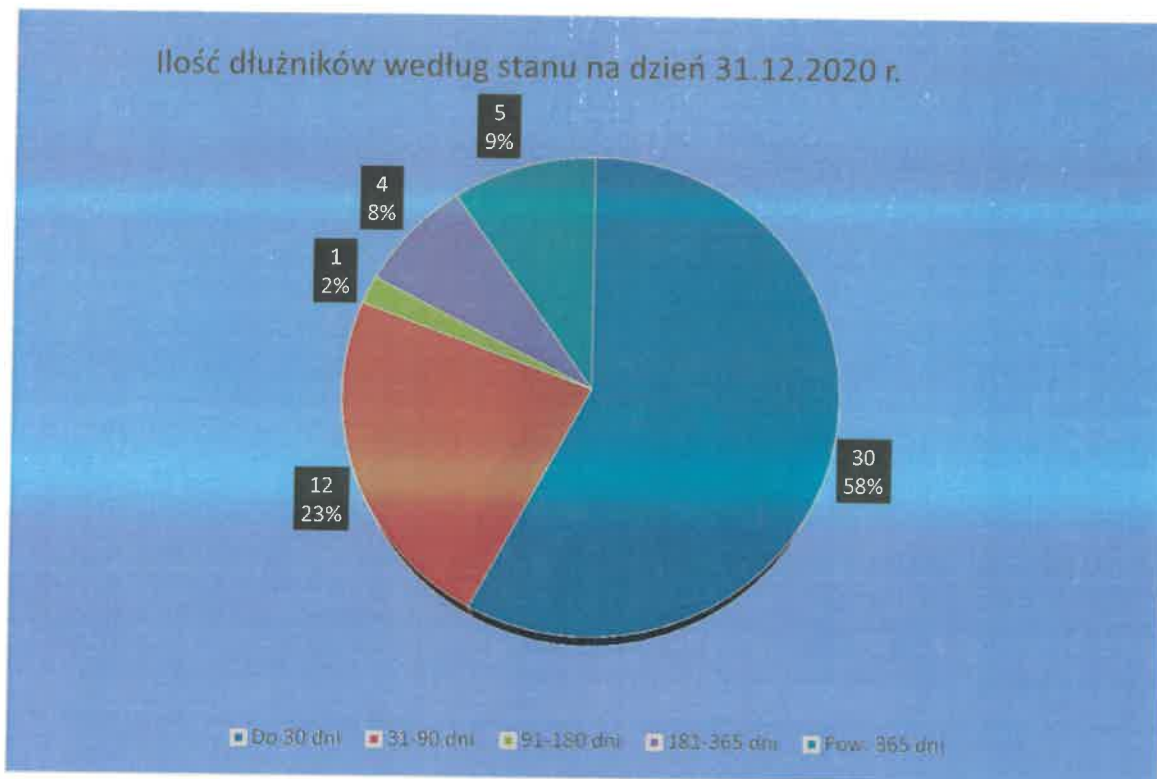


Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	181-365 dni	Pow. 365 dni	RAZEM
Ilość dłużników	30	12	1	4	5	52
Kwota zadłużenia	24 450,11 zł	17 980,03 zł	3 061,05 zł	2 414,77 zł	19 066,95 zł	66 972,91 zł





W marcu 2020 r. zostały wprowadzone ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, w związku z ogłoszeniem pandemii choroby COVID-19. Część najemców lokali usługowych w pawilonach handlowych (m.in. salony: fryzjerskie, kosmetyczne, masażu, lokale gastronomiczne, fitness kluby) wiosną została zmuszona do ograniczenia, bądź całkowitego zamknięcia lokali, co spowodowało brak możliwości prowadzenia pracy zarobkowej. W październiku po ponownym ogłoszeniu „lock down” znów część najemców lokali musiała ograniczyć lub zawiesić prowadzoną działalność (m.in. lokale gastronomiczne, fitness klub).

W związku z trudną sytuacją, w której wszyscy się znaleźliśmy, Zarząd Spółdzielni starał się udzielać bonifikaty w opłatach eksploatacyjnych najemcom, którzy zostali pozbawieni możliwości prowadzenia działalności.

W związku z powstałą sytuacją braku możliwości prowadzenia działalności w lokalach usługowych, która trwała od połowy marca do połowy maja, a następnie od końca października do końca grudnia 2020 r. powstały zadłużenia, które w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni są sukcesywnie spłacane.

Największa suma zadłużenia powstała w okresie do 30 dni i jest ona spłacana z kilkunastodniowym opóźnieniem.

Druga najwyższa kwota zadłużenia, to ta powstałe w okresie powyżej 365 dni. Najemcy, których te zadłużenia dotyczą nie wynajmują już lokali od Spółdzielni, umowy zostały rozwiązane a najemcy zwolnili już lokale. Sprawy dotyczące tych zaległości zostały skierowane do sądów, aktualnie toczą się 4 postępowania, natomiast do chwili otrzymania prawomocnego wyroku widnieją one na saldach, jako zadłużenie.

Kwestia zadłużeń jest na bieżąco monitorowana. Specjalista ds. obsługi lokali usługowych wraz z kancelarią adwokacką Witolda Chudzickiego pozostaje w stałym kontakcie z najemcami lokali, u których powstały zadłużenia. Stale prowadzone są rozmowy na temat możliwości spłaty powstałych zadłużeń, tak, aby firmy prowadzące działalność w lokalach wynajmowanych od Spółdzielni mogły w jak najkrótszym czasie uregulować zobowiązania wobec Spółdzielni i jednocześnie przetrwać ten trudny dla wszystkich czas.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

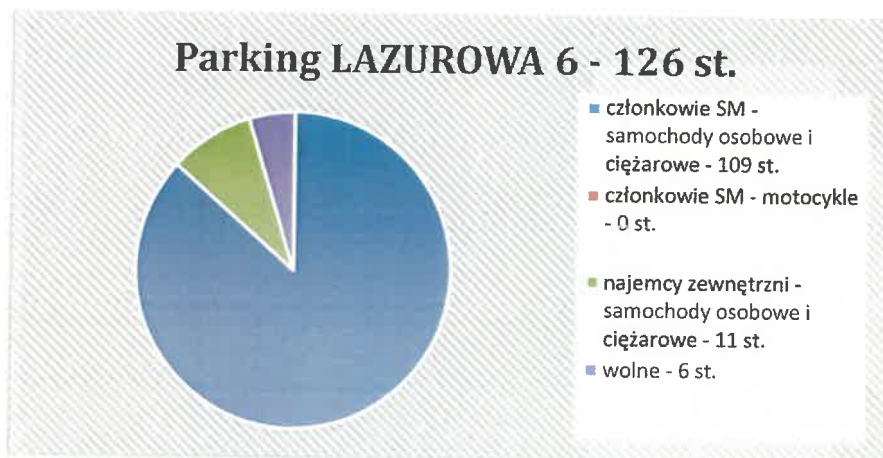
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125, a także od 01.07.2019 r. parkingiem przy ul. Szeligowskiej 10. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 31.12.2020 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 120 miejsc wynajętych
- 6 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 109 umów z członkami spółdzielni oraz 11 umów z osobami z zewnątrz.

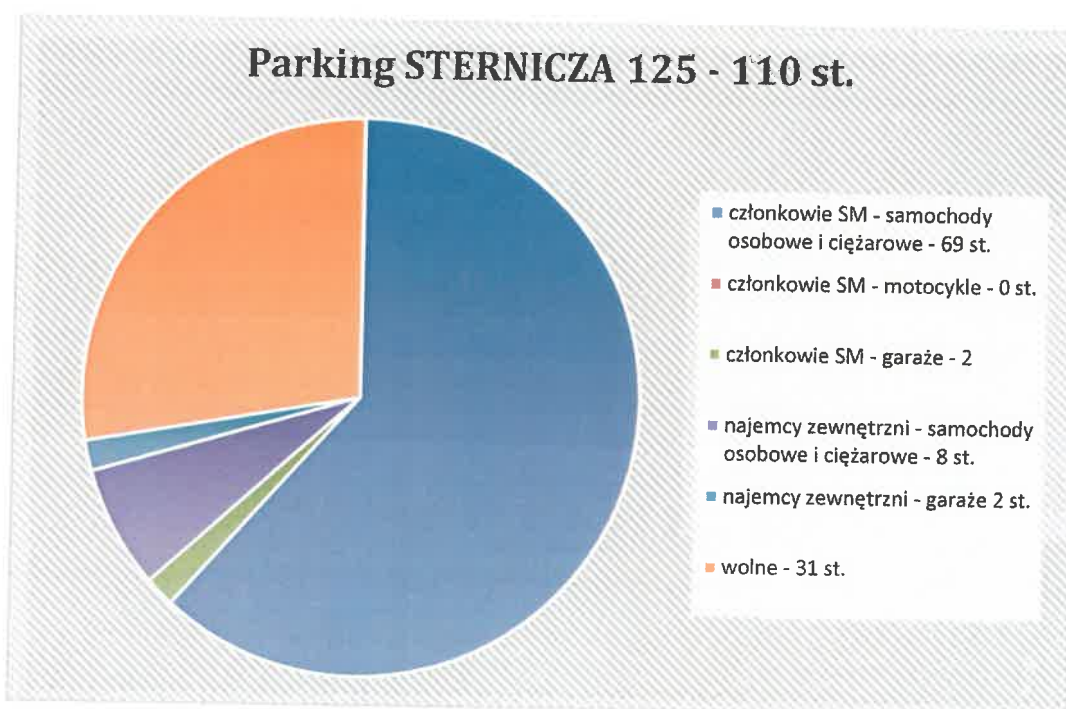


Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 na dzień 31.12.2020 r. wydzielonych jest 44 stanowisk na części od ulicy Okrętowej oraz 68 na „starej” części parkingu co daje ogółem 112 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2020 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 81 miejsc wynajętych
- 31 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 71 umowy z członkami spółdzielni (w tym 2 umowy na garaże) oraz 10 umów z osobami z zewnątrz (w tym 2 umowy na garaż).



Parking Szeligowska 10

Na parkingu Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 36 stanowisk. Są to stanowiska dla byłych użytkowników parkingu społecznego przy Lazurowej 2/2A, których parking został zlikwidowany ze względu na budowę inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień 31.12.2020 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

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

Windykacja należności

Na dzień 31.12.2020 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 2 526,10 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 941,10 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 250,00 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 335,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia powyżej 3-ch miesięcy dotyczą dwóch miejsc postojowych i zostały skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty. Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. Łączna kwota spraw w postępowaniu komorniczym wynosi 3 045,28 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 31.12.2020 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

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

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA, OŚWIATOWA

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

1) Zajęcia plastyczne dla dzieci

Zajęcia dedykowane są dla dzieci Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” jak również dla innych mieszkańców spoza Spółdzielni.

Warsztaty plastyczne cieszyły się dużą popularnością. Kształtowały umiejętności twórcze u dzieci, umożliwiały poznanie różnych technik plastycznych oraz przybliżyły wiedzę z tematyki historii sztuki. Zajęcia były prowadzone dwa razy w tygodniu przez profesjonalną instruktorkę - Panią Ewelinę Grałę.



W czasie obowiązującej pandemii koronawirusa od 9.03.2020 r. zajęcia przybrały postać umieszczania instrukcji elektronicznych na stronie internetowej Spółdzielni (zakładka: „Kultura”) oraz na Facebooku. W czerwcu 2020 r. przygotowano wystawę plastyczną online, prezentującą wykonane przez dzieci prace.

2) Zajęcia z języka angielskiego dla dzieci

Od 13.01.2020 r. do 09.03.2020 r. (data ogłoszenia przez resort zdrowia zdalnego nauczania dla dzieci i młodzieży) cyklicznie odbywały się zajęcia z języka angielskiego dla dzieci Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Lekcje (finansowane zgodnie z Regulaminem prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej ze zgromadzonych w tym celu środków) były bardzo dobrą formą spędzenia czasu wolnego dla dzieci, jak również kształtowały i rozwijały umiejętności związane z językiem angielskim. Zajęcia prowadzono jeden raz w tygodniu przez wykwalifikowanego nauczyciela.



3) Zorganizowanie konkursu plastyczno - językowego z nagrodami dla dzieci Członków Spółdzielni Mieszkaniowa „Lazurowa” - „Pocztówka z wakacji” (09.2020 r.)

4) Spotkania z seniorami ze Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa” m.in. zorganizowanie spotkania kolędowego

Spotkania stanowiły okazję do wspólnej integracji sąsiedzkiej oraz aktywizacji osób starszych. Wspólnie spędzony czas, rozmowy, wykonywanie wyrobów rękodzielniczych były skuteczną formą dbania o dobrostan psychofizyczny osób starszych, rozwijały więzi sąsiedzkie, jak również zapobiegały wykluczeniu społecznemu.

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

II. Ponadto w 2020 roku zorganizowano następujące wydarzenia kulturalne, społeczne, oświatowe:

1) 28 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy (08.01.2020 r.)

Finał umożliwił zbiórkę finansową na zakup najnowocześniejszych urządzeń dla ratowania życia i zdrowia dzieci. Odbywał się w Sztabowej Puszcze Stacjonarnej WOŚP: „Garkotłuk” – Punkt Gastronomiczny ul. Lazurowa 6A.

2) „Dzień Babci i Dziadka” (22.01.2020 r.)

Delegacja dzieci uczęszczających na zajęcia plastyczne, organizowane przez Spółdzielnię uroczyście przekazała własnoręcznie wykonane upominki dla mieszkańców Domu Pomocy Społecznej "Kombatant" przy ul. Sterniczej 125.

III. Promowanie działań Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” poprzez umieszczanie bieżących informacji na stronie internetowej Spółdzielni, jak również w mediach społecznościowych (Facebook – strona „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”)

- Wpisy dotyczące aktualności z budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego „Lazurowa Przyszań”.

- Informowanie o zdobytych przez Spółdzielnię nagrodach oraz artykułach prasowych, ukazujących działania i sukcesy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Bieżące informacje organizacyjne.

IV. Udostępnianie miesięcznika „Pokolenia”

Dzięki nawiązaniu współpracy z Centrum Aktywności Międzypokoleniowej przy ul. Nowolipie 25B Spółdzielnia organizowała kolportaż miesięczników „Pokolenia”.

Osoby zainteresowane lekturą „Pokoleń” mogły pobrać bezpłatne egzemplarze czasopism w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

V. Działania w czasie obowiązującej pandemii koronawirusa SARS – COV 2

1) Bieżące informowanie o obowiązujących obostrzeniach. Udostępnianie wszelkich informacji z resortu zdrowia oraz Urzędu Dzielnicy Bemowo.

Zachęcanie do pomocy sąsiedzkiej oraz troski wobec osób, które z uwagi na wiek lub inne okoliczności są szczególnie zagrożone zakażeniem i powinny w czasie pandemii przebywać w swoich domach (ogłoszenia na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej i Facebooku Spółdzielni).

Warszawa wspiera seniorów z Bemowa 

**DZIELNICOWY ZESPÓŁ WSPARCIA
POSZUKUJE WOLONTARIUSZY**

DO POMOCY
NIEZBIĘDNOŚCI DZIELNICY BEMOWO
- OSÓBOM STARSZYM, SŁABOTLIWYM, NIEZAMODNIELNYM

 **W ZROBIENIU ZAKUPÓW**

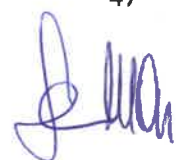
WYKUPIENIU LEKÓW 

 **INNEJ, NIEZBIĘDNEJ
CZYNNOŚCI WYMAGAJĄCEJ
WYJŚCIA Z DOMU**

ZGŁOSZENIA PRZYJMUJEMY
W OŚRODKU POMOCY SPOŁECZNEJ:
22 48 713 88, 812 098 711
BEMOWO.WSPARCIE@UM.WARSZAWA.PL

POMOC POTRZEBNA JEST W OKRESIE
OGŁOSZONEJ EPIDEMII SARS-COV-2

warszawa1915.pl/koronawirus 



X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100

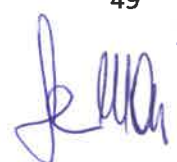


Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”, jako zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sternicznej 96,98,100 od 2018 roku, realizuje cele związane z zarządzaniem nieruchomościami i podjęła następujące czynności techniczno-eksploatacyjne, finansowe i księgowo, a w tym w szczególności:

- prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości, w tym dokonywanie bieżącej konserwacji budynku, nadzór nad naprawami oraz okresowymi przeglądami technicznymi wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo Budowlane;
- nadzór nad utrzymaniem w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników oraz jego otoczenia;
- usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości, kontrola wykonania tych robót, nadzór i odbiór techniczny;
- wykonywanie remontów, zgodnie z planem gospodarczym przyjętym na dany rok kalendarzowy;
- nadzór nad dostawcami mediów, usługodawcami i wykonawcami;

- negocjowanie warunków oraz zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem mediów oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości;
- prowadzenie prawidłowego finansowania nieruchomości w tym dokonywanie rozliczeń i zapłaty za roboty lub usługi związane z nieruchomością wspólną, prowadzenie księgowości nieruchomości, rozliczeń z właścicielami oraz windykację należności;
- wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali;
- prowadzenie i przechowywanie właściwej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i księgowej związanej z zarządzaną nieruchomością;
- obsługa prawna w tym: przygotowanie umów na dostawy mediów i usług, opracowywanie uchwał i innych aktów normatywnych, opinii prawnych;
- planowanie i realizację krótko- i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości;
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

Nieruchomość przy ul. Sterniczej 96,98,100, składa się ze 111 lokali mieszkalnych, 13 lokali oraz 153 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na poziomie -1 i -2. Dodatkowo na terenie kompleksu, w ciągu ulicy Rozłogi znajduje się 7 miejsc postojowych w tym dwa dedykowane dla osób niepełnosprawnych.



XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI

A. „LAZUROWE OGRODY” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

I. Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

Procedura przejęcia urządzeń kanalizacyjnych na stan MPWiK została zakończona w II kwartale 2020r. i Spółdzielnia otrzymała zwrot kwoty określonej w ramach negocjacji za przejęcie przykanalików.

2. Zarząd Zieleni, Biuro Ochrony Środowiska

Procedura obioru terenu przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy jest w trakcie. W lutym 2020r. warunki odbioru zieleni zostały pozytywnie zaopiniowane przez ZZW, jednakże są zależne od uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich dotyczących pasa drogowego wzdłuż ulicy Szeligowskiej, które nadal trwają.

3. Zarząd Dróg Miejskich

Nadal trwają negocjacje z Zarządem Dróg Miejskich dotyczące dzierżawy miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej oraz przejęcia terenu do eksploatacji. Po pozytywnym odbiorze końcowym oraz podpisaniu umowy dzierżawy z Zarządem Dróg Miejskich miejsca te będą przeznaczone dla członków Spółdzielni.

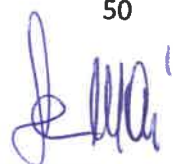
II. Eksploatacja i konserwacja budynków przy ul. Szeligowska 6a, 6, 8, 10.

1. **Umowy konserwacyjne** - dbając o ład i porządek nowopowstałego osiedla Spółdzielnia podpisała w II półroczu 2020r. następujące umowy:

- a) Umowa pielęgnacji zieleni – BIOTOP-SERWIS SP. Z.O.O. (26.08.2020 r.)
- b) Ochrona obiektu – ISS Security Group 8 Sp. z o.o. (26.08.2020 r.)
- c) Zestawy hydroforowe – Instalcompact-service Sp. z o.o. (21.09.2020 r.)

III. Prace dodatkowe związane z obsługą inwestycji

1. Wyrównanie ścian pod fototapety.
2. Zakup i montaż fototapety w budynku przy ulicy Szeligowskiej 10 – naprawa części wspólnych po zalaniu.



3. Zakup i montaż fototapety w budynku przy ulicy Szeligowskiej 6a – naprawa części wspólnych po zalaniu.
4. Okresowe ozonowanie części wspólnych – przeciwdziałanie pandemii COVID-19.
5. Dodatkowe prace pielęgnacyjne terenów zielonych (odchwaszczanie, korowanie).
6. Powiększenie ogródków lokatorskich przed budynkiem Szeligowska 6a.
7. Nasadzanie roślin przed lokalami usługowymi w pasie zieleni oraz przy parkingu.
8. Wykonanie dezynsekcji w lokalach mieszkalnych wraz z częściami wspólnymi.
9. Zakup 6 sztuk donic wraz z roślinami – uniemożliwienie parkowania samochodów na ciągach pieszych.
10. Zaprawienie wszystkich dołków pod nasadzenia ziemia urodzajną i rozłożenie pod korę mat przeciw chwastowych.
11. Płukanie i czyszczenie zewnętrznej kanalizacji deszczowej oraz kratek odpływowych w budynkach.
12. Zakup półkul z podstawą – zabezpieczenie przed parkującymi autami, niszczącymi elewację oraz zablokowanie przejeżdżających aut przez chodnik od strony ulicy Lazurowej 2 i 2a.
13. Czyszczenie kratek odwadniających AKO w garażach podziemnych.
14. Montaż ogrodzenia panelowego przy budynku Szeligowska 6.
15. Mycie okien klatek schodowych od zewnątrz.
16. Szpachlowanie i malowanie ścian na klatkach schodowych – parter we wszystkich blokach.
17. Zakup i montaż osłon ściennych pod dozowniki do dezynfekcji rąk na klatkach schodowych.
18. Zakup kosza na śmieci na potrzeby parkingu i lokali usługowych przed budynkiem Szeligowska 10.
19. Zakup pojemnika na piasek – „akcja zima”.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji na dzień 31.12.2020r.



Widok ogólny budynków od strony dziedzińca i placu zabaw



Widok wzdłuż budynków Szeligowska 6, 8 – lokali usługowych.

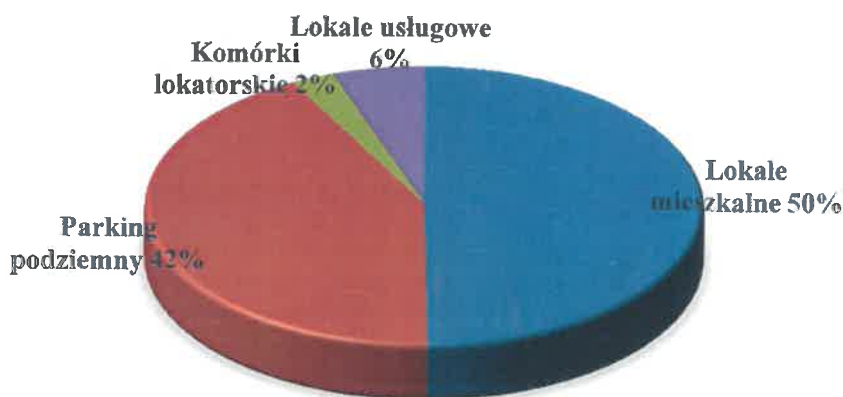
B. „LAZUROWA PRZYSTAŃ” – INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI

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

1. „Lazurowa Przystań” przy ul. Sterniczej w Warszawie to inwestycja składająca się z dwóch segmentów: B1 oraz B2.

2. Będzie to budynek mieszkalny wielorodzinny, średniowysoki (SW) z częścią administracyjno-usługową na parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym.
- a) Powierzchnia całkowita budynku – 10 111,95 m²
 - b) Powierzchnia zabudowy – 808,23 m².
 - c) Wysokości budynku – 28,55 m (segment wyższy B1), 22,47m (segment niższy B2).
 - d) Kondygnacje nadziemne – 9 kondygnacji.
 - e) Kondygnacje podziemne – 2 kondygnacji.
3. Realizowana inwestycja „Lazurowa Przystań” posiadać będzie następujące lokale:
- a) Lokale mieszkalne: 64 szt. o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 389 m², w tym:
 - w budynku B1 - 32 lokale
 - w budynku B2 - 32 lokale
 - b) Miejsca postojowe w garażu podziemnym: 76 szt., w tym 16 podwójnych (rodzinne).
 - c) Komórki lokatorskie: 63 szt., o łącznej powierzchni ok. 169 m².
 - d) Lokale usługowe: 4 szt., o łącznej powierzchni ok. 375 m²

**LAZUROWA PRYZSTAŃ
UDZIAŁ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH LOKALI**



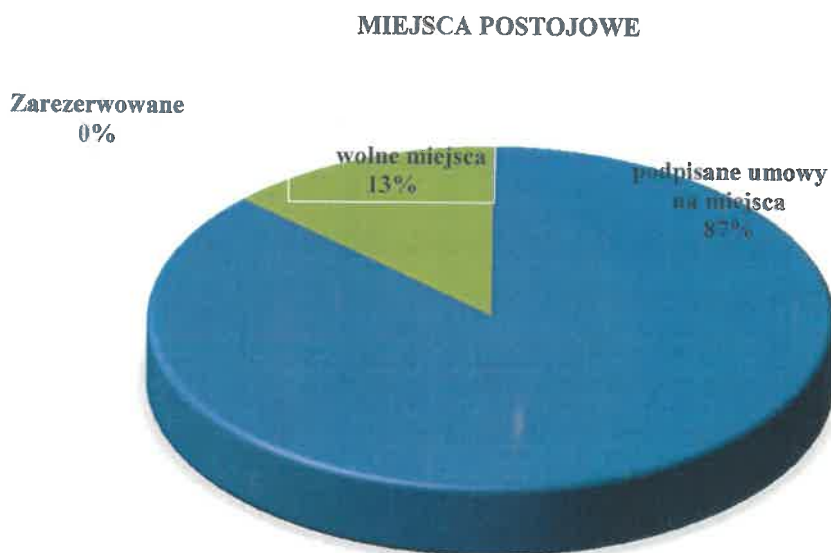
4. W dniu 20 lutego 2019 r. Spółdzielnia rozpoczęła proces rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” dla członków Spółdzielni. Dnia 6 marca 2019 r. rozpoczęły się rezerwacje lokali dla osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę, od dnia 16 października 2019 r. Spółdzielnia „Lazurowa” rozpoczęła procedurę podpisywania notarialnych umów o budowę lokalu w oparciu o „Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych”. Oznacza to, że dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” lokale sprzedawane są po kosztach realizacji, a dla osób niebędących członkami do ceny m² lokalu doliczona jest cena gruntu.

6. Na dzień sprawozdawczy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała umowy o budowę wszystkich lokali mieszkalnych (64) i usługowych (4).



7. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę miejsca postojowego.

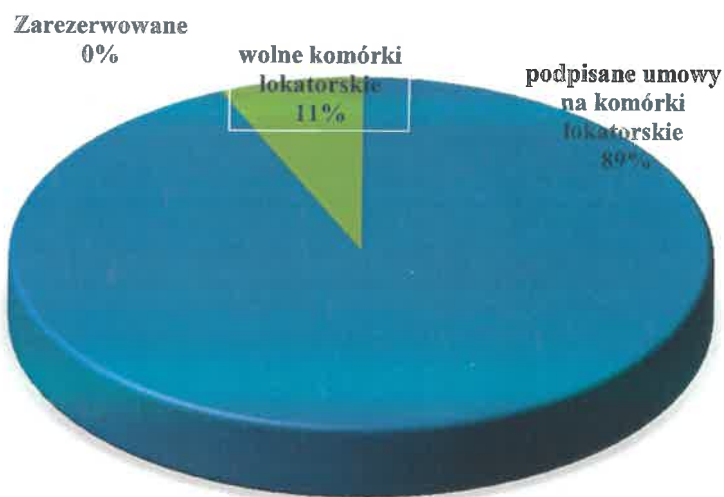
- a) Miejsca postojowe - podpisane umowy o budowę: 66 szt.
- b) Miejsca postojowe - zarezerwowane: 0 szt.
- c) Miejsca postojowe – wolne: 10 szt. (5x podwójne)



8. Rezerwacje i podpisane umowy o budowę komórki lokatorskiej.

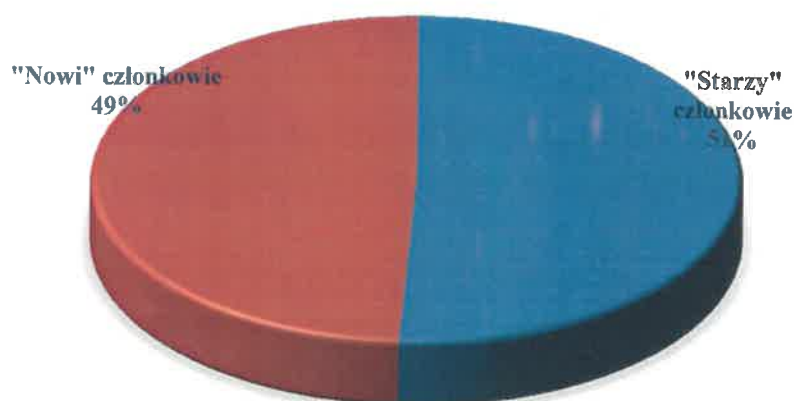
- a) Komórki lokatorskie - podpisane umowy o budowę: 56 szt.
- b) Komórki lokatorskie - zarezerwowane: 0 szt.
- c) Komórki lokatorskie wolne: 7 szt.

KOMÓRKI LOKATORSKIE



9. Poniższy wykres obrazuje podział nabywców lokali mieszkalnych ze względu na posiadane członkostwo. 51% lokali mieszkalnych zostało zakupione, bądź zarezerwowane przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, a pozostałe 49% lokali mieszkalnych zostało zakupione przez osoby z rynku komercyjnego.

PODZIAŁ LOKALI MIESZKALNYCH ZE WZGLĘDU NA CZŁONKOSTWO



II. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna

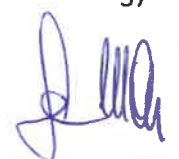
1. Inwestycja „Lazurowe Przystań” – Generalny Wykonawca

- a) Inwestycja „Lazurowe Przystań” polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy

ul. Sterniczej w Warszawie, dla której decyzją Prezydenta Warszawy zostało wydane pozwolenie na budowę nr 66/2019 z dnia 23 maja, realizowana jest przez firmę BUDOMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej na podstawie umowy zawartej w dniu 30.09.2019 r.

W ramach podpisanej umowy z dnia 30.09.2019 r. Generalny Wykonawca w okresie sprawozdawczym tj. od 01.07.2020 r. do 31.12.2020 r. wykonał:

- **Roboty budowlane**
 - Wykonano 99% robót żelbetowych za wyjątkiem otworu pod dźwig.
 - Wykonano 98% robót murowych. Pozostało do wykonania zamurowanie otworów po szachtach wentylacyjnych.
 - Wykonano posadzki jastrychowe w pomieszczeniach technicznych na poziomie -1 w budynku B1.
 - Ogrodzenie od strony Domu Pomocy Społecznej – wykonano cokół betonowy pod ogrodzenie panelowe.
- **Roboty elektryczne**
 - Wykonano prace elektryczne w lokalach mieszkalnych w budynku B1 na kondygnacji +1, +2, +3, oraz na budynku B2 w lokalach mieszkalnych na kondygnacji +1, +2, +3, +4, +5, +6.
 - Wykonano prace elektryczne.
- **Roboty sanitarne**
 - Wykonano piony kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz instalacji hydrantowej wraz z wentylacją na budynku B1 i B2.
 - Trwają prace montażowe instalacji wodociągowej na budynku B1 i B2 na kondygnacji +1, +2, +3, +4, +5.
 - Wykonano instalację wentylacyjną na budynku B1 i B2 na kondygnacji.
- **Roboty zewnętrzne**
 - Wykonano izolację przeciwwodną wokół budynku B1 i B2.
- **Roboty Dekarskie**
 - Wykonano paroizolację, termoizolację, dachu na budynku B2 oraz paroizolację na dachu B1.
- **Stolarka okienna, drzwiowa oraz ślusarka aluminiowa**
 - Zamontowano stolarkę okienna na budynku B1 i B2 na wszystkich kondygnacjach. Pozostawiono jedynie otwory okienne technologiczne, przez



które dostarczane są materiały budowlane.

- **Roboty tynkarskie**
 - Wykonano tynkowanie ścian w budynku B1 na kondygnacji +1, +2, oraz w budynku B2 na kondygnacji +1, +2, +3, +4.
- **Przylączy**
 - Wykonano zewnętrzne przyłącza, co, wod-kan, instalacji teletechnicznych.
- **Elewacja**
 - Wykonano ocieplenie ściany wschodniej i południowej na budynku B1.

Powyższy zakres robót stanowi 48% zaawansowania rzeczowego inwestycji. Szczegółowe informacje związane z przebiegiem procesu budowlanego zawarte zostały w raportach kwartalnych Inżyniera Kontraktu, które dla zainteresowanych osób są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

W wyniku wprowadzenia na terytorium Polski z dniem 20.03.2020r. stanu epidemii związanego z koronawirusem COVID-19, Generalny Wykonawca podjął działania mające na celu dostosowanie organizacji budowy do wytycznych Sanepidu oraz ogłoszonych w tym zakresie przepisów instytucji państwowych. Pomimo utrudnień organizacyjnych związanych z powyższym, roboty budowlane realizowane są zgodnie z harmonogramem.

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

- a) Nadzór nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowany jest przez Inżyniera Kontraktu firmę Multiconsult Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 12.08.2019 r.
- b) Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020r. sporządza kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie. W okresie sprawozdawczym Inżynier Kontraktu przedstawił 2 raporty nr 3 i 4 sporządzone wg stanu na dzień 31.07.2020 r. oraz 31.10.2020 r.
- c) W okresie sprawozdawczym na budowie odbyło się 12 narad koordynacyjnych z udziałem Inżyniera Kontraktu, Generalnego Wykonawcy, Projektanta, przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej oraz inspektorów branżowych, na których omawiane były sprawy bieżące budowy. Każdorazowo z narady sporządzany był protokół, który podpisywali wszyscy uczestnicy narady. Wszystkie protokoły z narad wraz z dokumentacją budowy są archiwizowane w biurze Spółdzielni, do wglądu przez zainteresowane strony.

3. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – Nadzór autorski

Nadzór autorski nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowany jest przez Projektanta tj. firmy „MFA Biuro Architektoniczne” Włodzimierz Tracz z siedzibą 2 Kielcach oraz „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” z siedzibą w Kielcach na podstawie umowy z dnia 10.11.2018 r.

III. „Lazurowa Przystań” - Uzgodnienia z Generalnym Wykonawcą, dostawcami mediów i nabywcami lokali.

1. Budomex Sp. z o.o.

W dniu 28.10.2020r. z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „BUDOMEX” Sp. z o.o. został podpisany Aneks nr 3 do Umowy o roboty budowlane z 30.09.2019 r. Zmiana wysokości wynagrodzenia była podyktowana koniecznością wykonania dodatkowych rozwiązań technicznych w zakresie wentylacji budynku, w tym oddymiania garażu podziemnego, według zaktualizowanego scenariusza pożarowego oraz w oparciu o wytyczne rzeczoznawcy p.poż. w zakresie zastosowania skutecznych technicznie środków ochrony przeciwpożarowej, których celem jest poprawienie skuteczności działania instalacji wentylacyjno-oddymiającej i tym samym zwiększenia bezpieczeństwa pożarowego budynku.

2. Innogy Stoen Operator

- a) 29.09.2020 r. podpisano dwa akty notarialne służebności przesyłu na złącza kablowe do budynku.
- b) W październiku 2020 r. został opracowany projekt przyłącza elektroenergetycznego do budynku.
- c) 20.11.2020 r. został podpisany Aneks nr 2 do Umowy przyłączeniowej z dnia 07.10.2019 r. przesuający termin dostarczenia przez klienta dokumentacji projektowej.

3. Orange Polska

Do końca roku 2020 trwały uzgodnienia dotyczące poprowadzenia trasy kanalizacji teletechnicznej do budynku przez firmę Orange.

4. NETIA

W dniu 18.08.2020 r. Spółdzielnia podpisała umowę na budowę sieci telekomunikacyjnej oraz świadczenie usług telekomunikacyjnych dla realizowanej inwestycji.

5. UPC Polska Sp. z o.o.

W dniu 01.11.2020 r. Spółdzielnia podpisała umowę na usługi telekomunikacyjne dla lokali mieszkalnych w realizowanej inwestycji.

IV. Zmiany lokatorskie

- a) Do końca marca 2020 r. nabywcy lokali mieszkalnych mieli możliwość zgłaszania chęci wprowadzenia zmian lokatorskich w swoich lokalach.
- b) Procedura wprowadzania zmian lokatorskich wraz z cennikiem Projektanta oraz Generalnego Wykonawcy została ujęta w „Instrukcji zgłaszania zmian lokatorskich w inwestycji „Lazurowa Przystań” z 15 października 2019 r.”
- c) Potwierdzenie zapoznania się z Instrukcją klient składał w formie podpisu podczas podpisywania aktu notarialnego.
- d) Obecnie procedura jest w trakcie. Większość zmian została zaakceptowana przez klientów.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji za okres II półrocza 2020 r.









C. PLANOWANE INWESTYCJE

I. Budynek przy ul. Sterniczej 125A (obok inwestycji „Lazurowa Przystań”)

1. Wobec przedłużającej się procedury uzyskania WZ na garaż, oprotestowywania tej koncepcji oraz zmieniającej się koniunktury na rynku inwestycyjnym SM postanowiła złożyć wniosek zamienny. W dniu 14 stycznia 2020r. Spółdzielnia podpisała umowę z Konsorcjum MFA Biuro Architektoniczne i TEN JEDEN na opracowanie wniosku na wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie uproszczonej koncepcji architektonicznej budynku mieszkalnego.
2. W dniu 8 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na podstawie wstępnej koncepcji określającej podstawowe parametry i sposób lokalizacji zabudowy.
3. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zostało zawieszono 12 czerwca 2020 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Na postanowienie Urzędu w sprawie zawieszenia postępowania Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika w terminie ustawowym złożyła zażalenie do SKO.
4. W dniu 21 lipca 2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło utrzymanie w mocy postanowienia organu I instancji, a tym samym odrzuciło argumenty przedstawione w złożonym przez Spółdzielnię zażaleniu na postanowienie.
5. W dniu 18 sierpnia 2020 r. Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego.
6. W dniu 20 listopada 2020 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok, w którym odrzucił skargę Spółdzielni na postanowienie SKO.
7. Obecnie Spółdzielnia oczekuje jaki będzie dalszy rozwój całego postępowania.

II. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej

1. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki 13 września 2018r. do Urzędu Dzielnicy Bemowo został złożony „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach

zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 18 października 2018 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu oraz podjęte ponownie w czerwcu 2019 r.

2. W październiku 2019 r. „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla przedmiotowej działki złożyła również firma Dantex Sp. z o.o. Sp.k., której Urząd zawiesił na 9 miesięcy postępowanie z uwagi na wyłożenie MPZP. Firma Dantex Sp. z o.o. Sp.k. od postanowienia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a SKO zawieszenie postępowania uznało za niezasadne w styczniu 2020 r., od czego Spółdzielnia się odwołała do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w lutym 2020 r. Według niepotwierdzonych pisemnie informacji właściciele tejże działki podjęli rzekomo decyzję o jej sprzedaniu firmie Dantex. Spółdzielnia wysłała pismo w tej sprawie do właścicieli gruntu.
3. W dniu 14 stycznia 2020 r. Spółdzielnia podpisała umowę z Konsorcjum MFA Biuro Architektoniczne i TEN JEDEN na opracowanie wniosku na wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie uproszczonej koncepcji architektonicznej budynku mieszkalnego.
4. W dniu 8 kwietnia 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na podstawie wstępnej koncepcji określającej podstawowe parametry i sposób lokalizacji zabudowy.
5. W dniu 26 maja 2020r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok, w którym oddalił skargę SM „Lazurowa” na postanowienie SKO w przedmiocie zawieszenia z urzędu postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (dotyczy warunków zabudowy, o które stara się firma Dantex, a której to firmie Urzędy jak dotąd są bardzo przychylnie).
6. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego zostało zawieszono 12 czerwca 2020r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Na postanowienie



Urzędu w sprawie zawieszenia postępowania Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika w terminie ustawowym złożyła zażalenie do SKO.

7. W dniu 15 lipca 2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło uchylenie zaskarżonego postępowania w całości i przekazanie sprawy zawieszenia postępowania do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.
8. Od tamtej pory Spółdzielnia otrzymuje liczne zawiadomienia o niezłażwieniu w terminie sprawy dotyczącej warunków zabudowy zarówno dla budynku usługowego, jak i mieszkaniowego z różnych przyczyn.
9. Obecnie Spółdzielnia oczekuje jaki będzie dalszy rozwój całego postępowania.



*Wizualizacja budynku usługowego na podstawie koncepcji Pracowni
ARE STIASNY/WACŁAWEK Sp. z o.o. - widok od ul. Sterniczej*

III. „Lazurowe Centrum”

1. Od września 2018 r. toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą.
2. W dniu 7 sierpnia 2019 r. Urząd zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez Spółdzielnię raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Raport został opracowany przez

pracownię projektową RODAK Architekci, niestety Urząd ma wciąż uwagi do opracowania, które liczy już niemalże 300 stron. Postępowanie zostało wznowione 1 października 2019r.

3. W związku z tym, że dla I etapu inwestycji decyzja środowiskowa nie jest wymagana, 22.04.2020r. Spółdzielnia złożyła do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową i usługową oraz garażem podziemnym (I etap inwestycji „Lazurowe Centrum” – w miejscu obecnego biura Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8).
4. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 5 czerwca 2020 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Na postanowienie Urzędu w sprawie zawieszenia postępowania Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika 10.06.2020r. złożyła zażalenie do SKO.
5. W lipcu 2020 r. została opracowana analiza wykonalności dla inwestycji, w której opisano obecną sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, w tym między innymi uwarunkowania lokalizacyjne, tendencje cenowe. Dla inwestycji została również przeprowadzona analiza SWOT i analiza finansowa, na podstawie których określono przewidywaną wysokość wkładu budowlanego.
6. W dniu 22.07.2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło uchylenie zaskarżonego postępowania organu I instancji.
7. Kolejno 1 września 2020r. Spółdzielnia otrzymała postanowienie o ponownym zawieszeniu na 9 miesięcy postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu. Na postanowienie Urzędu w sprawie zawieszenia postępowania Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika po raz kolejny złożyła zażalenie do SKO 11.09.2020r.
8. Dnia 08.10.2020r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło uchylenie zaskarżonego postanowienia i umorzenie postępowania w sprawie zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie jako bezprzedmiotowe.
9. W dniu 27 października 2020 r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z przedstawicielami Poczty Polskiej S.A., wynajmującymi obecnie od Spółdzielni lokal usługowy przy ul. Rozłogi 8, na temat planowanej inwestycji „Lazurowe Centrum”



i koncepcji dalszej współpracy w zakresie najmu powierzchni usługowej dla Poczty Polskiej S.A. na terenie Spółdzielni.

10. W dniu 10 listopada Spółdzielnia otrzymała 2 zawiadomienia od Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy: 1 z prośbą o wyjaśnienie kilku kwestii w związku ze złożonym wnioskiem o warunki zabudowy oraz 2 z informacją, że z uwagi na konieczność wyjaśnienia przedmiotowych kwestii sprawa dotycząca ustalenia warunków zabudowy nie zostanie załatwiona w terminie. Wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy na 29.01.2020 r.
11. Sprawa dotycząca wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest w trakcie. Spółdzielnia przewiduje jej wydanie w II kwartale 2021 r.
12. Obecnie Spółdzielnia oczekuje jaki będzie dalszy rozwój całego postępowania.
13. Zgodnie z podpisaną umową z firmą ARCHICOM POLSKA S.A. z siedzibą w Łodzi do dnia 30.10.2020r. firma ta zobowiązała się uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji „Lazurowe Centrum”. W związku z tym, że firma ARCHICOM, jak i Pracownia Projektowa Rodak Architektki z siedzibą w Radomiu, będąca autorem koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zabudowy „Lazurowe Centrum”, nie wykonały ustalonych założeń umowy efektu, tj. nie uzyskały decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, Zarząd rozwiązał umowę współpracy i 27 października 2020r. podpisał umowę o wykonanie prac projektowych z Biurem Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j.
14. Na początku II kwartału 2021 r. roku Biuro Projektów Kazimierski i Ryba planuje złożyć wniosek o warunki zabudowy dla zaktualizowanej koncepcji architektonicznej.
15. Spółdzielnia zbiera informacje na temat zainteresowania inwestycją „Lazurowe Centrum”. W grudniu 2020r. została opracowana ankieta dla osób zainteresowanych nabyciem lokali mieszkalnych i usługowych. Do 31 grudnia 2020r. do Działu Inwestycji wpłynęło 68 ankiet.





*Wizualizacja inwestycji „Lazurowe Centrum” na podstawie zaktualizowanej koncepcji
Biura Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j.*

IV. Garaże przy ul. Lazurowej 4, 6

1. W dniu 14 sierpnia 2018 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.
2. W dniu 20 maja 2020 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.

3. W sierpniu 2020 r. został wykonany raport z przeprowadzonej inwentaryzacji dla przedsięwzięcia.

4. Procedura uzyskiwania decyzji jest w trakcie.

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 7- Opłaty za media rozliczone w skali roku 2020*
- Załącznik nr 8- Koszty i przychody nieruchomości przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 9- Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2020 r. – 31. 12.2020 r.*
- Załącznik nr 10- Inwestycje rozpoczęte za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 11- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za 2020 r.*
- Załącznik nr 12- Prace remontowe finansowane z zysku inwestycji Lazurowe Ogrody*
- Załącznik nr 13- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2020 r.*
- Załącznik nr 14- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 31.12.2020 r.*

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA" na 31.12.2020r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2019	2020.12.31
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	141 780,19	192 676,47
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	11 519,22	28 401,71
Lokata terminowa korzyść	1 100 967,19	847,39
Credit Agricole	786 268,35	2 340 472,44
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	1 119,11	1 121,04
Lokata Gross	84 319,89	84 859,77
Rachunek Środków ZFŚS	11 009,40	2 621,05
Środki pieniężne w kasie	33 590,32	41 298,53
Środki pieniężne w drodze	40 000,00	
Razem:	2 210 573,67	2 692 298,40

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	31.12.2019	2020.12.31
Należności pozostałe	422 583,59	408 910,97
Opłat mieszkaniowych	603 335,13	670 206,37
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	233 554,77	224 999,95
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	28 704,67	28 486,24
Czynszu od najemców lok. użytkowych	97 397,58	89 857,45
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	20 760,03	25 168,29
Należności skierowane do Sądu	163 159,39	102 059,19
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	44 857,84	46 021,30
Rozrachunki z US z tyt. Pdotp i VAT-7		27 984,50
Razem :	1 614 353,00	1 623 694,26

Pozostałe należności	31.12.2019	2020.12.31
BUDUMEX		2 673,38
Centrum Hotelowe		540,00
EKOWASH	1 193,46	
Elganc	67,65	190,65
Energia Polska	450,44	
FILIPO		55,33
Igor Wardak	60,00	
InPost	184,82	121,98
ŁUCZ-BUD	2 200,00	
MPWiK	1 107,00	
Ogród Zielony		135,30
Polski Czerwony Krzyż	1 476,00	
Profprojekt	123,00	
SM Rozłogi	391,87	384,68
Solid Group		62,73
SONOVA	500,00	
T-mobile	52,40	
UPC Polska Sp. z o.o.	1 386,84	
Wspólnota Mieszkniowa Sternicza 96,98,100	38 395,31	25 873,92
Wydawnictwa Szkolne	319,80	
ZAW-POL		3 198,00
Z-D REM-BUDOWLANY		1 000,00
Razem :	47 908,59	34 235,97

Należności gwarancyjne	31.12.2019	2020.12.31
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	13 655,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	6 000,00
Veolia Energia Warszawa	350 000,00	350 000,00
Razem :	374 675,00	374 675,00

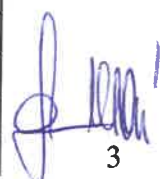
III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2019	2020.12.31
Dostawców	1 069 576,49	1 597 249,30
Gwarancyjne	447 380,36	1 601 621,56
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	667 411,14	596 452,25
Kaucji z lokali użytkowych	223 517,45	220 688,35
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	193 587,26	247 274,34
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	12 686,62	14 397,06
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 166,03	6 047,27
Pozostałe rozrachunki	30 388,26	32 755,26
Rozrachunki z cz.-parking	68 343,27	64 635,52
Razem:	2 717 056,88	4 381 120,91

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2019	2020.12.31
Ameco	1 173,76	1 482,58
BIOTOP-SERVICE		3 888,00
BKR Services	2 460,00	2 460,00
Bramet	787,20	393,60
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	752,00	162,00
CHElektron	1 230,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	1 749,60	2 916,00
CLEANO	32 595,00	52 354,50
Digital Solutions	2 504,07	
DYZIO	22,44	
EL-DAR Sp.z o.o	1 194,66	480,51
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 059,34	
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	28 973,81	73 115,61
Energia Polska	16 951,59	
Energy Eco	98,40	94 122,00
Eservice	97,91	
Ewa Derc, Piotr Pałka	4 674,00	11 010,96
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	14 256,00	14 256,00
Finansowanie Wind	1 186,45	1 227,97
Forlift	24 507,49	52 949,77
HOBUS Sp. z o.o.	19 258,60	
Hydroma		3,00
Impuls	925,15	
Indopol	20 538,54	19 337,73
INFERNO	1 231,20	
INNOGY Polska S.A.	30 868,17	43 238,02
INNOGY Stoen Operator		1 014,59
INSTSAN	1 968,00	
ISS SECURITY		15 996,00
I-TERRA	378,00	
Jutom	5 616,00	6 021,00
Kmicica	1 948,00	1 948,00
Komplex B	1 476,00	1 476,00

J. Mań
2

Krajowa Izba Gospodarki		500,00
Krajowa Rada Spółdzielcza		550,00
Łucz-Bud	196 073,69	
M.Informatyka Mieszczanin	654,36	674,04
Majewski Adam		136,78
MPWiK	136 419,83	256 537,49
Multiconsult		69 572,54
Noma 2	349,91	357,95
Ofix		172,18
Ogród Zielony	9 200,11	20 079,08
P.H.U. Max Ołdak		1 229,63
PGNiG Gazownia Warszawska	4 528,43	2 671,23
PH Eko	1 282,25	
PHU Stanisław Nowobilski	386,96	
Polska Spółka Gazownictwa	338,25	
PROBIT	23 107,40	
PROFES-CLEAN	13 500,00	
PUH Komet J. Marcinkiewicz	7 237,50	87 820,70
Reboot	3 459,99	5 087,99
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	395,47	409,31
Solid Security	441,85	191,66
SZPZLO Warszawa Bemowo	1 185,00	
Tęcza	200,00	
T-Mobile	4 462,35	5 838,86
Torel		241,08
Transipex	1 239,75	
Urząd Dozoru Technicznego	236,21	
Vectra	528,00	532,00
VEOLIA	442 372,03	743 189,44
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka	495,77	
Zakład Fryzjerski Ewa		373,50
Razem:	1 069 576,49	1 597 249,30

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2019	2020.12.31
ALDRO	108 797,85	108 797,85
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX		1 126 814,10
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy Eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Forlift-gwarancja, wadium	12 313,50	12 313,50
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Gazrem	28 228,50	28 228,50
PRO SYSTEM II		13 000,00
Linex	4 074,18	5 784,18
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	53 746,96	57 146,96
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	63 324,37	63 924,37
P.U.I. Insan-gwarancja	7 000,00	30 327,10
PBUH Zeljaś	9 000,00	
Pias-Kan	19 613,80	19 613,80
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00



Stelmach Waldemar	15 275,00	15 275,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Spektrum	5 610,00	
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	4 500,00	4 500,00
Razem:	447 380,36	1 601 621,56



WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2020 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2020r.	Wykonanie w zł na 31.12.2020r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Szeligowską	Koszt pośredni inwestycji Lazurowa Przystań	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Centrum	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 471 750,00	1 471 485,17	99,98%				220 722,78	849 530,65
2	Składki ZUS - narzuty na płace	337 000,00	336 564,93	99,87%		348 381,74	52 850,00	50 484,74	198 716,23
3	Z.F.S.S.	38 000,00	40 975,01	107,83%		76 265,96	11 098,00		
4	Bhp i inne świadc. na rzecz pracown.	25 000,00	24 939,68	99,76%	2 420,37			6 146,25	34 828,76
5	Składka PFRON	38 000,00	41 335,60	108,78%				3 740,95	18 778,36
6	Bezosobowy fundusz płac	95 000,00	94 690,89	99,67%				6 200,34	35 135,26
7	Wynagrodzenia R N	115 500,00	114 240,36	98,91%		17 136,05	17 136,05	14 203,63	80 487,26
8	Wyposażenie i konserw. placów zabaw	40 000,00	39 599,64	99,00%				17 136,05	62 832,20
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 435,42	91,93%	705,57	965,31	965,31	5 939,95	33 659,69
10	Koszty WZ	40 000,00	46 157,54	115,39%	3 980,00	6 923,63	6 923,63	965,31	2 833,91
11	Energia elektryczna	15 000,00	15 981,91	106,55%				6 923,63	21 406,65
12	Środki czystości i mat. dla gospodarzy	34 000,00	33 338,24	98,05%				2 397,29	13 584,62
13	Materiały biurowe	15 000,00	15 025,58	100,17%	1 197,50	2 253,84	2 253,84	5 000,74	28 337,50
14	Materiały do konserwacji zasobów	40 000,00	39 576,91	98,94%				2 253,84	7 066,57
15	Ubezpieczenia	80 000,00	79 834,03	99,79%				5 936,54	33 640,37
16	Telefony, internet	13 000,00	13 028,27	100,22%	1 297,99	1 954,24	1 954,24	11 975,10	67 858,93
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	7 829,84	97,87%				1 954,24	5 867,56
18	Prowizja bankowa	11 000,00	10 946,31	99,51%				1 174,48	6 655,36
19	Znaczk. prasa, ogłoszenia: przetargi...	23 000,00	22 717,13	98,77%	2 209,62			1 641,95	9 304,36
20	Obsługa prawna	55 000,00	56 706,50	103,10%		8 505,98	8 505,98	3 407,57	17 099,94
21	Szkolenia	10 000,00	4 138,81	41,39%				8 505,98	31 188,58
22	Dezynfekcja, deratyzacja	8 000,00	7 811,70	97,65%				620,82	3 517,99
23	Usługi pogotowia technicznego	17 000,00	16 923,30	99,55%				1 171,76	6 639,95
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 886,72	94,34%				2 538,50	14 384,81
25	Usługi informatyczne	20 000,00	23 936,90	119,68%	1 985,75	3 590,54	3 590,54	283,01	1 603,71
26	Konserw. i naprawa urz. biurowych	29 000,00	28 369,80	97,83%	2 857,63	4 255,47	4 255,47	3 590,54	11 179,55
27	Lustracja/Badanie bilansu	30 000,00	30 550,88	101,84%	2 979,95	4 582,63	4 582,63	4 255,47	12 745,76
28	Konserwacja zieleni+ nasadzenia	160 000,00	159 284,39	99,55%				4 582,63	13 823,03
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 092,31	95,46%				23 892,66	135 391,73
30	Koszty zarządu	1 000,00	978,25	97,83%				2 863,85	16 228,46
31	Windykacja	6 000,00	5 990,00	99,83%				146,74	831,51
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20 000,00	18 544,95	92,72%				898,50	5 091,50
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	13 398,89	95,71%				2 781,74	15 763,21
34	Inne - biuro	25 000,00	24 718,39	98,87%	2 493,25	3 707,76	3 707,76	2 009,83	11 389,06
35	Konserwacja budynków i urządzeń	210 000,00	205 015,62	97,63%				3 707,76	11 101,86
36	Akcja zima / mycie zsyków	60 000,00	58 584,83	97,64%				0,00	205 015,62
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	70 999,99	100,00%				8 787,72	49 797,11
38	Sprzątanie budynków	180 000,00	180 000,00	100,00%					70 999,99
	RAZEM:	3 384 250,00	3 381 634,69	99,92%	22 127,63	478 523,15	117 823,45	438 842,86	2 324 317,60
39	Amortyzacja śr.trwałych		100 066,51					19 012,64	81 053,87
40	Amortyzacja WNiP		48 472,31					9 209,74	39 262,57
41	Amortyzacja wyposażenia biura		56 341,06					10 704,80	45 636,26
42	Biuro media		21 235,90						21 235,90
	RAZEM							477 770,04	2 511 506,20

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2020r. DO
31.12.2020r.**

Zwiększenia do 31.12.2020r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 090,84
Odpis na remonty dźwigów	215 931,89
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Szeligowska	65 134,07
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r.	-7 005,25
Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurowe Ogrody	7 269 706,85
RAZEM:	8 871 770,40

Zmniejszenia do 31.12.2020r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

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

**PRACE WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI DOSTOSOWANIA
SUCHYCH PIONÓW P.POŻ DO OBOWIĄZUJACYCH PRZEPISÓW**

Wykonanie przyłącza wodociągowego R-9 i L-12	82 455,25
Remont pionów p.poż. R-9 i L-12	220 686,86

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	14 326,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	136 082,72

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	24 447,48
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	156 936,23
Usuwanie awarii	94 451,68
Prace wg decyzji Rad Budynków	21 441,72
Remont balustrad balkonowych R-5	54 448,00
Mycie i malowanie elewacji St. 129, 131	218 859,27
Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	144 333,94

**PRACE ZWIĄZANE Z POPRAWĄ JAKOŚCI WODY: PŁUKANIE
INSTALACJI ITP.**

Płukanie instalacji c.w. i z.w. L-2A, 4, 6	128 473,20
Wymiana legalizacyjna wodomierzy	33 599,43
Wydatki Szeligowska 6, 6A, 8 i 10	30 765,00

RAZEM: **1 577 163,78**

Prace remontowe finansowane z zysku inwestycji Lazurowe Ogrody	7 247 975,07
--	--------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2020r. **46 631,55**

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2019r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2019r.	Saldo zadłużeń 31.12.2019r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2019r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2020r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2020r.	Saldo zadłużeń 31.12.2020r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2020r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	20 580,33	10 831,46	9 748,87	19 353,77	22 798,64	13 832,21	8 966,43	14 534,90
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	13 231,45	13 907,99	-676,54		21 705,42	17 301,70	4 403,72	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	117 690,53	11 014,05	106 676,48	116 999,64	152 317,24	16 050,15	136 267,09	119 808,37
4.	Lazurowa 6	10 638,81	52 622,43	35 713,65	16 908,78	47 498,72	73 840,36	34 015,97	39 824,39	37 674,93
5.	Lazurowa 12	5 634,70	13 115,39	10 821,72	2 293,67		16 690,08	16 335,94	354,14	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	36 568,02	18 899,47	17 668,55		27 123,21	30 215,95	-3 092,74	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	5 166,22	5 857,64	-691,42		9 962,63	12 879,02	-2 916,39	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	131 404,38	3 861,90	127 542,48	20 925,27	153 886,15	11 459,52	142 426,63	11 460,00
9.	Rozłogi 5	1 728,30	20 404,86	3 069,22	17 335,64		17 806,63	3 693,12	14 113,51	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	18 286,35	13 295,11	4 991,24	17 425,62	18 669,41	13 462,40	5 207,01	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	4 477,02	4 909,39	-432,37		4 002,50	5 114,46	-1 111,96	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	26 805,55	30 224,63	-3 419,08		24 646,18	21 545,68	3 100,50	13 549,38
13.	Siemiatycka 1	5 614,40	33 091,07	5 239,42	27 851,65		22 651,28	9 896,41	12 754,87	
14.	Stermicza 129	3 928,30	24 779,11	9 417,95	15 361,16	11 351,75	33 219,48	11 883,99	21 335,49	10 546,75
15.	Stermicza 131	3 909,99	10 341,70	8 531,47	1 810,23		16 436,88	9 968,53	6 468,35	
	Razem	78 179,02	528 564,41	185 595,07	342 969,34	233 554,77	615 756,09	227 655,05	388 101,04	224 999,95

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2019r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2020r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	14 534,90
3.	Lazurowa 4	116 999,64	sprawa w postępowaniu komorniczym	119 808,37
4.	Lazurowa 6	47 498,72	sprawa w postępowaniu komorniczym	37 674,93
5.	Rozłogi 4	20 925,27	sprawa w postępowaniu komorniczym	11 460,00
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Rozłogi 9	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 549,38
8.	Stermicza 129	11 351,75	sprawa w postępowaniu komorniczym	10 546,75
Razem:		233 554,77		224 999,95

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2019r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2020r.
1.	Lazurowa 2	7 604,69	postępowanie nakazowe	5 587,54
2.	Lazurowa 2a	8 909,67	postępowanie nakazowe	4 440,88
3.	Lazurowa 4	96 473,55	postępowanie nakazowe	60 038,54
4.	Lazurowa 6	11 310,33	postępowanie nakazowe	0,00
5.	Rozłogi 2	6 868,92	postępowanie nakazowe	0,00
6.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
Razem:		135 546,14		74 445,94

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2020 r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2020 r.:

Saldo na dzień 31.12.2019 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2020 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2020 r.	Saldo na dzień 31.12.2020 r.
1	2	3	4 (2-3)
75 751,38	89 817,43	10 301,81	79 515,62

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2020r.- 31.12.2020r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	1 974 595,93			
2	Przychody Szeligowska	1 281 671,02			
3	Koszty eksploatacji		2 517 882,19		
4	Koszty Szeligowska		1 328 894,69		543 286,26
5	Energia elektryczna budynków	213 031,49	213 031,49		47 223,67
6	Nakładki radiowe	41 079,10	41 079,10		
7	Wywóz nieczystości	916 335,00	916 335,00		
8	Podatek od nieruchomości budynek	64 805,84	64 805,84		
9	Wieczyste użytkowanie gruntów	430 270,81	430 270,81		
10	Odczyty radiowe podzielników kosztów	4 964,90	4 964,90		
11	Oplata za montaż podzielników	2 711,65	2 711,65		
12	Pomieszczenia zsypano	9 495,84	9 495,84		
13	System otwierania zsyków	17 953,11	17 953,11		
Wynik na GZM z 2019 roku		4 956 914,69	5 547 424,62		590 509,93

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	218 556,83			
2	Centralne ogrzewanie	12 594,60	12 594,60		
3	Podgrzanie wody	5 782,67	5 593,09		
4	Gaz	255,12	255,12		
5	Zimna woda i ścieki	7 409,87	7 106,95		
6	Wywóz nieczystości	670,00	670,00		
7	Energia elektryczna	7 151,25	6 644,07		
8	Dźwig	1 682,04	1 682,04		
9	Domofon	278,16	310,33		
10	Podatek od nieruchomości		7 430,53		
11	Wieczyste użytkowanie		52,56		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		161 134,14		
13	Obciążenie pdp - należny		10 266,00		
Wynik na działalności gospodarczej:		254 380,54	213 739,43		40 641,11

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	10 402,25	10 227,56	174,69		33,00	141,69
2	Lazurowa 2A	686,88	637,43	49,45		9,00	40,45
3	Lazurowa 4	25 604,81	20 368,41	5 236,40		995,00	4 241,40
4	Lazurowa 6	21 247,90	21 018,53	229,37		44,00	185,37
5	Lazurowa 12	25 460,01	15 905,66	9 554,35		1 815,00	7 739,35
6	Rozłogi 2	38 780,16	30 545,52	8 234,64		1 565,00	6 669,64
7	Rozłogi 3	1 461,00	1 251,04	209,96		40,00	169,96
8	Rozłogi 4	5 053,44	4 284,75	768,69		146,00	622,69
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 434,35	228,73		43,00	185,73
10	Rozłogi 6	44 013,54	34 528,10	9 485,44		1 802,00	7 683,44
11	Rozłogi 7	11 324,52	9 972,48	1 352,04		257,00	1 095,04
12	Rozłogi 9	485,76	419,74	66,02		13,00	53,02
13	Sternicza 129	19 661,17	15 844,63	3 816,54		725,00	3 091,54
14	Sternicza 131	15 609,18	14 175,30	1 433,88		272,00	1 161,88
15	Siemiatycka 1	32 926,84	22 859,93	10 066,91		1 913,00	8 153,91
16	Szeliłgowska 6A, 6, 8, 10	3 128,45		3 128,45		594,00	2 534,45
Razem wynik pożytków:		257 508,99	203 473,43	54 035,56	0,00	10 266,00	43 769,56

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	89 943,68	106 976,65			141,69		16 891,28
2	Lazurowa 2A	113 107,84	132 373,84			40,45		19 225,55
3	Lazurowa 4	268 428,42	333 491,91			4 241,40		60 822,09
4	Lazurowa 6	267 716,23	332 710,96			185,37		64 809,36
5	Lazurowa 12	141 419,63	171 186,07			7 739,35		22 027,09
6	Rozłogi 2	157 287,70	191 604,57			6 669,64		27 647,23
7	Rozłogi 3	74 457,49	92 310,74			169,96		17 683,29
8	Rozłogi 4	102 887,54	137 056,65			622,69		33 546,42
9	Rozłogi 5	44 334,93	69 832,43			185,73		25 311,77
10	Rozłogi 6	156 905,48	195 522,89			7 683,44		30 933,97
11	Rozłogi 7	74 143,27	107 467,47			1 095,04		32 229,16
12	Rozłogi 9	144 110,63	186 692,81			53,02		42 529,16
13	Sternicza 129	99 630,69	143 116,30			3 091,54		40 394,07
14	Sternicza 131	98 224,75	139 285,68			1 161,88		39 899,05
15	Siemiatycka 1	141 997,65	178 253,22			8 153,91		28 101,66
16	Szeliłgowska 6A, 6, 8, 10	1 281 671,02	1 328 894,69			2 534,45		44 689,22
Razem:								
Razem wynik na GZM:		3 256 266,95	3 846 776,88			43 769,56	0,00	546 740,37

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	771 831,87			
2	Centralne ogrzewanie	66 467,88	70 342,26		
3	Podgrzanie wody	11 753,80	5 723,83		
4	Wywóz nieczystości	25 312,96	25 312,96		
5	Zimna woda i ścieki	14 637,24	13 938,39		
6	Energia elektryczna	14 122,12	14 461,10		
7	Reklama	10 980,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	6 603,15			
9	Podatek od nieruchomości		64 662,96		
10	Wieczyste użytkowanie		29 020,61		
11	Amortyzacja pawilonów		61 102,38		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		316 635,90		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		158 315,54		
14	Przełłady techniczne		6 107,00		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		13 726,80		
16	Konserwacja zieleni		22 765,58		
17	Parkingi Lazuruwa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeligowska	167 949,84	147 793,87		
Wynik na działalności gospodarczej:		1 089 658,86	949 909,18	139 749,68	

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	14 667,11			
2	Odsetki od lokat	2 733,04			
3	Odsetki lokale użytkowe	1 226,82			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		199,61		
5	Przychody ze sprzedaży Szeligowska	189 747,15			
6	Pozostałe przychody operacyjne	62 096,62			
7	Pozostałe koszty operacyjne		23 485,08		
8	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		44 280,00		
9	Zarządzanie i administracja WM Stermicza 96,98,100	100 927,44	96 068,03		
10	Działalność społeczna	54 981,35	54 767,24		
Razem:		426 379,53	218 799,96	207 579,57	

Należny podatek dochodowy za rok 2020 wynosi 45 312,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
		Fundusz remontowy			
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r.	-7 005,25			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2019r.	7 269 706,85			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	1 231 090,84			
4	Odpis na remonty dźwigi	215 931,89			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00			
6	Odpis na Szelegowska	65 134,07			
7	Koszty remontów		8 825 138,85		
	Razem:	8 871 770,40	8 825 138,85	46 631,55	

F. Wójcik

OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2020

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo		Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	1 753 624,01	1 872 408,79	5 792,33	-124 577,11	-118 784,78
2	Opłata stała lokale mieszkalne	523 311,52	586 064,09		-62 752,57	-62 752,57
3	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	1 026 096,34	975 036,25	56 006,10	-4 946,01	51 060,09
4	Gaz lokale mieszkalne	192 739,89	133 426,60	59 313,29		59 313,29
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 077 230,68	1 093 380,40			
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	109 618,07				
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 186 848,75	1 124 780,40	65 997,11	-3 928,76	62 068,35
	Razem	4 682 620,51	4 660 316,13	187 108,83	-196 204,45	-9 095,62

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2020

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	181 547,52	243 113,19	2 027,09	-63 592,76	-61 565,67
2.	Domofon	42 355,31	38 828,26	7 573,41	-4 046,36	3 527,05
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	46 946,15	55 614,43	143,74	-8 812,02	-8 668,28
4.	Częściowe rozliczenie niedoboru na eksploatacji podstawowej				-200 141,24	-200 141,24
	Razem	4 953 469,49	4 997 872,01	196 853,07	-472 796,83	-275 943,76

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2020	Wykonanie kosztów na 31-12-2020 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2020	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
I	Wynik GZM Nieruchomości netto				3 411,69	3 411,69	
1.	Koszty nieruchomości wspólnej	1 374 585,38	1 328 894,69	96,68%	1 281 671,02	0,00	47 223,67
a.	Eks ploatacja i konserwacja nieruchomości	957 045,48	872 711,22	91,19%	841 304,09		31 407,13
c.	sprzątanie budynków , garażu ,dachów i terenu zewnątrz	361 470,18	363 568,00	100,58%			
	konserwacja system p/poż	31 900,00	22 718,00	71,22%			
d.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	156 187,60	152 620,71	97,72%			
e.	opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	44 746,86	44 746,86	100,00%			
f.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	142 447,20	76 582,31	53,76%			
2.	Konserwacja dźwigów	66 183,90	71 355,18	107,81%	66 351,58		5 003,60
a.	przeгляд UDT	5 000,00	5 000,00	100,00%			
b.	bieżąca konserwacja	31 183,90	36 355,18	116,58%			
c.	energia elektryczna dźwigi	30 000,00	30 000,00	100,00%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	241 000,00	224 470,92	93,14%	221 990,94		2 479,98
4.	Domofon	10 356,00	9 377,65	90,55%	9 307,08		70,57
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	100 000,00	150 979,72	150,98%	142 717,33		8 262,39
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	100 000,00	141 403,19	141,40%			
b.	Woda gospodarza	0,00	9 576,53				
II	Koszty utrzymania lokalu	799 501,92	728 813,27	91,16%	728 813,27	0,00	0,00
1.	Energia ciepłna co i cw	373 267,80	268 212,46	71,86%	268 212,46	0,00	
2.	opłata stała co i cw	149 184,12	155 154,23	104,00%	155 154,23		0,00
3.	Zimna woda i ścieki	118 200,00	141 739,93	119,92%	141 739,93		0,00
4.	Wywóz nieczystości	158 850,00	163 706,65	103,06%	163 706,65		0,00
III	Odpis na Fundusz Remontowy	89 009,16	65 134,07	73,18%	65 134,07	0,00	0,00
IV	Pozostałe Koszty i Przychody				13 555,98	13 555,98	
	RAZEM	2 263 096,46	2 122 842,03		2 092 586,03	16 967,67	47 223,67

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2020 r.	
BO 1 styczeń 2020 r.	14 726,53
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2020 r.	65 134,07
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2020 r.	30 765,00
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2020 r.	49 095,60

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2020 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie na 31.12.2020r.
1	Przychody w tym:	80 500,00	54 981,35
-	Wpływy lokali mieszkalnych	52 524,00	52 157,16
-	odpłatne karnety	27 976,00	2 824,19
-	darowizny	0,00	0,00
2	Koszty w tym :	80 500,00	54 767,24
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	16 000,00	0,00
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	1 466,30
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	57 000,00	51 314,51
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	Materiały plastyczne	3 000,00	1 986,43

Wynik finansowy na 31.12.2020r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 214,11 zł.



INWESTYCJE ROZPOCZĘTE

LAZUROWA PRZYSTAŃ ZA OKRES OD 01.01.2020r -31.12.2020r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione	%	Różnica plan nakładów - koszty poniesione
I	Wpływy ogółem	21 144 709,86				
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .	0,00				
2	Zaliczki na wkłady budowlane	21 144 709,86				
II	Koszty ogółem		30 624 000,00	17 456 238,43	57,00	13 167 761,6
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		984 000,00	984 000,00	100,0	0,00
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wiecz. użyt. gruntu i inne)		660 000,00	567 604,40	86,0	92 395,60
3	Roboty Budowlano- Montażowe		21 000 000,00	12 281 119,93	58,5	8 718 880,07
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 100 000,00	852 720,00	77,5	247 280,00
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		800 000,00	538 954,68	67,4	261 045,32
6	Sprzedaz marketing, reklama		350 000,00	321 520,11	91,9	28 479,89
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		300 000,00	210 472,24	70,2	89 527,76
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 230 000,00	920 014,46	74,8	309 985,54
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu,zagospodarowanie terenu		1 000 000,00	779 832,61	78,0	220 167,39
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 200 000,00			
	Razem :	21 144 709,86	30 624 000,00	17 456 238,43	57,0	13 167 761,57

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2020r - 31.12.2020r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 31-12-2020		na 31-12-2020
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			0,00
1	Koncepcja parking Lazurowa			43 500,00
2	Koncepcje bud usług-garażowych Okretowa, Sternicza 125a			74 719,54
3	Koncepcja arcitektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami Lazurowe Centrum			143 669,10
4	Koszt pośredni z eksploatacji			117 823,45
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			254 269,83

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego za 2020 r.				
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m ²				
Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2020	Wykonanie planu 2020
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	wg. załącznika LIND	Remont i dzierżawa dźwigów	215 857,00	215 857,00
Razem dział I:			215 857,00	215 857,00
II.	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów		Plan 2020	Wykonanie planu 2020
1.	R9 i L12	Wykonanie przyłącza wodociągowego	83 186,79	82 455,25
2.	R9 i L12	Remont pionów p.poż	221 325,58	220 686,86
Razem dział II:			304 512,37	303 142,11
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		Plan 2020	Wykonanie planu 2020
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	14 326,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	125 000,00	136 082,72
Razem dział III:			155 000,00	150 408,72
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		Plan 2020	Wykonanie planu 2020
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	31 000,00	24 447,48
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	147 139,40	156 936,23
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	80 000,00	94 451,68
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	22 000,00	21 441,72
5.	R5 / R6	Remont balustrad balkonowych	61 000,00	54 448,00
6.	Sternicza 129 Sternicza 131	Mycie i malowanie elewacji	218 000,00	218 859,27
7.	Osiedle, R4	Remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	150 000,00	144 333,94
Razem dział IV:			709 139,40	714 918,32
V.	Prace związane z poprawą jakości wody: płukanie instalacji i itp.		Plan 2020	Wykonanie planu 2020
1.	L2a , L4, L6	Płukanie instalacji c.w. i z.w.	125 000,00	128 473,20
2.	Osiedle	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	33 599,43	33 599,43
Razem dział V:			158 599,43	162 072,63
OGÓLEM			1 543 108,20	1 546 398,78

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie planu 2020
I	Remonty dźwigów osobowych	215 857,00	215 857,00
II	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów	304 512,37	303 142,11
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	155 000,00	150 408,72
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.	709 139,40	714 918,32
V	Prace związane z poprawą jakości wody: płukanie instalacji i itp.	158 599,43	162 072,63
Razem:		1 543 108,20	1 546 398,78

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2020 r.

Saldo otwarcia		-21 731,78
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2019 r.		21 731,78
Naliczenia funduszu remontowego - stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 231 090,84	1 231 090,84
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 931,89	215 931,89
Naliczenia funduszu remontowego - modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	96 912,00
Razem:	1 543 934,73	1 543 934,73
Saldo funduszu remontowego:		-2 464,05



Prace remontowe finansowane z zysku inwestycji Lazurowe Ogrody

Lp.	Wyszczególnienie		Plan	Wykonanie
1	R2	Remont ciągu pieszo-jezdnego	330 000,00	341 067,56
2	Osiedle	Wymiana zaworów gazowych oraz połączeń na elastyczne	510 000,00	540 209,98
3	L2	Wykonanie płytek gresowych na korytarzach (bez klatek schodowych) za niedogodności związane z	190 000,00	211 729,25
4	Osiedle	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w piwnicy	270 000,00	568 342,20
5	L12, R9, L4, L6, S1	Wymiana przyłącza wodociągowego (prace związane z koniecznością wymiany instalacji p.poż)	240 000,00	296 196,20
6	L4, L6, R9, L12, S1	Wymiana instalacji p.poż. Dostosowanie do istniejących przepisów	590 000,00	314 493,14
7	R7, St129, St131	Remont balustrad balkonowych	510 000,00	614 973,00
8	R2	Remont balustrad balkonowych	480 000,00	475 269,90
9	Osiedle	Docieplenie stropów piwnic, renowacja docieplenia stropodachów	680 000,00	438 643,17
10	R5	Regulacja centralnego ogrzewania	70 000,00	130 583,08
11	R4, R6, R7	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania z wymianą poziomów stalowych w piwnicy	450 000,00	598 159,88
12	S1	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	400 000,00	255 297,00
13	Osiedle	Prace związane z remontem piwnic (przemurowanie komórek lokatorskich, malowanie	290 000,00	714 226,90
14	Osiedle	Rewitalizacja terenów pomiędzy budynkami	360 000,00	658 276,11
15	L6	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w piwnicy	300 000,00	290 420,00
16	R6 i S1	Malowanie elewacji z zabezpieczeniem przeciw glonom	150 000,00	252 576,91
17	Osiedle	Wymiana ślusarki drzwiowej zewnętrznej	40 000,00	45 463,90
18	Osiedle	Wymiana instalacji elektrycznej w węzłach, wymiana głównych rozdzielni elektrycznych	40 000,00	72 300,00
19	L6	Remont dźwigu osobowego w kl. III	100 000,00	97 863,12
20	Osiedle	Naprawa nawierzchni jezdni i chodników		36 302,25
21	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych		198 820,12
22	Osiedle	Montaż czujek gazowych		96 761,40
Razem:			6 000 000,00	7 247 975,07

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA

STAN NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne										Roboty budowlane						
		docieplenie stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami I	Dachy	Wymiana rozdzielni elektrycznych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia, naprawa	wymiana słusarki drzwiowej	czyszczenie i monitoring pionów kanalizacyjnych	malowanie klatek schodowych	remont ścian komórek lokatorskich z malowaniem ścian		
1	L 2	43 200				180 000	68 000											
2	L 2A	43 200				180 000	68 000		110 000	15 000					5 000	25 000		
3	L 4	112 800		236 000	108 000	230 000	68 000			15 000					5 000	25 000		
4	L 6	112 800		191 000	73 000	230 000	68 000			15 000					16 000	35 000	320 000	
5	L 12	49 600				225 000	68 000			15 000					21 000	35 000	320 000	
6	R 2	81 600		280 000	50 000	226 000	68 000		115 000	15 000					15 000	20 000	240 000	
7	R 3									15 000					320 000	35 000	400 000	
8	R 4						68 000		150 000	15 000					16 000	15 000	80 000	
9	R 5						68 000			15 000					35 000	15 000	120 000	
10	R 6			280 000			68 000		80 000	15 000					16 000	12 000	60 000	
11	R 7						68 000			15 000					40 000	35 000	400 000	50 000
12	R 9	49 600					68 000		150 000	15 000					16 000	15 000	80 000	
13	S 1					250 000	68 000		115 000	15 000					16 000	20 000	240 000	
14	St 129	51 200		225 000	35 000	180 000	68 000		115 000	15 000					11 000	20 000	240 000	
15	St 131	43 200				180 000	68 000			15 000					15 000	20 000	240 000	
RAZEM		587 200	611 000	1 212 000	266 000	1 881 000	952 000	835 000	210 000	1 476 000	1 155 000	4 330 000	247 000	347 000	2 980 000	50 000		

Dzwigi 2019-2021 Koszty dzierżawy 8szt. I wymiana 2 szt.

SUMA

1 000 000 zł
18 139 200 zł

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

18 139 200 zł

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

Załącznik nr 14

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2020r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2019 r.	Dofinansowanie z zysku z inwestycji Lazurkowe Ogrody	Wpływy						razem	remont pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	remont ciągu pieszego jezdni	wg decyzji RB	remont balustrad balkonowych
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem						
L2	3 520,40	111 613,42		55 790,16	5 184,00	11 445,12	184 032,70	66,46	875,74						
L2A	4 498,35	181 776,36		70 174,32	6 624,00	13 734,60	272 309,28	84,93	839,29						
L4	10 632,97	-205 256,78		167 784,12	12 744,00	34 968,96	10 240,30	2 050,24	6 526,89			8 010,09			
L6	10 638,81	285 589,14		167 084,38	12 744,00	34 931,88	500 349,40	2 051,37	8 567,71			107,68			
L12	5 634,70	54 042,07		87 901,32	5 544,00	18 462,60	165 949,99	106,38	2 094,17						
R2	6 210,99	141 295,14		98 468,28	9 648,00	19 960,92	269 372,34	117,26	9 584,31			341 067,56		175,00	475 269,90
R3	2 952,00	-499 852,54		46 051,20	3 456,00		-450 345,34	805,73	11 081,75					4 730,68	
R4	4 015,50	75 279,46		64 929,06	4 608,00		144 816,52	2 425,81	1 293,92						
R5	1 728,30	-289 029,35		27 682,92	1 728,00		-259 618,43	32,63	972,35					3 694,26	
R6	6 193,50	131 249,50		97 063,65	9 792,00	19 889,64	257 994,79	816,93	1 700,26						
R7	2 944,11	-148 814,17		45 928,08	3 456,00		-99 430,09	1 955,58	4 405,69						
R9	5 756,70	83 231,09		89 804,52	5 688,00	18 084,60	196 808,21	1 058,69	1 618,77					4 724,01	132 128,00
St129	3 929,46	-50 854,53		62 222,10	5 472,00	12 638,81	29 478,38	2 574,17	732,96						262 045,00
St131	3 909,99	-28 398,46		61 306,80	4 680,00	12 879,84	50 468,18	73,82	729,76						220 800,00
S1	5 614,40	-143 250,91		88 899,93	5 544,00	18 934,92	-29 872,06	106,00	9 726,16						
Razem	78 180,18	-21 731,78	7 269 706,85	1 231 090,84	96 912,00	215 931,89	8 791 909,80	14 326,00	60 749,73	341 067,56	21 441,72	1 090 242,90			

Sz.6,6A,8,10	14 726,53			65 134,07			79 860,60								
Ogółem FR	-7 005,25	7 269 706,85	1 296 224,91	96 912,00	215 931,89	8 871 770,40									

Wydatki

remont balustrad balkonowych w trybie awaryjnym	wymiana drzwi wejściowych	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przebiegu konstrukcji budynków	remont dźwignów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	wymiana wodomierzy	ocieplenie stropodachu i stropów piwnic	wymiana poziomów kanalizacyjnych	ułożenie płytek ceramicznych na posadzkach w korytarzach	ptukanie instalacji co, cw, zw	przemurowyw anie ścian piwnic
		11 508,87	15 585,90	146 819,30	1 796,14			430,32		211 729,25	28 792,80	29 740,61
	3 379,32	2 368,71	7 846,46	332,60	4 122,44			1 831,68	166 886,60		33 652,80	50 304,91
		34 858,91	31 295,18	8 389,38	47 535,57			7 263,73			62 600,20	183 138,79
	3 726,30	5 545,47	10 510,14	106 252,94	12 130,44			9 422,11	290 420,00		738,20	32 849,42
27 666,94		4 402,38	3 038,82	8 019,82	3 207,98			3 723,84	20 989,33			22 750,90
	28 940,68	39 658,10	19 826,57	15 665,62	524,88			31 795,20			2 689,20	78 479,82
		22 169,18	3 403,95				13 608,00	87 342,37	4 428,00			21 951,66
138 985,00	9 417,60	19 533,57	16 854,11		118,55		19 991,43	118 470,00	154 760,81			25 784,70
		2 604,93	166,80		6 789,08			54 535,79				1 175,46
32 130,00		5 156,11	1 697,22	4 010,48	10 767,22				199 510,30			84 162,50
		26 922,79	1 590,82					62 585,45	780,49			4 773,39
		20 368,58	8 405,43	8 028,82	745,90			703,68				8 915,27
		8 436,95	6 702,53	7 893,74	3 297,34	68 796,00						75 176,37
		7 206,77	5 740,55	7 892,30	1 796,14	58 218,00						69 435,43
		18 001,03	3 418,24	415,12	1 620,00			60 539,00	20 986,67			25 587,67
198 781,94	45 463,90	228 742,35	136 082,72	313 720,12	94 451,68	127 014,00	33 599,43	438 643,17	858 762,20	211 729,25	128 473,20	714 226,90

wymiana przyłącza wodociągowego	regulacja instalacji centralnego ogrzewania	remont pionów p.poż.	malowanie elewacji	wymiana zaworów gazowych	wymiana rozdzielni elektrycznych	rewitalizacja terenów zielonych	montaż czujek gazowych	wydatki Szeligowska 6, 6A, 8, 10	razem	różnica	Adres
				28 384,53	3 089,46	26 221,17	3 546,61		508 587,16	-324 554,46	L2
				33 766,45	3 947,70	37 830,46	4 531,86		351 726,21	-79 416,93	L2A
11 738,29		6 154,93		68 809,34	9 331,37	171 308,21	14 712,17		673 723,29	-663 482,99	L4
11 439,71		6 343,75		67 092,17	9 336,50	171 000,01	14 718,05		762 251,97	-261 902,57	L6
154 815,78		257 514,98		29 014,37	4 944,97	857,80	5 676,67		548 825,13	-382 875,14	L12
			8 348,42	52 142,33	5 450,71	945,53	11 257,26		1 121 938,35	-852 566,01	R2
				16 556,93	2 590,66	41 522,00	2 973,98		233 164,89	-683 510,23	R3
	177 871,93			23 193,32	3 523,95	41 827,81	4 045,41		758 097,92	-613 281,40	R4
	130 583,08			9 448,63	1 516,75	263,11	1 741,19		213 524,06	-473 142,49	R5
	281 472,58		82 528,50	50 930,95	5 435,33	28 907,70	11 239,64		800 465,72	-542 470,93	R6
	138 815,37			27 721,63	4 428,72	41 411,03	2 966,06		455 209,03	-554 639,12	R7
106 725,28		259 129,84		26 857,87	5 052,04	15 781,18	5 799,59		469 190,94	-272 382,73	R9
			81 776,59	37 113,39	4 372,99	33 020,10	3 957,56		595 895,69	-566 417,31	St129
			137 082,68	38 752,29	4 351,70	29 406,49	3 939,12		585 425,05	-534 956,87	St131
93 932,39	255 297,00	6 036,50	161 699,99	30 425,78	4 927,15	17 973,51	5 656,23		716 348,44	-746 220,50	S1
378 651,45	984 039,96	535 180,00	471 436,18	540 209,98	72 300,00	658 276,11	96 761,40		8 794 373,85	-2 464,05	
								30 765,00		49 095,60	Sz6,6A,8,10
									8 794 373,85	46 631,55	