

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”
za I półrocze 2021 roku

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2021 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.06.2021 r.



J. Winiarski

SPIS TREŚCI

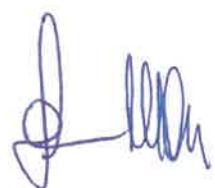
<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>11</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>13</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>19</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>27</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>32</i>
<i>VII. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe</i>	<i>34</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>38</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>44</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>47</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania inwestycją „Lazurowe Ogrody”</i>	<i>49</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. Zmiana w KRS w I półroczu 2021 roku dotyczyła:

- ✦ działu 2 /pełnomocnicy/ a dokładnie wpisania Grażyny Szewczyk, jako pełnomocnika Zarządu (postanowienie sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/075559/20/125).

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2021 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



4

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W I półroczu 2021 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2314 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

W związku ze ścisłą współpracą pomiędzy specjalistą ds. organów statutowych 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 7 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- Omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowo– gospodarczego na 2021 rok.
- Omówienia podwyżek opłat za co i cw oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych.
- Przyjęcia regulaminu wypożyczenia klucza do gniazd elektrycznych w częściach wspólnych budynków przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8,10.
- Omówienia wniosku firmy zainteresowanej wynajmem lokalu usługowego w inwestycji „Lazurowe Centrum”,
- Omówienia wniosku w sprawie przeglądu pionów instalacji kanalizacyjnej w budynkach.
- Przyznania obniżki opłaty eksploatacyjnej najemcom lokali usługowych, którzy nie prowadzili działalności w związku z pandemią Koronawirusa.



- Omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2020 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- Przyjęcia zasad korzystania z pomieszczeń zsypowych w budynkach wysokich.
- Przyjęcia zarządzenia w sprawie podziału pracowników na dwa zespoły w związku z pandemią Koronawirusa.
- Omówienia wniosku właściciela lokalu usługowego w budynku przy ul. Szeligowskiej 10 w sprawie wyrażenia zgody na podział lokalu.
- Omówienia wniosku w sprawie wymiany nawierzchni na miejscach parkingowych przy ul. Szeligowskiej 6a.
- Omówienia wniosku w sprawie konieczności wykonania robót dodatkowych na inwestycji przy ul. Sterniczej 127.
- Omówienia kwestii mycia elewacji północnej budynku Lazurowa 6.
- Omówienia wniosku w sprawie wymiany pokrycia dachowego w budynku Rozłogi 4.
- Wyboru wykonawcy na przeprowadzenie 5 letnich przeglądów stanu technicznego budynków w zasobach Spółdzielni.

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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się także zarządzaniem wspólnotą mieszkaniową dla nieruchomości przy ul. Sternicza 96, 98, 100, nieruchomością Szeligowska 6, 6a, 8, 10 oraz realizacją inwestycji „Lazurowa Przystań” i przygotowaniem 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 2021 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 rozporządzeniem z dnia 26 marca 2021 r. Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej przedłużył termin dotyczący zatwierdzenia sprawozdania finansowego do dnia odbycia walnego zgromadzenia, o którym mowa w art. 90 tej ustawy, czyli do 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni określił wstępny termin posiedzenia Walnego Zgromadzenia podzielonego na cztery części na następujące dni: 17, 18, 24 i 25 września, oczywiście, jeżeli będą pozwalały na to obowiązujące przepisy rozporządzeń covidowych.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2021 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej w trybie korespondencyjnym (w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju), na których podjęto 21 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 I półroczu 2021 roku odbyły się 4 posiedzenia Komisji Rewizyjnej (w tym 3 korespondencyjne), 3 posiedzenia Komisji Technicznej (w tym 2 korespondencyjne).



Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Kontrola przetargów zrealizowanych w drugim półroczu 2020 roku.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za trzeci kwartał 2020 roku.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wprowadzenia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wprowadzonej od 1 kwietnia 2021 roku przez Radę m.st Warszawy nowej zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2020 rok.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za IV kwartał 2020 roku.
- Kontrola przetargów zrealizowanych w I półroczu 2021 roku.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za I kwartał 2021 roku.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 5 i 7 w trybie pilnym i wyboru wykonawcy na przeprowadzenie prac.
- Analiza potrzeb oraz możliwości remontowych klatek schodowych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wprowadzenia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wprowadzonej od 1 kwietnia 2021 roku przez Radę m.st Warszawy nowej zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- Omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 rok w zakresie spraw technicznych.
- Omówienie informacji Zarządu w sprawie tworzenia funduszy na inne cele remontowe.
- Omówienie informacji Zarządu o udzieleniu dofinansowania do likwidacji kanałów zsypanych azbestowo-cementowych z budynków wysokich SM Lazurowa.



- Omówienie informacji Zarządu o inwestycjach w zakresie przeciwdziałaniom skutków suszy w kontekście Ustawy, która jest aktualnie w toku konsultacji przed jej uchwaleniem przez Sejm.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2021 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 70 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 07.12.2020 r – 15.02.2021 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 3 marca 2021 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym wskazano, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo. Poza wnioskiem o dokonanie aktualizacji treści § 6 pkt 8 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz §49 pkt 8 Statutu dotyczącego wykluczenia i wykreślenia członków z rejestru członków Spółdzielni i dostosowanie ich do obowiązujących przepisów prawa, Związek Rewizyjny wskazał na kontynuację działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

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. i obowiązywał do początku roku 2021. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem zatrudnienie wynosiło 28,75 etatu.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2021 z dnia 21 stycznia 2021 r. wprowadzony został nowy schemat organizacyjny obowiązujący do dnia 30.06.2021 r. Zgodnie z tym schematem zatrudnienie wynosiło 29,25 etatu w tym 9 etatów pracownicy fizyczni, 18,25 etatu pracownicy administracyjni i 2 osoby Zarząd. Zatrudnienie zwiększono o 0,5 etatu.

Zmiany w przedmiotowym schemacie dotyczyły dwóch kwestii. Po pierwsze przeniesienia podległości stanowiska administrator (zarządca nieruchomości) wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Sterniczej 96,98,100 z działu inwestycji i zarządzania nieruchomościami do działu techniczno-eksploatacyjnego.

Po drugie, zwiększeniu wymiaru etatu z $\frac{1}{2}$ na 1 etat na stanowisku ds. działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, zmiana nazwy stanowiska na stanowisko ds. sekretariatu, działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej oraz zmiana podległości. Zmiana polega na przeniesieniu podległości stanowiska spod organizacyjno-prawnego pod stanowisko ds. obsługi organów statutowych i biura zarządu oraz dodanie prowadzenia sekretariatu biura. W związku z prowadzonymi inwestycjami, zwiększeniem obsługiwanych zasobów oraz wprowadzeniem nowych procedur uległy znacznemu zwiększeniu prace związane z prowadzeniem sekretariatu i obsługą bieżącej korespondencji. Jednocześnie zakres obowiązków specjalisty ds. obsługi organów statutowych i biura zarządu został poszerzony o zadania związane z ochroną danych osobowych członków organów statutowych oraz zwiększeniu uległ zakres spraw organizacyjnych na potrzeby Rady Nadzorczej i Zarządu.

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2021 r. wyniosło 28 etatów.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2021 roku była na wysokim poziomie, dzięki czemu bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi

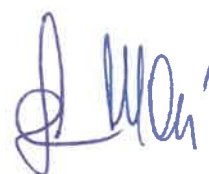
przepisami, w tym Kodeksem pracy, wykorzystywali przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.

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”.

W związku z trwającym stanem pandemii w Polsce przeprowadzanie szkoleń okresowych z zakresu BHP zostało wstrzymane do czasu zakończenia trwającego stanu. Pracownicy Spółdzielni „Lazurowa” poddawani byli tylko badaniom okresowym i kontrolnym 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 2021 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 4/2021 z dnia 25.02.2021 r.

Z zaplanowanej kwoty 3 659 700,00 zł na rok 2021 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 1 757 668,65 zł.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków i urządzeń w pierwszej połowie roku 2021 r. wyniosły: 16 888,59 złotych, co stanowi 42 % zaplanowanej na ten rok kwoty. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 8 238,89 zł - tj. 48,46 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 62 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

Na przełomie kwietnia i maja 2021 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni (uprzątnięcia i odchwaszczania terenu) wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew. Pielęgnacji poddano 64 egzemplarze drzew z terenu całego osiedla; koszt prac: 20 044,80 zł.

W związku z zaleceniami Prezydenta m.st. Warszawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” tak jak inne warszawskie spółdzielnie zmniejszyła częstotliwość koszenia traw na terenie osiedla. Pierwsze koszenie trawy na osiedlu odbyło się w połowie maja 2021 roku.

Częstotliwość prac pielęgnacyjnych, podejmowanych na terenie Spółdzielni, uzależniona jest od sytuacji przyrodniczej oraz warunków pogodowych.

Od 1 stycznia na terenie województwa mazowieckiego prezydent m.st. Warszawy wprowadził Zarządzenie nr 333/2020 w sprawie zakazu stosowania dmuchaw na terenach m.st. Warszawy.



W ramach konserwacji zasobów mieszkaniowych każdy z budynków został wyposażony w ujęcie wody służące do podlewania zieleni. Każdy z tych punktów został wyposażony w wodomierz i zgłoszony do MPWiK.

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądowi konserwacyjnemu. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2021 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń,
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (kwiecień 2021 r.); koszt wymiany: 5 473,50 zł .

Akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleni utrzymywali w należytych stanie ciągi pieszo-jezdne i chodniki na terenie osiedla. Na początku 2021 roku kwota zakupu soli wyniosła 12 082,90 zł.

Zamykanie zsyków

Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 t.j. z późn. zm.), tzw. ustawą śmieciową, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o zamykaniu kanałów zsykowych w wysokich budynkach (Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Sternicza 129, Sternicza 131) i udostępnieniu mieszkańcom pomieszczeń po zsykach do najmu.

W dniu 19 maja 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjął uchwałę nr 5/2020 w sprawie przyjęcia zasad korzystania z pomieszczeń pozostałych po likwidacji zsyków w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni. Niniejszą uchwałą przyjęto także stawki opłat miesięcznych za najem pomieszczeń.

W czerwcu i lipcu 2020 r. zostały zamknięte kanały na budynkach Lazurowa 4 i 6 (bez usunięcia kanałów azbestowych) a pomieszczenia na piętrach zostały wynajęte mieszkańcom. Na dzień dzisiejszy na budynkach najem pomieszczeń wygląda następująco:

Lazurowa 4 - wynajętych 31 pomieszczeń / 40 pomieszczeń ogółem

Lazurowa 6 - wynajętych 31 pomieszczeń / 40 pomieszczeń ogółem

W związku z powyższym przychód miesięczny na każdy z budynków wynosi 1 240 zł, natomiast przychód roczny wynosi 14 880 zł.

Warto podkreślić, iż kanały zsypane wykonane są z azbestocementu, czyli materiału niebezpiecznego dla zdrowia mieszkańców. W związku z tym a także w związku z troską o ochronę środowiska Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjął stosowne działania, które mają pomóc w likwidacji azbestowych kanałów zsypanych, m.in. w dniu 19.12.2020 r. złożył wnioski do Prezydenta m. st. Warszawy o udzielenie dotacji na realizację inwestycji polegającej na demontażu z pomieszczeń zsypanych kanałów zsypanych azbestowo-cementowych wraz z wywiezieniem i modernizacją tych pomieszczeń. Po rozpatrzeniu wniosków Spółdzielni w dniu 26.03.2021 r. Miasto Stołeczne Warszawa podpisało umowę na udzielenie dotacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” polegającej na „Demontażu z pomieszczeń zsypanych kanałów zsypanych azbestowo-cementowych wraz z wywiezieniem oraz modernizacją tych pomieszczeń”. Podpisane umowy gwarantuje dofinansowanie 100% rzeczywistych kosztów. Zgodnie z zawartymi umowami Spółdzielnia do 31.11.2021 r. ma zagwarantowane środki finansowe z budżetu m.st. Warszawy na pokrycie wydatków związanych z usuwaniem kanałów zsypanych.

Począwszy od czerwca 2021 r. rozpoczęły się prace zmierzające do usunięcia kanałów azbestowych we wszystkich wysokich budynkach, a następnie udostępnienia mieszkańcom pomieszczeń po zsypaniach do najmu. Wszystkie prace zaplanowano w terminie od czerwca do połowy listopada 2021 r.

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 pierwszym półroczu 2021 r. odnotowano 4 szkody wypłacone z polisy OC na łączną kwotę 3 598,26 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członkom Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 30.06.2021 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 33 członków Spółdzielni.

Epidemia koronawirusa Covid-19

W związku z trwającym stanem epidemii gospodarze poszczególnych budynków zostali zaopatrzeni w płyny do dezynfekcji, którymi poddawali dezynfekcji klamki drzwi wejściowych na klatkę, pochwyt balustrad schodowych, klamki okienne, klawiatury domofonów, przyciski wind itp. (przecierając je nawilżoną specjalistycznym preparatem tkaniną), wszyscy pracownicy Spółdzielni są wyposażeni w środki ochrony osobistej – rękawiczki ochronne, płyny do dezynfekcji rąk oraz maseczki ochronne.

W maju 2021 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. Ozon posiada silne właściwości zarówno bakterio jak i wirusobójcze.

Konserwacja domofonów

W pierwszym półroczu 2021 koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 24 118,15 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektrozaczepu i elektromagnesów, w budynkach:
ul. Rozłogi 7 kl. I, ul. Lazurowa 4 kl. III.
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach: Lazurowa 12 kl. II,
ul. Rozłogi 2 kl. II, ul. Siemiatycka 1 kl. I.
3. Wymiana centrali domofonowej: ul. Rozłogi 2 kl. II, ul. Lazurowa 2.
4. Naprawa tablicy domofonowej w serwisie producenta: ul. Sternicza 129 kl. I,
ul. Lazurowa 4 kl. III.
5. Montaż osłony na rygiel : ul. Rozłogi 9 kl. II, ul. Sternicza 131 kl. II.

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 pierwszym półroczu roku 2021 za energię elektryczną, dozór techniczny UDT i rezerwy dźwigów wyniosły 73 405,40 zł. W ramach

konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 94 zgłoszenia dotyczące nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma Chmielewski-dźwigi.

W ramach konserwacji dźwigów zostały wykonane następujące prace dodatkowe:

Lazurowa 2A:

- Wymiana zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych, ogranicznika prędkości na dwukierunkowy nowego typu lk250AGB188/2 oraz oświetlenia kabiny;

Lazurowa 2:

- Wymiana zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych K3601

Lazurowa 4:

- Wymiana kompletnego przycisku wezwań (wraz z elektroniką), amortyzatora drzwi szybowych oraz kontaktu progu ruchomego kabiny

Lazurowa 6:

- Wymiana kontaktu drzwi kabinowych, wentylatora w kabinie dźwigu oraz falownika napędu drzwi automatycznych

Lazurowa 12:

- Wymiana oświetlenia kabiny, kompletnego przycisku zamykania drzwi (wraz z elektroniką) w kasecie dyspozycji, kurtyny świetlnej drzwi kabinowych, prowadnic drzwi kabinowych oraz zasilacza łączności awaryjnej i oświetlenia (na regenerowany)

Rozłogi 2:

- Wymiana przycisku " Alarm", wraz elektroniką w kasecie dyspozycji oraz zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych K3601

Rozłogi 6:

- Wymiana wentylatora w kabinie dźwigu

Rozłogi 9:

- Wymiana kompletnego przycisku zamykania drzwi(wraz z elektroniką) w kasecie wezwań piętro11, amortyzatora drzwi szybowych, zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych K3601n oraz krzywki ruchomej

Siemiatycka 1:

- Wymiana kabli zwisowych, falownika napędu drzwi automatycznych, oświetlenia kabiny, prowadnic drzwi kabinowych, kasety dyspozycji + taśma sterowa, amortyzatora drzwi szybowych oraz zawieszenia kabiny

Sternicza 129:

- Wymiana ogranicznika prędkości na dwukierunkowy nowego typu Ik250AGB188/2, przycisku wezwań (wraz z elektroniką) oraz oświetlenia kabiny

Sternicza 131:

- Wymiana kurtyny świetlnej drzwi kabinowych

Dzierżawa 8 dźwigów

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

Splata czynszu dzierżawy dźwigów została rozłożona na 60 rat, czyli 5 lat. Do 30.06.2021r. Spółdzielnia spłaciła 49 rat czynszu dzierżawnego.

Dewastacje

W pierwszej połowie roku 2021 w ramach usuwania skutków dewastacji wykonano:

- naprawę drzwi domofonowych, prostowanie zaczepu elektromagnesu wraz z wymianą w budynku przy ul. Rozłogi 7 kl. I,
- szklenie ram drzwiowych w budynku ul. Lazurowa 4 kl. I, Lazurowa 4 kl. IV – pomieszczeń zsykowych i drzwi domofonowych w budynku ul. Rozłogi 6 kl. V.

Obecnie trwają prace usuwania dewastacji w postaci graffiti z elewacji większości budynków.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

W 2021 roku zaplanowano prace na kwotę	1 598 660,86 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r. odpis podstawowy	1 285 816,97 zł
Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	215 931,89 zł
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00 zł
Razem	1 598 660,86 zł

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2021 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 4/2021 z dnia 25.02.2021 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 stanu technicznego budynków pozwoliły stworzyć listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku.

W 2021 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i 5-letnich , 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 naprawę okładziny z gresu na ścianach przedsionków w budynkach Sternicza 129, Rozłogi 3, Rozłogi 5 i Rozłogi 6.
- Wykonano wymianę drzwi do pomieszczeń zsypowych w budynku Siemiatycka 1.
- Wymieniono drzwi wejściowe do budynku w Lazurowa 4 kl. IV i Rozłogi 9 kl. III.
- Wykonano naprawę ścian komórki lokatorskiej Sternicza 129 m 5.
- Zamontowano z rusztowań alpinistycznych kratki w otworach wentylacyjnych stropodachów w budynkach Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Sternicza 129 i Sternicza 131.
- Wykonano malowanie wszystkich elementów stalowych na elewacji budynku Rozłogi 2.
- Naprawiono posadzkę w piwnicy budynku Rozłogi 6.
- Wymieniono odwodnienie liniowe przed kl. I budynku Rozłogi 4.

W ramach zadośćuczynienia za niedogodności związane z nową inwestycją „Lazurowa Przystań” w budynku Sternicza 129 kl. I ułożono gres na posadzkach korytarzy i w przedsionkach windowych oraz w ramach odświeżenia wykonano malowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną.

Dźwigi

Na początku roku 2021 wykonano wymianę dźwigu osobowego ul. Rozłogi 6 kl. II wg. specyfikacji:

- Udźwig nominalny: 525 kg. - liczba pasażerów 6 osób.
- Typ napędu: Bez reduktorowy.
- Front kabiny / Drzwi kabiny wykonane ze stali nierdzewnej satynowej, ściany boczne kabiny i tylna ściana kabiny wykonane z elementów laminatu drewnopodobnego z elementami ze stali nierdzewnej, podłoga antypoślizgowa, trudnościeralna w kolorze ciemno szarym.
- Drzwi teleskopowe dwupanelowe wykonane ze stali malowanej na kolor RAL.
- Szerokość drzwi szybowych: 800 mm; Wysokość drzwi szybowych: 2000mm.
- Cokoły / narożniki kabiny/ sufit- wykonane ze stali nierdzewnej satynowej.
- Oświetlenie: wzór wybrany z katalogu.



- Panel sterowy na całej wysokości kabiny wykonanej ze stali nierdzewnej polerowanej, łączność z służbami ratunkowymi : LIFT CALL GSM,
- Wykończenie i typ kasety wezwań ze stali nierdzewnej satynowej, na każdym przystanku z informacją o ruchu kabiny i jej pozycji, natynkowe.
- Lustro na tylnej ścianie, poręcz wykonana ze stali nierdzewnej polerowanej zamontowana pod lustrem
- Zabezpieczenie drzwi kabinowych kurtyną świetlną na całej wysokości drzwi.

Całkowity koszt wymiany dźwigu to: 125 820,00 zł

Balustrady balkonowe

Jesienią 2020 roku rozpoczęto remont balustrad balkonowych w budynku Rozłogi 6. Prace te przerwano na okres zimowy. Wiosną 2021 r. prace wznowiono i zakończono w czerwcu 2021 r.. Aby zakończyć prace remontowe balustrad na całym osiedlu do wykonania pozostał remont balustrad balkonowych w budynkach: Lazuruwa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1.



fot. balustrady balkonowe w budynku Rozłogi 6

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

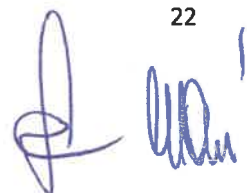
Prace dekarские i kominiarskie

We wrześniu ubiegłego roku rozpoczęto prace związane z remontem dachu w budynku Lazurowa 2a polegającym m.in. na wymianie pokrycia z papy termozgrzewalnej. Do końca 2020 roku wyremontowano kominy oraz wymieniono część pokrycia dachowego na południowej, niższej połaci dachowej. Wiosną 2021 r., po przerwie zimowej kontynuowano prace, które zakończono w maju 2021 roku.

W ramach prac konserwacyjnych wykonano również:

- Montaż nasady kominowej w pionie wentylacyjnym kuchennym lokalu nr 5 w budynku Rozłogi 5.
- Naprawę i modernizację głowic kominowych w budynkach Rozłogi 2,3,4,6,9 i Lazurowa 4,6,12.
- Przedłużenie wywiewki kanalizacyjnej przy pionie lok. 80 w budynku Rozłogi 6
- Montaż nasady kominowej typu turbowent fi 200 z przejściem niestandardowym w pionie lokalu 76 budynku Lazurowa 4.
- Udrożnienie przewodu kominowego w pionie lok.76.
- W ramach usunięcia przecieków do lokali wykonano naprawę pokrycia dachowego nad lokalami nr 31 i 39 w budynku Rozłogi 4.
- Uzupełnienie rury spustowej przy lokalu 48 w budynku Rozłogi 4.
- Naprawę rury spustowej w budynku Siemiatycka 1 od strony południowej przy kl. I.
- Usunięcie przecieków do lokali Lazurowa 6 m 88, Lazurowa 4 m 129, Lazurowa 2 m 70, Lazurowa 4 m 88 poprzez naprawę obróbek blacharskich.
- Oczyszczenie, wypłukanie i naprawa rynien wraz z poziomowaniem na budynkach Rozłogi 4 oraz Rozłogi 5.
- Zabezpieczenie otworów wentylacyjnych kominów siatką stalową zabezpieczającą przed gniazdowaniem ptaków w budynkach Sternicza 129 i 131 oraz Lazurowa 2a.
- Odtworzenie deki w lok. 72 i 78 budynku Lazurowa 12.

Wykonano również naprawy pokrycia daszków nad wejściami do klatek schodowych w budynkach Rozłogi 9, Lazurowa 4, Rozłogi 2, Lazurowa 12, Rozłogi 4, Rozłogi 7, Lazurowa 6. W ramach corocznych przeglądów stwierdzono, że drewniane konstrukcje



daszków nad wiatrolapami są zmurzałe i wymagają generalnego remontu. Ich zły stan techniczny i nieprawidłowa praca konstrukcji na styku ze ślusarką okien klatek schodowych powoduje liczne, powtarzające się przecieki do przedsionków. Generuje to spore koszty napraw. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła o opracowanie dokumentacji technicznej przebudowy daszków nad wejściami do klatek schodowych i złożyła w wydziale Architektury Urząd Dzielnicy Bemowo odpowiednie dokumenty w celu uzyskania zgody na wykonanie prac.

Poprawa bezpieczeństwa

Późną jesienią 2020 roku rozpoczęto w budynku Lazurowa 6 prace związane z modernizacją instalacji hydrantowej p.poż. Tak zwane „suche piony” wybudowane w latach siedemdziesiątych zostały zastąpione nową nawodnioną instalacją p.poż. Na potrzeby instalacji wykonano nowe przyłącze wodociągowe oraz wykonano w piwnicy budynku nowy zestaw pompowy o zwiększonej wydajności. Tym samym budynek został odłączony z budynku starej hydroforni Lazurowa 6c i podłączony bezpośrednio do sieci MPW i K. Piony na klatkach schodowych zabudowano płytami g-k. oraz odnowiono powłokę malarską w części, w której prowadzono roboty montażowe. Prace tego typu będą prowadzone na wszystkich budynkach wysokich zgodnie z rozporządzeniem ministerstwa obligującym spółdzielnię do doprowadzenia instalacji do obowiązujących wymagań. Wartość prac wyniosła dla przyłącza wody 85 447,00 zł dla instalacji hydrantowej p.poż 266 200,00 zł.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych i monitoring pionów kanalizacji kuchennej

W pierwszej połowie 2021 roku przeprowadzono przetarg na wybór Wykonawcy wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 7. Był to etap kilkuletniego, niezbędnego zadania wymiany zniszczonych czterdziestokilkuletnich poziomów kanalizacyjnych w budynkach osiedla (stan techniczny rur kanalizacyjnych obrazuje zdjęcie nr 1). Prace wykonano w kwietniu. Do zrealizowania pozostała wymiana poziomów kanalizacyjnych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 5. Wartość prac w budynku Rozłogi 7 wyniosła 198 266,45 zł.





Zdjęcie nr 1- pęknięty kielich rury żeliwnej poziomu kanalizacyjnego w budynku Rozłogi 7

Poniższa tabela przedstawia stan na 30.06.2021 r. dotychczas wykonanych prac remontowych związanych z wymianą poziomów kanalizacyjnych na terenie osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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
12.	Rozłogi 9				X	X	X
13.	Siemiatycka 1				X	X	X
14.	Sternicza 129				X	X	X
15.	Sternicza 131				X	X	X

Równocześnie Spółdzielnia zleciła przeprowadzenie przeglądu kamerą wziernikową pionów kanalizacyjnych kuchennych. Piony te wybudowano w latach siedemdziesiątych. Przez lata były użytkowane i należy sprawdzić ich stan techniczny ze względu na przeprowadzane remonty wielu lokali. Zdarzało się w przeszłości, że w wyniku niekompetentnie przeprowadzanych prac remontowych piony ulegały rozszczelnieniu. Odpowietrzenie pionów kanalizacyjnych jest odprowadzane ponad dach i ważną sprawą jest sprawdzenie jego drożności zwłaszcza na odcinku stropodachu. Po wykonaniu monitoringu i sprawdzeniu dokumentacji technicznej z przeglądu pionów kanalizacyjnych, Spółdzielnia przeprowadzi konieczne prace konserwacyjne.

Usuwanie awarii

W ramach przeznaczonych środków finansowych w pierwszym półroczu 2021 na usuwanie awarii zostały wykonane następujące prace:

- Usunięto awarie kanalizacyjne na pionach kuchennych z wymianą żeliwnych kolan w stropie pomiędzy lokalem a piwnicą w budynkach Rozłogi 9 m 1, Lazurowa 2a m 14, Rozłogi 4 m 3.
- Usunięto awarię na instalacji ciepłej wody w budynku Lazurowa 2 w pomieszczeniu administracyjnym.
- Wymieniono w trybie awaryjnym uszkodzony kabel oświetlenia ulicznego przy ul. Rozłogi 9 i Lazurowa 12.
- Naprawiono ściany suszarni w Lazurowej 12 kl. I piwnica po zalaniu w wyniku uszkodzenia grzejnika.
- Usunięto przeciek wody opadowej do pomieszczenia monitoringu w budynku Rozłogi 2 kl. I poprzez naprawę izolacji na fundamentach budynku wraz z robotami towarzyszącymi.

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

- Wykonanie podjazdu na wózki w budynkach Sternicza 129 kl.3 i Sternicza 131 kl. 3.
- Wykonanie podjazdu na wózki w budynku Lazurowa 4 kl. IV.
- Wykonanie montażu płotków trawnikowych przed budynkiem Rozłogi 2.



Prace związane z wprowadzeniem nowych przepisów dotyczących segregacji odpadów

Przed rozpoczęciem prac związanych z likwidacją azbestocementowych lejów zsypanych w budynku Rozłogi 6 istniała konieczność usunięcia niemieszczących się w komorach zsypanych pojemników na szkło i plastik, stojących na zewnątrz, przy wejściach do klatek schodowych. W tym celu wybudowano estetyczną, wolnostojącą altanę śmietnikową pomiędzy kl. II i III, do której przeniesiono kontenery. Udostępniono również w kl. V pomieszczenie zsypu mieszkańcom a pomieszczenie magazynowe gospodarza domu ulokowano w nowej altanie. Wartość prac z tym związanych wyniosła 56 843,10 zł.

Oszczędności w energii elektrycznej i ciepłej

W związku ze wzrostem cen energii elektrycznej wynikającym ze wzrostu gospodarczego oraz elektryfikacji transportu i ciepłownictwa, które zwiększają zapotrzebowanie na energię elektryczną Zarząd Spółdzielni podpisał umowę na dostawę prądu z jednym z największych producentów energii w Polsce spółką PGE Obrót S.A. Umowa ta gwarantuje stałe niskie ceny energii przez okres obowiązywania umowy tzn. od początku 2021 r do końca 2023 r.

Wpływ na zwiększenie cen prądu ma także polityka klimatyczno-energetyczna, która ma za zadanie systematycznego ograniczania emisji zanieczyszczeń i przechodzenia na gospodarkę nisko i zero emisyjną.

W ramach podniesienia efektywności energetycznej budynków Spółdzielnia w połowie 2020r podpisała umowę ze spółką Veolia, mającą na celu ograniczenie kosztów zużycia energii ciepłej.

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

Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości, ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkania, a także utrzymywanie wartości użytkowej i rynkowej obsługiwanych nieruchomości na stałe wpisano się w zadania Spółdzielni. Spółdzielnia kontynuuje prace związane z poprawą bezpieczeństwa mieszkańców, estetyką budynków i ich otoczenia oraz kontynuuje realizację prac wpływających na efektywność energetyczną budynków.



V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. zadłużenia Członków Spółdzielni na bieżąco są monitorowane, a proces windykacji realizowany jest przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej

i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 63 824,76 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

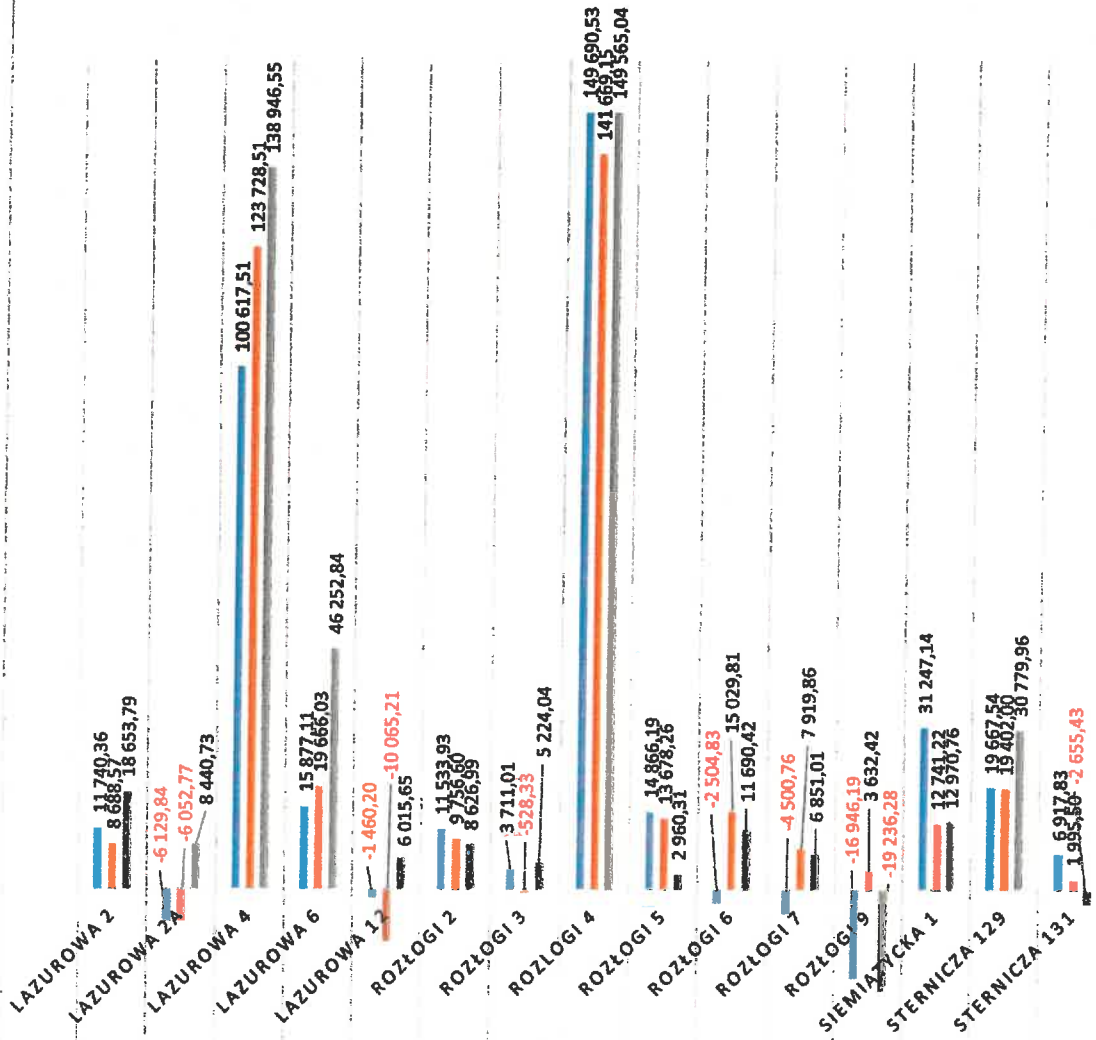
- utrata pracy
- okresy urlopowe
- roczne rozliczenie dotyczące mediów
- proces ustalania kręgu spadkobierców
- okres panującej pandemii.

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

Do wzrostu zadłużenia przyczyniają się zwłaszcza lokale, gdzie zadłużenie generują lokatorzy, których sprawy są już prowadzone w toku egzekucji a dalsze zadłużenia są sukcesywnie kierowane do sądu, lecz nie uzyskano jeszcze nakazów zapłaty.

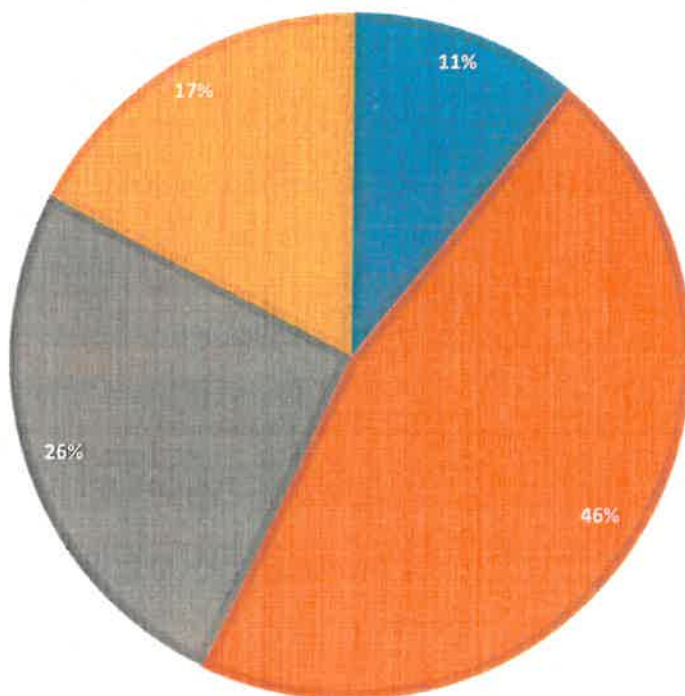
STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 30.06. PORÓWNANIE 2019, 2020, 2021 ROK

■ Saldo zadłużenia 30.06.2019r.
 ■ Saldo zadłużenia 30.06.2020r.
 ■ Saldo zadłużenia 30.06.2021r.



ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2021R.

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



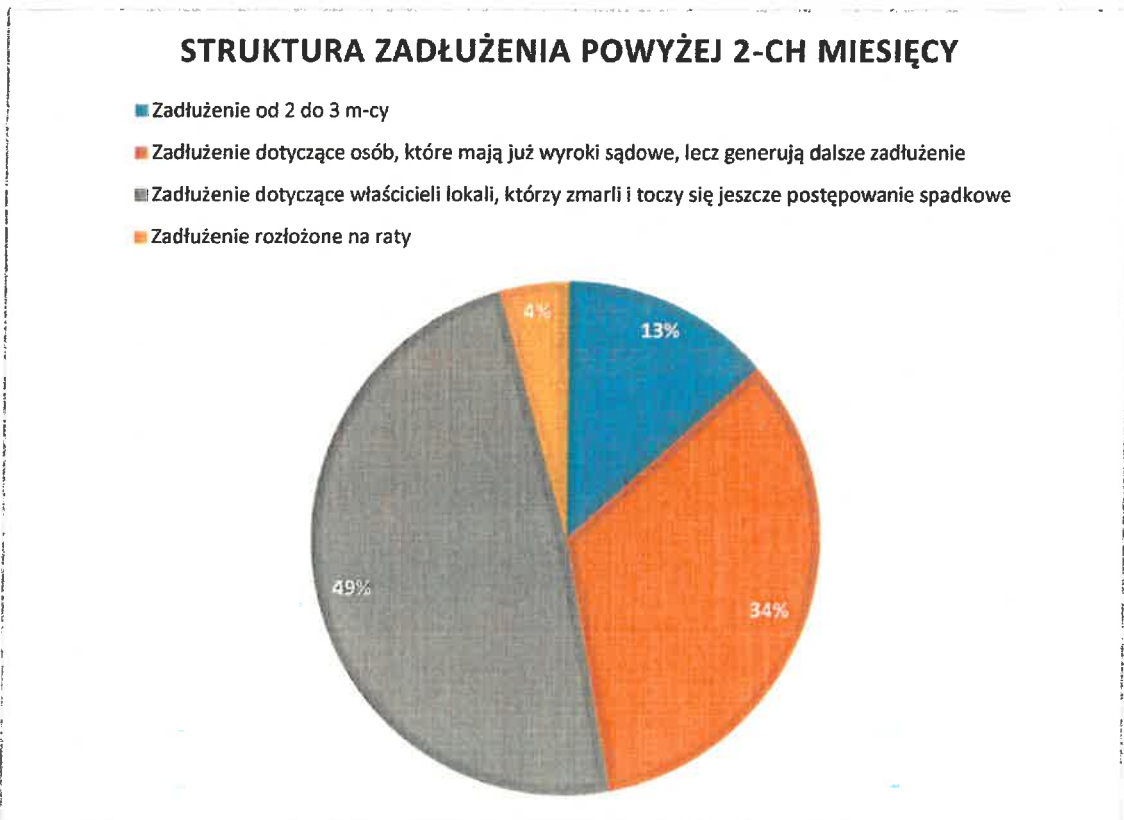
Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.06.2021 r. wynoszą 344 868,78 zł. Największa część, bo aż 88 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe oraz lokali, gdzie właściciele zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe w przedmiocie ustalenia kręgu spadkobierców. Należności te są kierowane sukcesywnie na drogę postępowania sądowego, ale nie zapadły jeszcze wyroki (długo trwa uzyskanie aktu zgonu), bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców (6 osób). Cały proces windykacji przedłuża również złożenie sprzeciwu przez pozwanego.

Na dzień 30. 06. 2021 r. w całej Spółdzielni 6 osób (Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 2, Rozłogi 4, Sternicza 129, Siemiatycka 1) ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 14 815,19 zł, co stanowi 5 % omawianego zadłużenia. W związku z wystąpieniem dużych dopłat dotyczących rozliczenia mediów za 2020 rok kolejne osoby występują

wnioskami o rozłożenie zadłużenia na raty, do czego Zarząd Spółdzielni pozytywnie się przychyła.

Pozostała część (7%) 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 I półroczu 2021 roku wysłano 246 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi, które były umieszczane w skrzynkach pocztowych adresatów, nadawane pocztą tradycyjną za potwierdzeniem odbioru lub wiadomością e-mail. W tym samym okresie złożonych zostało 8 pozwów o zapłatę (Sternicza 129, Rozłogi 2, 3, 4, 9, Lazurowa 2a, 6). Stan epidemii znacząco spowolnił pracę sądów, a co za tym idzie, cały proces odzyskania zaległości bardzo się wydłużył, co jest bardzo niekorzystne dla Spółdzielni.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 43 458,77 zł.

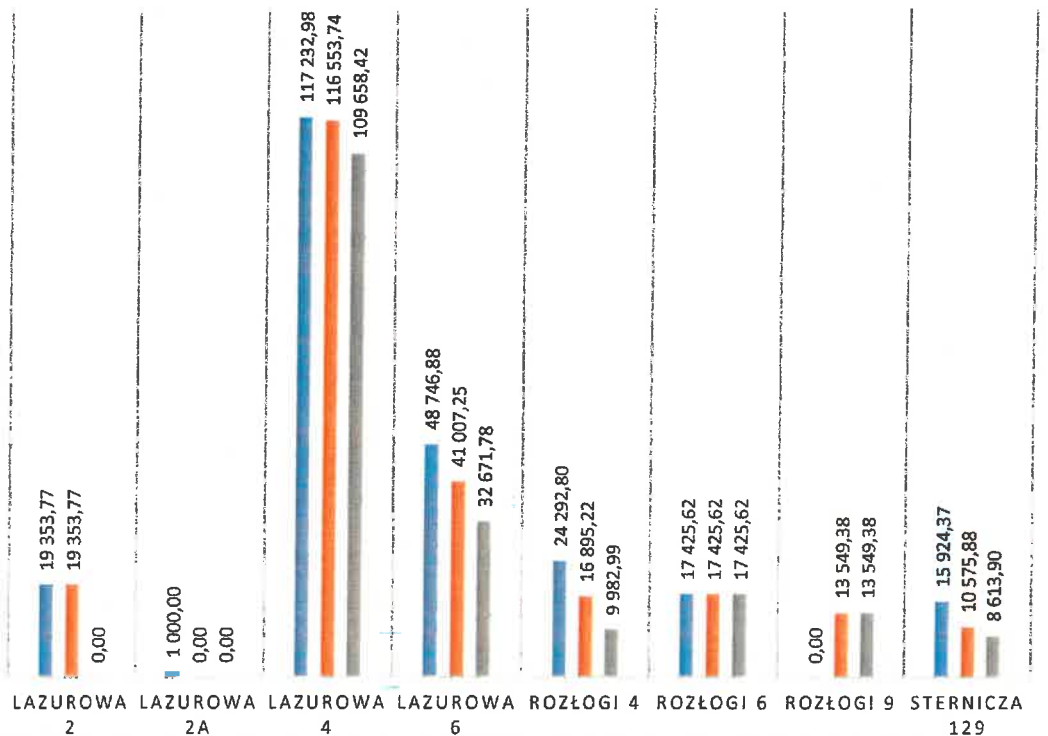
Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) opiewają na kwotę 128 612,32 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 42 392,81 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest


30

złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA PORÓWNANIE 2019, 2020, 2021 ROK

■ Saldo zadłużenia na 30.06.2019r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2020r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2021r.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 3 osób (Lazurowa 4, 6) Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkań. Dla jednego z lokali ustanowiliśmy kuratora sądowego (Lazurowa 4). Znamienne jest prowadzenie wobec 2 dłużników (Lazurowa 4 i Rozłogi 9) postępowania w przedmiocie uzyskania spłaty zadłużenia z masy upadłości (lokalu mieszkalnego) w związku z ogłoszeniem upadłości konsumenckiej. Po sprzedaży zgłoszonych do licytacji zadłużonych lokali uzyskaliśmy spłatę na kwotę 60 000 zł (Lazurowa 2, 4, Rozłogi 5).

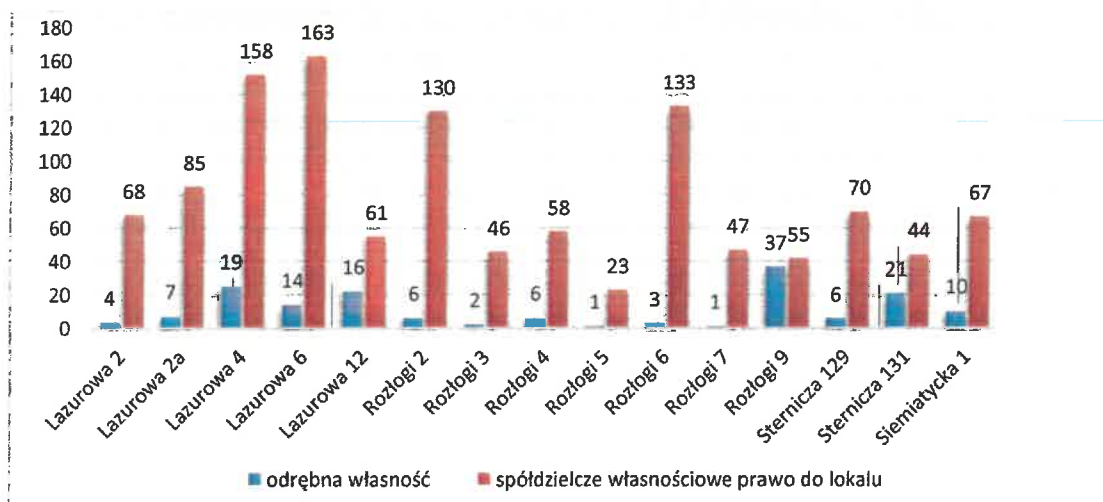
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

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 2018 r. (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. Spółdzielnia uzyskała pod koniec roku 2020 wszystkie zaświadczenia i uzyskała 98% bonifikatę w związku z wniesieniem opłaty przekształceniowej jednorazowo.

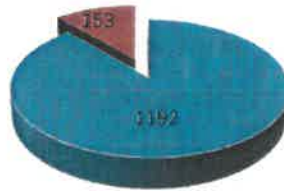
W miesiącach maju i czerwcu 2021r. Spółdzielnia złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczenia o zapłatę opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (wpisanego z mocy prawa przez Miasto Stołeczne Warszawy) w działach III ksiąg wieczystych dla budynków mieszkalnych w tzw. „starych zasobach”. Dokonano tego na podstawie zaświadczeń od Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o uregulowaniu należności opłaty jednorazowej.

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” kontynuowano realizację wniosków ws. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (9 wniosków). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez ostatnie pół roku zostały obecnie zrealizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 30.06.2021 roku



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali ■ odrębna własność lokali

W dalszym ciągu trwało przenoszenie własności lokali mieszkalnych i niemieskalnych w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia około 25 z 218 lokali mieszkalnych.

Pomimo obowiązującego w Polsce od 20 marca 2020 r. stanu epidemii na chwilę obecną terminy aktów notarialnych są realizowane w miarę możliwości na bieżąco.

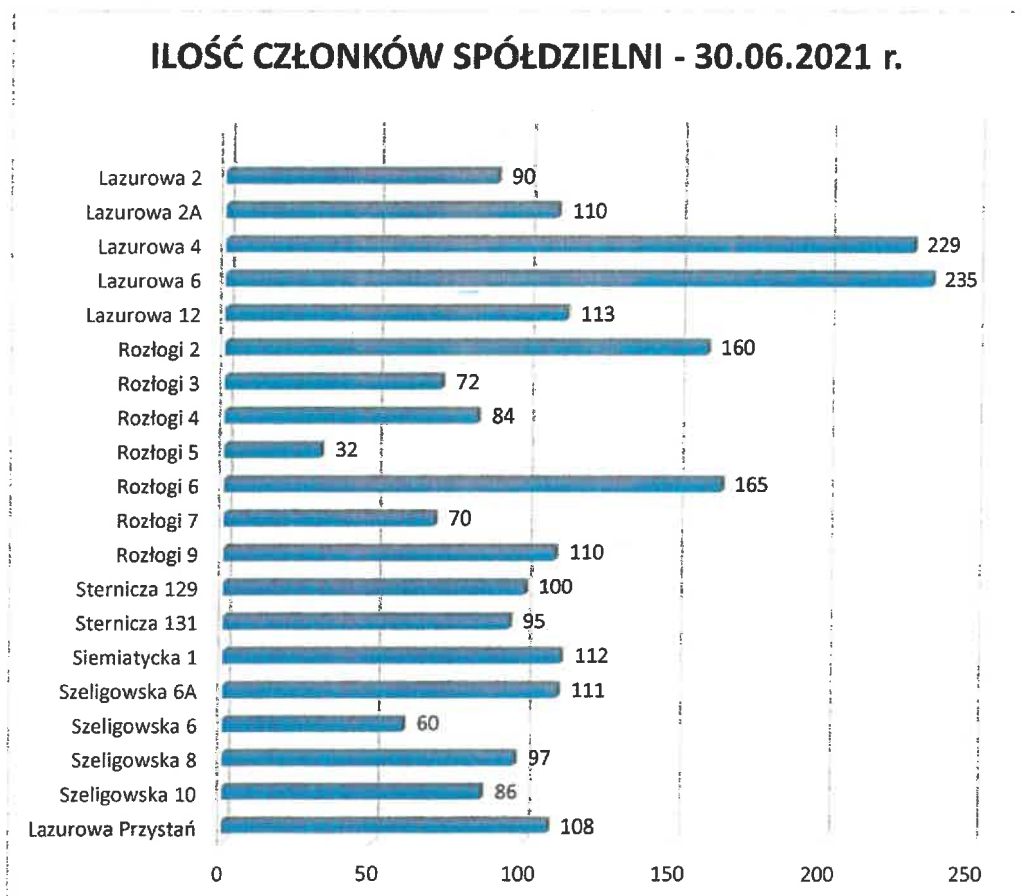
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2021 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach tzw. zasoby stare oraz 218 lokali mieszkalnych w inwestycji „Lazurowe Ogrody”

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: 2239 członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - 1777
- członkowie 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” – 108 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 i wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

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

Rozpoczęta została realizacja wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w ilości 9 wniosków.

Księgi wieczyste prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu



- lokale z założoną księgą wieczystą
- lokale bez założonej księgi wieczystej

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

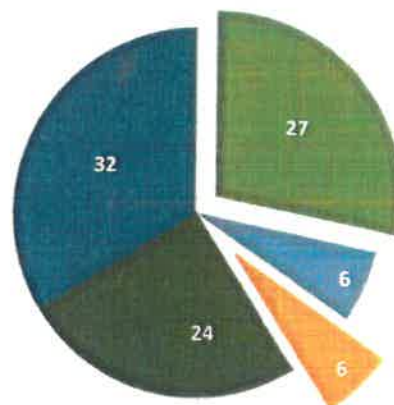
- 14 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych,
- 5 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych,
- 43 zaświadczeń do kancelarii notarialnych,
- 7 zaświadczeń do sądów,
- 27 zaświadczeń do banków,
- 11 zaświadczeń do urzędu skarbowego,
- 28 zaświadczeń do notariusza w „Lazurowych Ogrodach”,
- 17 zaświadczeń do notariusza w „Lazurowej Przystani”.

Ponadto udzielono 6 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W I półroczu 2021 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

TRANSAKcje STAN NA 30.06.2021

- sprzedaż
- spadek
- darowizna
- Lazurowe Ogrody - odrębna własność
- Lazurowa Przystań - umowa o budowę lokalu



Niezależnie od obowiązującego w Polsce stanu epidemii, podpisywanie aktów notarialnych i bieżąca obsługa członków spółdzielni odbywa się na bieżąco. Na chwilę obecną, zaświadczenia wystawiane są na bieżąco.



VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

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. Nadal dochodzi 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.

Ponadto w pawilonie handlowym Lazurowa 10 dochodziło kilkakrotnie do zalania wężła, co oraz awarii kanalizacyjnych, które były usuwane na bieżąco.

We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania, wymagają one generalnego remontu.

W pawilonach handlowych na bieżąco dokonywane są przeglądy techniczne budynków, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Analiza naliczeń i płatności (saldo lokali)

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2021 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.

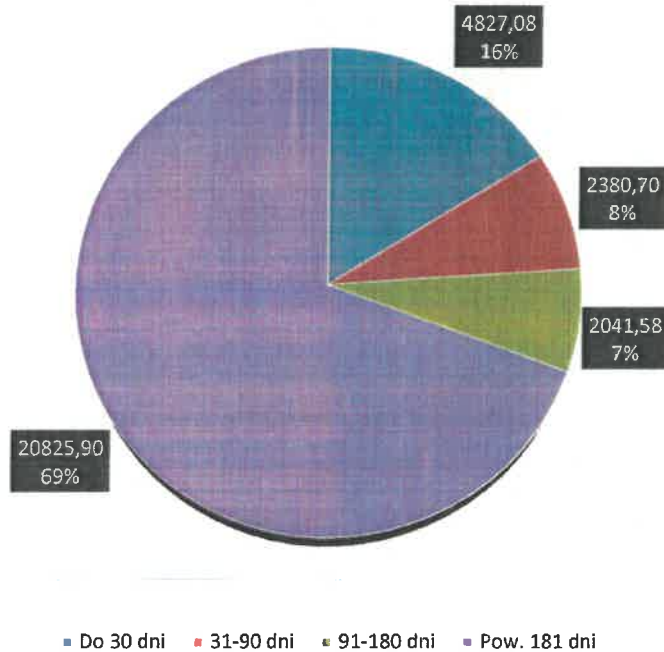
data	stan na 31.12.2020 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2021 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2021 r.	-79 515,66	748 858,81	752 535,55	77 746,87	20 249,12	57 497,75

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	Powyżej 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	12	6	4	6	28
Kwota zadłużenia	4 827,08 zł	2 380,70 zł	2 041,58 zł	20 825,90 zł	30 075,26 zł

Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 30.06.2021 r.

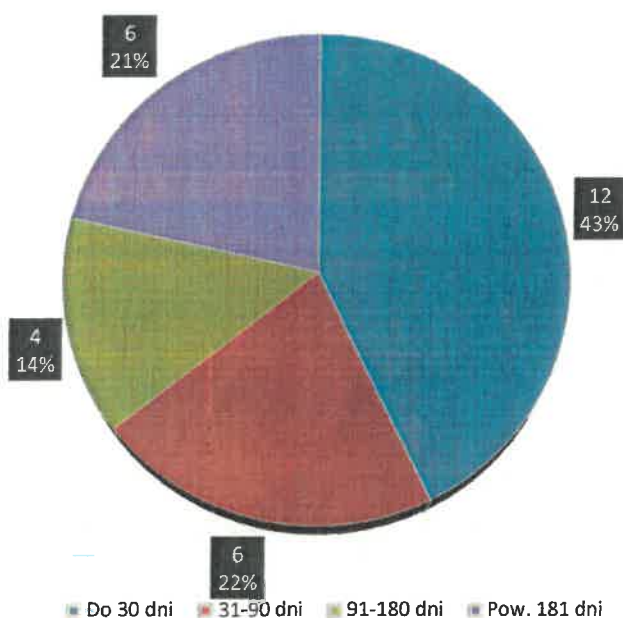


W I półroczu 2021 r. rząd nadal cyklicznie wprowadzał ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, w związku z trwającą pandemią choroby COVID-19. W związku z tym część najemców lokali usługowych w pawilonach handlowych (m.in. salony: fryzjerskie, kosmetyczne, masażu, lokale gastronomiczne, fitness kluby) zimą i wczesna

wiosną została zmuszona do ograniczenia bądź całkowitego zamknięcia lokali, co spowodowało brak możliwości prowadzenia pracy zarobkowej.

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. Dzięki temu najemcy byli w stanie regulować zobowiązania wobec Spółdzielni z niewielkim opóźnieniem.

Ilość dłużników lokali użytkowych według stanu na dzień 30.06.2021 r.



Najwyższa kwota zadłużenia, to ta powstała w okresie powyżej 180 dni. Najemcy, których zadłużenia dotyczą nie wynajmują już lokali od Spółdzielni, umowy zostały rozwiązane a najemcy zwolnili już lokale. Sprawy dot. 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.

Parkingi strzeżone zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

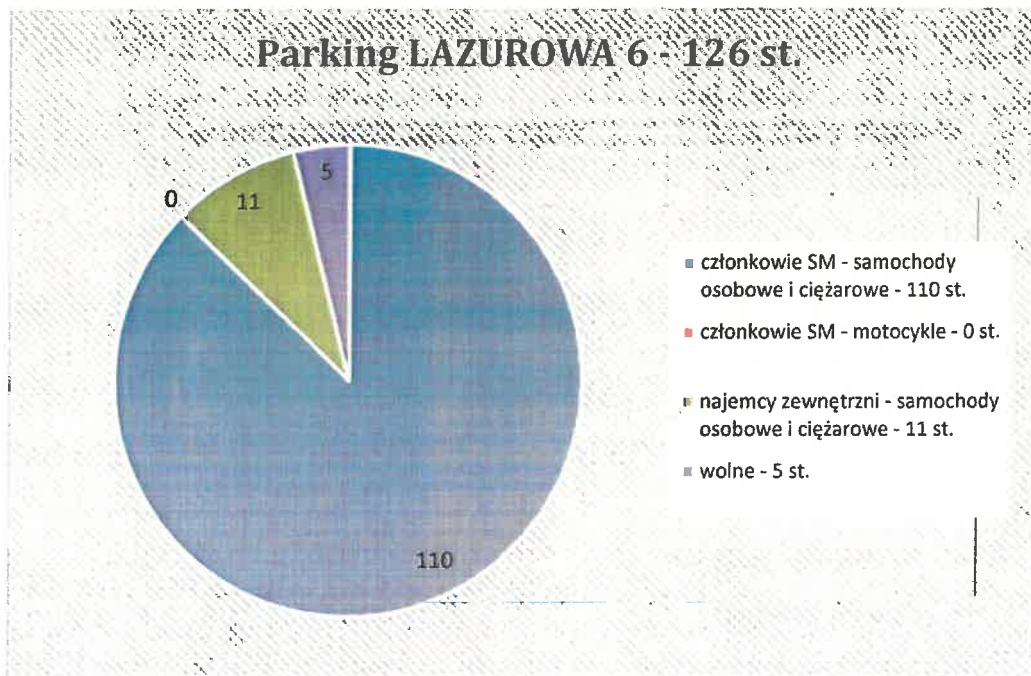
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125, a także od 01.07.2019 r. parkingiem przy ul. Szeligowskiej 10. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 30.06.2021 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych jest ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:


- 121 miejsc wynajętych
- 5 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 110 umów z członkami spółdzielni oraz 11 umów z osobami z zewnątrz.



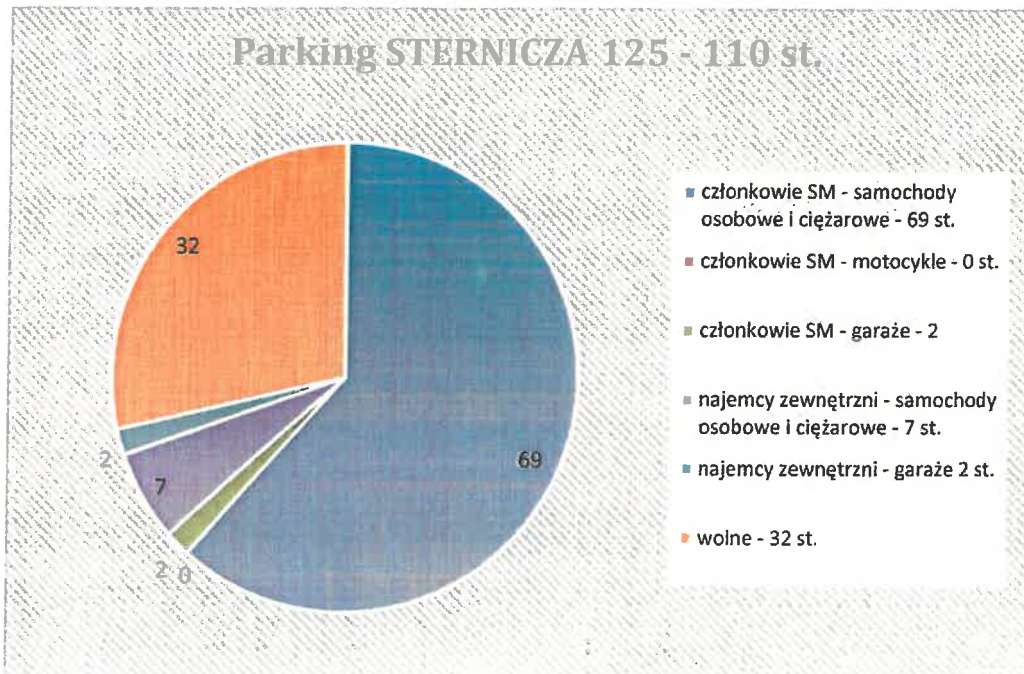
Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 na dzień 30.06.2021 r. wydzielonych jest 44 stanowisk na części od ulicy Okrętowej oraz 68 na „starej” części parkingu co daje ogółem 112 miejsc postojowych. Na dzień 30.06.2021 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

41


- 80 miejsc wynajętych
- 32 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 71 umów z członkami spółdzielni (w tym 2 umowy na garaże) oraz 9 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 30.06.2021 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 4 umowy o charakterze dzierżawy oraz 32 umowy najmu.

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2021 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 1 971,34 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 626,34 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 370,00 zł

- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 975,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenie powyżej 3-ch miesięcy dotyczy jednego miejsca postojowego i zostało skierowane do sądu – oczekujemy na uzyskania nakazu zapłaty. Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. W bieżącym roku zadłużenie zmniejszyło się o kwotę 1 689,96 zł (spłaty zadłużenia w wyniku postępowania komorniczego). Pozostała kwota spraw w postępowaniu komorniczym wynosi obecnie 1 573,75 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 30.06.2021 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 I OŚWIATOWA

W ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej do 30 czerwca 2021 roku zorganizowano i przeprowadzono następujące zajęcia i wydarzenia:

1. Zajęcia plastyczne dla dzieci.

W związku z pandemią koronawirusa SARS Cov-2 oraz wytycznymi resortu zdrowia cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci przybrały formę zdalnych warsztatów tj, instrukcji elektronicznych (Fot. 1, Fot. 2). Wszystkie instrukcje były regularnie zamieszczane na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Facebooku.

Od 1 do 30 czerwca 2021 roku instruktor plastyczny - Pani Ewelina Grała przygotowała 38 instrukcji prac plastycznych do wykonania przez uczestników w warunkach domowych. Warsztaty kształtowały zdolności manualne i zainteresowania dzieci, a tym samym wspomagały ich wszechstronny rozwój.



Fot. 1, Fot. 2 Przykładowe zdalne instrukcje plastyczne dla dzieci

2. Konkurs plastyczny dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym.

W terminie 4-15 maja 2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała konkurs skierowany do uczestników w wieku przedszkolnym i szkolnym. Celem konkursu było rozwijanie kreatywności dzieci, popularyzacja działań plastycznych oraz kształtowanie wiedzy z zakresu różnych technik plastycznych.

Zadanie konkursowe polegało na przesłaniu zdjęć co najmniej jednej pracy wykonanej na podstawie dowolnie wybranej instrukcji. Konkurs cieszył się dużym zainteresowaniem.



Fot. 3 Prace nagrodzone i wyróżnione w konkursie plastycznym

Wśród uczestników wyłoniono zwycięzców w każdej kategorii wiekowej oraz przyznano wyróżnienia.

3. Spotkania z seniorami ze Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”.

W Osiedlowym Klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 odbyły się spotkania, podczas których seniorzy mogli wspólnie spędzić czas oraz rozwijać swoje zainteresowania. Ponadto zajęcia z rękodzieła były okazją do zachowania ogólnej sprawności psychofizycznej. Klub Osiedlowy „Kulturalna” zapewniał również seniorom dostęp do korzystania z komputera oraz internetu. Ze względu na epidemię koronawirusa spotkania odbyły się trzykrotnie, przy zachowaniu obowiązujących obostrzeń sanitarnych.

4. Zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.

Od lutego 2021 r. na terenie osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowej” zostały postawione dwa pojemniki służące do zbiórki plastikowych nakrętek. Stalowe kosze w kształcie serc umieszczono przy ulicy Rozłogi 8 (Fot. 4) oraz przy budynku Lazurowa 2 (Fot. 5). Inicjatywa zbiórki plastikowych korków wspierała ekologię, a jednocześnie przyczyniła się do pomocy osobom niepełnosprawnym. Nakrętki były regularnie przekazywane na rzecz podopiecznych żoliborskiego stowarzyszenia „Dom. Rodzina. Człowiek”.



Fot. 4 Pojemnik przy ul. Lazurowej 2



Fot. 5 Pojemnik przy ul. Rozłogi 8

5. Umieszczanie bieżących informacji dotyczących działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni oraz w mediach społecznościowych.

Na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Facebooku oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl na bieżąco umieszczano informacje dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

Aktualności dla mieszkańców zawierały informacje dotyczące działalności Spółdzielni oraz postępy z realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań”. Ponadto strona internetowa i Facebook Spółdzielni udostępniały informacje z Urzędu Dzielnicy Bemowo np. konkursy i wydarzenia dzielnicowe.

6. Działalność społeczna na rzecz mieszkańców w czasie pandemii koronawirusa Sars Cov-2. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej Dzielnicy Bemowo.

W czasie pandemii koronawirusa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” udostępniała mieszkańcom wszelkie niezbędne informacje mogące pomóc osobom starszym, chorym oraz przebywającym w izolacji domowej lub na kwarantannach. Umieszczanie plakatów informacyjnych na klatkach (np. dotyczących możliwości skorzystania z wolontariatu Ośrodka Pomocy Społecznej) oraz udostępnianie ich w mediach społecznościowych ułatwiało dostęp do oferty pomocowej dla osób potrzebujących bieżącego wsparcia.

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

Z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wyodrębniła się Wspólnota Mieszkaniowa. W dniu 2 lutego 2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie. Właściciele lokali w tej nieruchomości podjęli uchwałę w sprawie: stosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali i zarządu nieruchomością wspólną art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 t.j.).

W wyniku podjęcia uchwały Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza nieruchomością gruntową oraz częściami budynków przeznaczonymi do wspólnego korzystania przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie.

Zebranie Wspólnoty.

W dniu 19 marca 2021 r. zostały wysłane materiały, w tym sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2020 do właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100. Głosowanie nad uchwałami odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów - korespondencyjnie. Głosowanie zakończyło się w dniu 14 maja 2021 r. W wyniku podjętych uchwał:

- przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2020;
- udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości za rok 2020;
- przyjęto plan gospodarczy i remontowy na rok 2021;
- przyjęto zmianę w wysokości zaliczek na rok 2021;
- przyjęto zmiany w regulaminie rozliczania mediów.

Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2021 roku odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne, tj:

1. Przegląd dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego – styczeń 2021
2. Przegląd wentylacji – luty 2021
3. Przegląd instalacji ppoż – marzec 2021, czerwiec 2021
4. Przegląd i czyszczenie separatorów – maj 2021
5. Pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej – maj 2021



6. W czerwcu 2021 r. odbył się przegląd węży hydrantowych, podręcznego sprzętu gaśniczego oraz kalibracja/wzorcowanie sensora GAZEX (obowiązkowe co 3 lata).
7. *Pięcioletni przegląd ogólnobudowlany został zaplanowany na lipiec 2021 r.*

Konserwacja bieżąca.

1. dokonano wymiany dysków pracy ciągłej 4TB w rejestratorze kamer
2. wykonano iniekcję stropu w garażu podziemnym na poz. -2 nad MP 19 przy ul. Sterniczej 96, w związku z uszkodzeniem korytka odwadniającego w garażu.
3. wykonano awaryjne prace naprawcze ścian w garażu podziemnym na poz. -2
4. dokonano uszczelnień wpustów instalacji kanalizacji deszczowej zbierających wodę z terenu nieruchomości .

W związku z panującą epidemią koronawirusa SARS-COV-2 w trosce o wspólne bezpieczeństwo w ramach dodatkowych środków ochronnych w miesiącu kwietniu 2021 roku dokonano ozonowania części wspólnych. W kwietniu odbyło się także także mycie garażu na poz. -1 i -2.



XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA INWESTYCJĄ „LAZUROWE OGRODY”

A. „LAZUROWE OGRODY” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

I. Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. 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. Planowane zakończenie całej procedury to III kwartał 2021r.

2. 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. Planowane zakończenie całej procedury to III kwartał br.

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 I półroczu 2021 r. następujące umowy:

- a) Obowiązkowy roczny przegląd instalacji wentylacji mechanicznej – Przedsiębiorstwo Usługowe INDOPOL EX-IM Sp. z o.o. (15.01.2021r.)
- b) Konserwacja urządzeń systemu CCTV – MonitoringWizyjny.com Sp. z o.o. (01.03.2021r.)
- c) Przeglądy eksploatacyjne urządzeń do wentylacji pożarowej Szeligowska 10 – Systemair S.A. (01.03.2021r.)
- d) Przebudowa nawierzchni na miejscach parkingowych zew. przed blokiem przy ul. Szeligowskiej 6A – Andrzej Adamczyk, Artur Lubelski (10.06.2021r.)

III. Prace dodatkowe związane z obsługą inwestycji

1. Wymiana skrzydła okna w lokalu mieszkalnym .
2. Wymiana 65 sztuk gniazd w garażach i częściach wspólnych budynkach.

3. Projekt stałej organizacji ruchu - wydzierżawienie parkingu w pasie drogowym Szeligowskiej – słupki, korekta chodnika, m.p. z uwzględnieniem drzew; uwzględnienie projektu.
4. Montaż blokad parkingowych na 35 miejscach postojowych zew za budynkiem Szeligowska 10
5. Aktualizacja projektu stałej organizacji ruchu.
6. Zakup 8 sztuk koszy na ulotki do klatek schodowych oraz dwie koszopielnice.

Dokumentacja fotograficzna – stan na 30.06.2021r.



[Handwritten signature]



Widok ogólny budynków od strony dziedzińca i placu zabaw

B. „LAZUROWA PRZYSTAŃ” – INWESTYCJA W TRAKCIE REALIZACJI

I. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – informacje 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 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



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

LOKALE MIESZKALNE

Podpisane umowy
100%



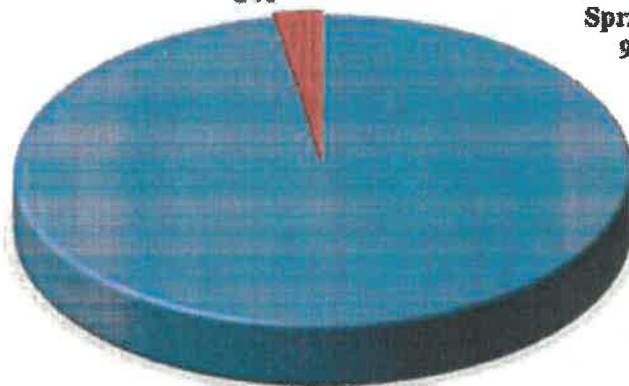
7. Sprzedaż miejsc postojowych.

- a) Miejsca postojowe - sprzedane: 74 szt.
- b) Miejsca postojowe - zarezerwowane: 2 szt.
- c) Miejsca postojowe – wolne: 0 szt.

MIEJSCA POSTOJOWE

Zarezerwowane
3%

Sprzedane
97%



8. Sprzedaż komórek lokatorskich.

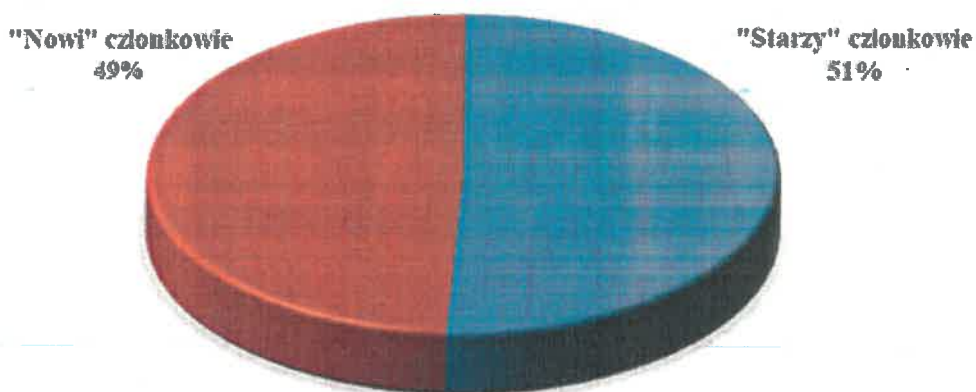
- a) Komórki lokatorskie - sprzedane: 63 szt.
- b) Komórki lokatorskie - zarezerwowane : 0 szt.
- c) Komórki lokatorskie wolne: 0 szt.

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.

a) W ramach podpisanej Umowy z dnia 30.09.2019 r. Generalny Wykonawca w okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. wykonał:

▪ **Roboty budowlane**

- Wykonano 100% robót żelbetowych.
- Wykonano 100% robót murowych.
- Wykonano posadzki jastrychowe w budynku B1 i B2.
- Wykonano posadzki betonowe na zjeździe do garażu oraz w garażach na poziomie -1 i -2.
- Ogrodzenie od strony Domu Pomocy Społecznej – wykonano ogrodzenie panelowe.
- Wykonano zabezpieczenie pożarowe szachtów kompensacyjnych i pożarowych.
- Zakończono montaż dźwigów osobowych w budynku B1 i B2.
- Zakończono montaż parapetów.
- Zakończono montaż paneli szklanych na loggiach.
- Zakończono montaż glazury w budynku B2. Montaż w budynku B1 poz. od 4 do 8
- Zamontowano bramy garażowe.
- Pomalowano ściany w garażu podziemnym.
- Trwa wykonywanie żywicy na posadzce garażowej na poziomie -1.

▪ **Roboty elektryczne**

- Wykonano prace elektryczne i teletechniczne w lokalach mieszkalnych w budynku B1 i B2.
- Wykonano instalację SAP i SSP.
- Trwają prace instalacyjne w garażach podziemnych.

▪ **Roboty sanitarne**

- Wykonano instalację wodno-kanalizacyjną wraz z ogrzewaniem w lokalach mieszkalnych w budynku B1 i B2.
- Wykonano instalację wentylacyjną budynku B1 i B2.
- Wykonano węzeł cieplny.

▪ **Roboty zewnętrzne**



- Wykonano izolację przeciwwodną wokół budynku B1 i B2.
- Wykonano hydroizolację poziomu „0” nad stropem garażu podziemnego.
- Trwają prace związane z zagospodarowaniem terenu oraz roboty drogowe.
- **Roboty Dekarskie**
- Wykonano roboty dekarские na dachach budynku B1 i B2.
- **Stolarka okienna, drzwiowa oraz ślusarka aluminiowa**
- Zamontowano stolarkę okienną na budynku B1 i B2.
- Wykonano montaż stolarki drzwiowej drewnianej i aluminiowej
- **Roboty tynkarskie i elewacyjne.**
- Wykonano roboty tynkarskie wewnętrzne.
- Wykonano elewację lekko-mokrą na budynku B1 i B2.
- Trwa montaż elewacji z kamienia naturalnego na poziomie „0”.
- **Przylączya**
- Wykonano zewnętrzne przyłącza, co, wod-kan, instalacji teletechnicznych.
- Trwa wykonywanie zewnętrznego przyłącza energetycznego.

Powyższy zakres robót stanowi 84% 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.

- b) 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.

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

- c) 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.
- d) Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020 r. sporządza kwartalne raporty, przedstawiające postęp prac na budowie. W okresie sprawozdawczym Inżynier Kontraktu przedstawił 2 raporty nr 5 i 6 sporządzone wg stanu na dzień 31.01.2021 oraz 30.04.2021 r.

e) W okresie sprawozdawczym na budowie odbyło się 12 porad 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 porad wraz z dokumentacją budowy są archiwizowane w biurze Spółdzielni, do wglądu przez zainteresowane strony.

3. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – Nadzór autorski

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

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

1. Budomex Sp. z o.o.

- a) 25.03.2021r. podpisany został Aneks nr 4 do Umowy o roboty budowlane z dnia 30.09.2019r.
- b) 28.06.2021r. podpisany został Aneks nr 5 do Umowy o roboty budowlane z dnia 30.09.2019r.

Przedmiot i zakres aneksów zawarty jest w Raportach kwartalnych Inżyniera Kontraktu, które dla zainteresowanych osób są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

2. NOMA 2

a) 26.04.2021r. podpisano umowę wypożyczenia urządzenia transmisji alarmów i świadczenia usług monitoringu pożarowego

3. Innogy Stoen Operator

a) 16.04.2021r. podpisano Aneks nr 3 zmieniający wysokość opłaty za przyłączenie inwestycji do sieci energetycznej.

4. Orange Polska

a) Została wykonana kanalizacja teletechniczna do budynku i trwają prace związane z wykonaniem sieci teletechnicznej.

5. NETIA

a) Trwają prace związane z wykonaniem sieci teletechnicznej.

6. UPC Polska Sp. z o.o.

a) Została wykonana kanalizacja teletechniczna do budynku i trwają prace związane z wykonaniem sieci teletechnicznej.

7. MPWiK

a) 21.01.2021r. podpisano umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

IV. Zmiany lokatorskie

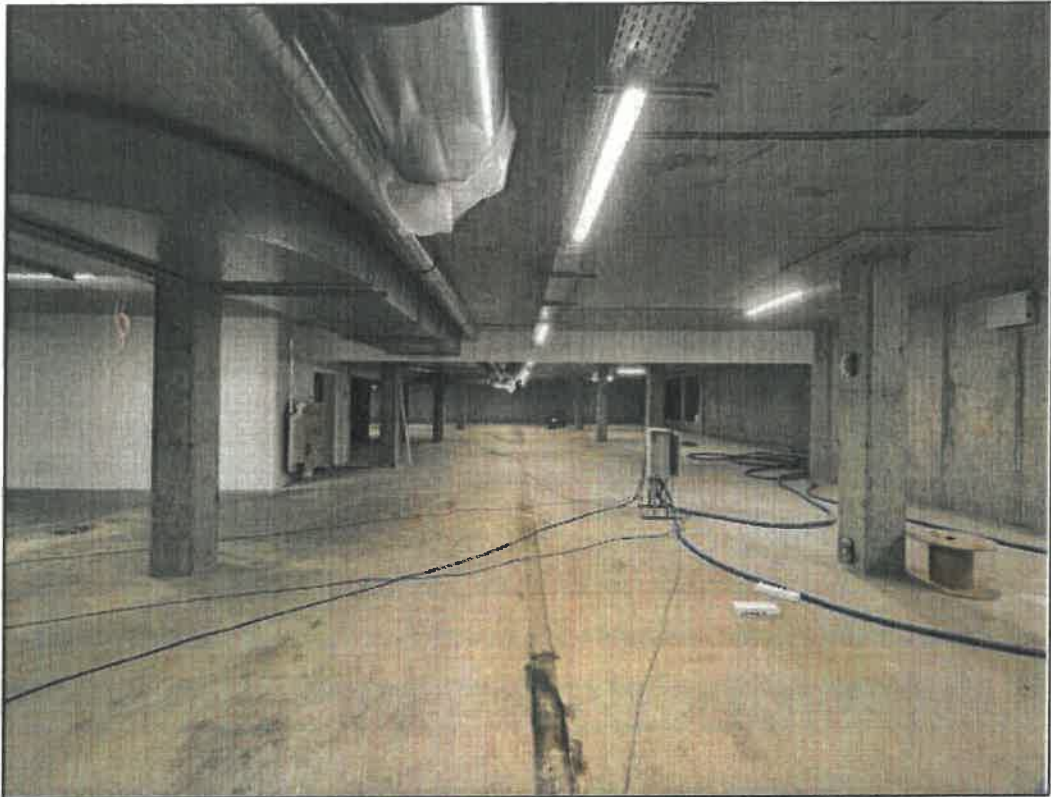
a) Generalny Wykonawca wprowadził zmiany lokatorskie zgodnie z ustalonym zakresem.

Dokumentacja fotograficzna inwestycji za I półrocze 2021 r.





Amman



J. L. L.



Amor

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. 14 stycznia 2020. 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. Dnia 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. W dniu 19 stycznia 2021 r. Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie zmienionej koncepcji architektonicznej budynku mieszkalnego, uwzględniając dotychczasowe uwagi do złożonego wniosku organu I instancji.



8. W dniu 4 maja 2021 r. odbyło się spotkanie w Wydziale Architektury, w którym uczestniczyli przedstawiciele Spółdzielni, na temat wstrzymywania przez Urząd warunków zabudowy na wszystkie planowane przez SM „Lazurowa” inwestycje. Z przekazanych nieoficjalnie przez Urząd informacji wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku garażowego jest niemożliwe z uwagi na sprzeczność z MPZP. W związku z tym 07.05.2021 r. Spółdzielnia przez swojego Pełnomocnika złożyła wniosek o wycofanie wniosku dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budynku garażowego.
9. 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 2019r.
2. W październiku 2019r. „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 2020r. 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 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.
4. W dniu 8 kwietnia 2020r. 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 2020 r. 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 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.
7. Dnia 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. Dnia 23 października 2020 r. Urząd wydał decyzję nr 181/2020, w której odmówił ustalenia warunków zabudowy dla budynku usługowego.
9. W dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 72/2021 – odmowę wydania warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z uwagi na niezgodność z wyłożonym projektem MPZP Jelonki Południowe.
10. W dniu 4 maja 2021 r. odbyło się spotkanie w Wydziale Architektury, w którym uczestniczyli przedstawiciele Spółdzielni na temat wstrzymywania przez Urząd warunków zabudowy na wszystkie planowane przez SM „Lazurowa” inwestycje. Z przekazanych nieoficjalnie przez Urząd informacji wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku usługowego jest niemożliwe z uwagi na sprzeczność z MPZP.
11. Odmowę ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami Urząd wydał również firmie DANTEX decyzją nr 87/2021 z dnia 14.05.2021 r.
12. Obecnie Spółdzielnia oczekuje jaki będzie dalszy rozwój całego postępowania.



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, 22.04.2020 r. 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. W dniu 7 maja 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
5. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszono 5 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 10.06.2020r. złożyła zażalenie do SKO.
6. 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.
7. Dnia 22.07.2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło uchylenie zaskarżonego postępowania organu I instancji.



8. Kolejno 1 września 2020 r. 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.
9. Dnia 08.10.2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w formie postanowienia orzekło uchylenie zaskarżonego postanowienia i umorzenie postępowania w sprawie zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie jako bezprzedmiotowe.
10. 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.
11. 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 zawiadomienie z informacją, że 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.
12. W dniu 15 stycznia 2021 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Biura Ochrony Środowiska, że termin wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostanie przesunięty do 14.04.2021 r.
13. W dniu 4 lutego 2021 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, że sprawa dotycząca ustalenia warunków zabudowy nie zostanie załatwiona w terminie m.in. z uwagi na konieczność wykonania analizy urbanistycznej. Wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do 30.04.2021r.
14. W dniu 24 czerwca 2021 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie od Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy do złożenia wyjaśnień do odpowiednich dokumentów.
15. W dniu 22 lipca 2021 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do uzupełnienia po raz kolejny raportu o oddziaływaniu na środowisko.



16. Dnia 12.05.2021 r. Spółdzielnia wysłała do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie pismo z prośbą o przyspieszenie rozpoznania sprawy polegającej na uzgodnieniu (akceptacji) raportu oddziaływania na środowisko przesłanego do Urzędu w związku z toczącym się postępowaniem o wydanie decyzji środowiskowej dla inwestycji. Sprawa jest rozpatrywana od 27.01.2021r. (30-dniowy termin na rozpatrzenie sprawy już dawno upłynął). Z uwagi na to, że RDOŚ nie był w stanie rozpatrzyć sprawy w terminie, Wydział Ochrony Środowiska wydłużył termin załatwienia sprawy do 14.10.2021r. Uzgodnienie raportu jest warunkiem koniecznym do wydania decyzji środowiskowej, a co za tym idzie złożenia kompletnego wniosku o warunki zabudowy. Raport został przesłany do tutejszego organu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Sanepid-u i został uzgodniony przez ostatnie dwa organy administracji publicznej. Jedynie Ochrona Środowiska do dnia dzisiejszego nie odniosła się do złożonych dokumentów, a kontakt z osobą prowadzącą sprawę jest utrudniony. Procedura trwa już kilka lat i jest bezprawnie przeciągana przez urzędy. Zarząd podjął decyzję, że jeśli nie uda się w najbliższym rozsądnym czasie uzyskać akceptacji przedmiotowego Urzędu, Spółdzielnia będzie zmuszona podjąć odpowiednie kroki prawne.
17. Obecnie prowadzone są dwa postępowania administracyjne: 1. Postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla całej inwestycji; 2. Postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla etapu 1 inwestycji na podstawie koncepcji opracowanej przez pracownię projektową RODAK Architekci. Pracownia przekazała w maju 2021 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego wysokości budynków we wskazanym kwartale w celu przyspieszenia analizy urbanistycznej wykonywanej przez Panią Inspektor prowadzącą w Urzędzie trwające postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
18. Zgodnie z podpisaną umową z firmą ARCHICOM POLSKA S.A. z siedzibą w Łodzi do dnia 30.10.2020 r. 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 Architekci 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.

19. Biuro Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j. wykonało koncepcję uwzględniającą możliwe interpretacje projektu MPZP Jelonki Południowe, w którym uwzględniło uwagi Spółdzielni.
20. Dnia 03.02.2021r. odbyła się video konferencja Projektanta z przedstawicielami Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, na której zreferowano projekt „Lazurowe Centrum”. Na spotkaniu zasugerowano również współpracę z Miejską Pracownią Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w celu dokonania zmian w projekcie MPZP.
21. Zaktualizowane uwagi do MPZP Jelonki Południowe zostały złożone przez Biuro Projektowe do Urzędu dnia 11.02.2021 r.
22. Została wszczęta procedura uzyskiwania Warunków Technicznych przyłączy do mediów (MPWiK, Veolia, innogy).
23. W związku z obecną sytuacją na rynku nieruchomości i stale rosnącymi cenami mieszkań i lokali usługowych przygotowana analiza wykonalności stała się nieaktualna w świetle pierwotnych założeń finansowych Spółdzielni, jak również zmienionej koncepcji. W maju 2021 r. służby techniczne Spółdzielni przygotowały aktualizację założeń przyjętych w pierwotnej analizie wykonalności, jednakże w związku z niepewną sytuacją na rynku i brakiem stabilności cen, na ten moment przygotowanie nowej analizy jest obarczone błędem i dokument zostanie zaktualizowany w terminie późniejszym.
24. Spółdzielnia zbiera informacje na temat zainteresowania inwestycją „Lazurowe Centrum”. W grudniu 2020 r. została opracowana ankieta dla osób zainteresowanych nabyciem lokali mieszkalnych i usługowych. Do 30 czerwca 2021r. do Działu Inwestycji wpłynęło ponad 100 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 2018r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopiętrowych z usługami w części parteru wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

2. 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. Dnia 9 czerwca 2021 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 258/OŚ/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach.

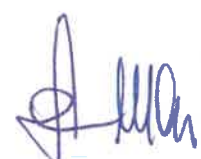
Każda z koncepcji wyłożona jest w „Dziale Inwestycji” Spółdzielni do wglądu wszystkich zainteresowanych. Do tej pory Spółdzielnia nie otrzymała pisemnie żadnych uwag do przedmiotowych koncepcji.

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gocz-Richter

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2021 r - 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 7-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10 na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 8-* Inwestycje rozpoczęte „Lazurowe Ogrody” oraz inwestycje w przygotowaniu za okres 01.01.2021- 30.06.2021.
- Załącznik nr 9-* Przychody i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej za okres od 01.01.2021 r. – 30. 06.2021 r.
- Załącznik nr 10-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za I półrocze 2021 r.
- Załącznik nr 11-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2021 r.
- Załącznik nr 12-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2021 r.



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	252 525,59	185 873,21
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	13 709,57	24 653,79
Lokata terminowa korzyść	502 883,82	847,45
Rachunek bieżący CA	2 389 845,55	2 812 825,41
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	1 120,76	1 121,08
Lokata Gross	84 319,89	84 859,77
Rachunek Środków ZFŚS	5 409,40	1 734,41
Środki pieniężne w kasie	40 044,33	37 473,35
Środki pieniężne w drodze	0,00	28 000,00
Razem:	3 289 858,91	3 177 388,47

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Należności pozostałe	15 310,48	61 904,55
Opłat mieszkaniowych	551 887,86	653 057,29
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	235 360,86	191 902,09
Czynszu od najemców lok. użytkowych	147 392,42	77 746,87
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	30 763,00	30 763,00
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	9 153,90	2 513,00
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	86 219,51	128 612,32
Razem :	1 076 088,03	1 146 499,12

Pozostałe należności	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Budomex Sp. Z o.o.	2 676,40	51 655,08
EKOWASH	1 290,68	
Elganc Krzysztof Gancarczyk	67,65	190,65
Eneria Polska	450,44	
Innogy	404,00	
InPost Paczkomaty Sp. Z o.o.	128,65	
Skynet Sp. Z o.o.		36,90
Polski Czerwony Krzyż		1 476,00
Ogród Zielony Adam Majewski		135,30
Profprojekt	123,00	
T-Mobile	52,40	
UPC Polska	1 386,84	
Wspólnota Mieszkaniowa Sternica 96,98,100	8 410,62	8 410,62
Wydawnictwa Szkolne	319,80	
Razem :	15 310,48	61 904,55

Należności gwarancyjne	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
YAMAN Sp. z o.o.	13 655,00	13 655,00
Veolia	350 000,00	350 000,00
Razem :	368 675,00	368 675,00



II ZOBOWIĄZANIA WOBEĆ	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Dostawców	703 722,58	2 921 714,27
Gwarancyjne	977 594,78	2 265 314,82
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	190 626,24	227 970,91
Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	11 558,54	20 249,12
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	2 756,70	4 484,34
Kaucji z lokali użytkowych	222 977,79	221 388,35
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	68 343,27	68 343,27
Razem:	2 177 579,90	5 729 465,08

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Ameco	783,24	789,66
JAKMAR		1 512,00
BKR Services	2 460,00	2 460,00
BP Radonice	337,30	
Bramet	393,60	393,60
BYŚ Wojciech Byskiewicz	162,00	162,00
CH.-ELEKTRON	1 230,00	1 845,00
Chmielewski dźwigi	1 749,60	3 110,40
CLEANO	52 354,50	45 420,00
Digital Solutions	2 503,41	2 047,21
Dyzio	22,44	
EL-DAR Sp. Z o.o	1 301,18	984,17
ELEGANC Gancarczyk	28 493,21	74 816,69
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 159,35	2 941,92
Piotr Pałaka		11 010,96
Euro-Net	528,98	
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	1 296,00	1 296,00
Finansowanie Wind	1 186,45	1 227,97
Forlift	75 181,83	14 043,17
HOBUS Sp. Z o.o	19 672,62	5 023,00
Hydroma	400,59	
Impuls	550,00	550,00
INNOGY Polska SA	9 566,89	40 090,34
FSWO		11 628,41
I-TERRA	577,00	
Kancelaria Notarialna Karpowicz	1 090,52	88,56
Kmicica	1 948,00	
KOMET Marcinkiewicz	7 237,50	184 284,82
Komplex B	1 476,00	1 845,00
Krajowa Izba Gospodarki	500,00	
Mieszczanin		693,72
MPWiK	96 751,14	137 271,51
Multiconsult Polska	39 516,54	39 516,54
NOMA2	357,95	370,12
Ogród Zielony	4 788,39	
VGR		4 305,00
OSTINATO	16 256,34	0,00
PGNiG Gazownia Warszawska	2 412,71	5 581,31

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2020r.	30.06.2021r.
PH EKO	1 282,25	
PHU Klima	3 050,40	
PHU Max	7 402,27	
Pif-Paf	430,50	
PH EKO		3 000,00
PPHU Transipex		594,00
Aldro		14 981,40
Publicity		18 450,00
Profprojekt		369,00
PAP Sp. Z o.o.		27 810,00
Reboot	5 820,00	5 067,60
RC. Chimney		6 876,00
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	470,00	400,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	395,47	409,31
Solid Security	130,16	
JUTOM		6 021,00
T-MOBILE	4 502,77	5 708,68
BUDOMEX		1 231 142,60
Usługi Dorac.	85,00	0,00
Miasto Stołeczne Warszawa		672,14
Vectra		540,00
Veolia	287 811,24	637 124,96
Zakład Fryzjerstwa EWA	373,50	
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	16 723,74	
PHU Dan-Pol		148 266,51
PHU Max Ołdak		1 202,61
Balkony Paweł Szczepański		4 212,00
Biuro Geodezyjno-Kartograficzne Anna Miller		14 145,00
Biuro Projektów Kazimierski i Ryba		12 300,00
Centrum Inteligentnego Rozwoju		22 140,00
ISS SECURITY GROUP		16 272,00
Instalcompat-service		4 120,50
LINEX		13 716,00
LIRA DOM		3 700,00
Max Media		3 813,00
MFA Biuro Architektoniczne		3 936,00
Monitoring Wizyjny		615,00
Pias-Kan		172,80
Ośrodek Organizacji Szkoleń		3 690,00
PRO BULDING		10 500,00
TENJRDEN Piotr Pisarczyk		58 071,00
Volta D.J. Instalatorstwo		45 141,00
WOO AGENCY		1 225,08
Razem:	703 722,58	2 921 714,27



Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2020r.	30.06.2021r.
Aldro	108 797,85	92 017,39
ARE	3 749,99	3 749,99
Budomex	534 497,32	1 836 476,62
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
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Forlift-gwarancja	12 313,50	12 313,50
Gazrem	28 228,50	28 228,50
TENJEDEN Piotr Pisarczyk		1 200,00
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	63 324,37	63 924,37
Zakład instalacyjno-Budowlany Jerzy Zieliński		6 700,00
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	19 613,80	16 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PUI INSAN Paśniaczek	17 327,10	30 327,10
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Zsyp-Serwis		1 500,00
Stelmach Waldemar	15 275,00	
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
Usługi Rem-Budowlane Łowczyk	1 343,21	
Usługi Remontowo Budowlane LINEX	4 074,18	7 127,39
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	4 500,00	4 500,00
Razem:	977 594,78	2 265 314,82

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Delota

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Gaca-Richter

KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2021r.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2021r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji Lazurowa Przyszań	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 600 000,00	834 059,04	52,13%	149 580,00	125 108,86	559 370,18
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	380 000,00	189 220,75	49,79%	39 279,00	28 383,11	121 558,64
3	Z.F.S.S	47 000,00	0,00	0,00%		0,00	0,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	12 871,78	51,49%		1 930,77	10 941,01
5	Składka PFRON	40 000,00	0,00	0,00%		0,00	0,00
6	Bezosobowy f.płac	106 000,00	51 084,70	48,19%		7 662,71	43 422,00
7	Wynagrodzenia R N	120 000,00	60 960,00	50,80%	9 144,00	9 144,00	42 672,00
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	10 602,07	35,34%		1 590,31	9 011,76
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	3 431,20	49,02%	514,68	514,68	2 401,84
10	Koszty WZ	40 000,00	1 999,98	5,00%	300,00	300,00	1 399,99
11	Energia elektryczna	40 000,00	19 218,68	48,05%		2 882,80	16 335,88
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	34 000,00	19 887,41	58,49%		2 983,11	16 904,30
13	Materiały biurowe	15 000,00	6 979,62	46,53%	1 046,94	1 046,94	4 885,73
14	Materiały do konserwacji zasobów	40 000,00	16 888,59	42,22%		2 533,29	14 355,30
15	Ubezpieczenia	80 000,00	0,00	0,00%		0,00	0,00
16	Telefony, internet	15 000,00	5 217,59	34,78%	782,64	782,64	3 652,31
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	2 195,51	27,44%		329,33	1 866,18
18	Prowizja bankowa	11 000,00	6 030,88	54,83%		904,63	5 126,25
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	13 454,57	58,50%		2 018,19	11 436,38
20	Obsługa prawna	55 000,00	30 155,76	54,83%	4 523,36	4 523,36	21 109,03
21	Szkolenia	10 000,00	4 155,01	41,55%		623,25	3 531,76
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	8 802,89	110,04%		1 320,43	7 482,46
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	8 238,89	48,46%		1 235,83	7 003,06
24	Usługi transportowe	2 000,00	298,43	14,92%		44,76	253,67

25	Usługi informatyczne	30 000,00	16 300,10	54,33%	2 445,02	2 445,02	11 410,07
26	Konser. i napr. urządzeń biurowych i monitoringu	29 000,00	14 355,47	49,50%	2 153,32	2 153,32	10 048,83
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	12 841,15	42,80%	1 926,17	1 926,17	8 988,81
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	160 000,00	72 416,27	45,26%	10 862,44	10 862,44	61 553,83
29	Wyposażenie biura	20 000,00	12 249,95	61,25%	1 837,49	1 837,49	10 412,46
30	Koszty Zarządu	1 000,00	413,08	41,31%	61,96	61,96	351,12
31	Windykacja	6 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	14 772,04	98,48%	2 215,81	2 215,81	12 556,23
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	1 652,40	11,80%	247,86	247,86	1 404,54
34	Inne - biuro	20 000,00	11 418,71	57,09%	1 712,81	1 712,81	7 993,10
35	Konserwacja budynków i urządzeń	230 700,00	111 894,06	48,50%	16 784,11	16 784,11	95 109,95
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	33 232,94	66,47%	4 984,94	4 984,94	28 248,00
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	30 824,00	43,41%			30 824,00
38	Sprzątanie budynków	180 000,00	90 000,00	50,00%			90 000,00
39	Pandemia Covid 19	50 000,00	29 545,13	59,09%	4 431,77	4 431,77	25 113,36
RAZEM		3 659 700,00	1 757 668,65	48,03%	213 407,94	213 407,94	1 298 734,02

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Głoga-Richter

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2021r. DO
30.06.2021r.**

Zwiększenia do 30.06.2021r.

Odpis z lokali mieszkalnych	622 931,37
Odpis na remonty dźwigów	107 966,82
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 450,00
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	-2 464,05
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2020r.	0,00
RAZEM:	776 884,14

Zmniejszenia do 30.06.2021r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	133 551,73
----------------	------------

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

Przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	1 080,00
Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	1 230,00

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	19 650,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	70 498,56

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	1 316,10
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	24 057,59
Usuwanie awarii	32 455,73
Prace wg decyzji Rad Budynków	4 665,60
Remont balustrad balkonowych Rozłogi 6	271 340,00
Mycie i malowanie elewacji Rozłogi 2	0,00
Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących segregowania odpadów	9 210,00
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2	0,00
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2a	38 101,99

RAZEM:	607 157,30
---------------	-------------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2021r.	169 726,84
---	-------------------

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2021r.

Lp.	Budynki	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2020r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2020r.	Saldo zadłużeń 30.06.2020r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2020r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2021r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2021r.	Saldo zadłużeń 30.06.2021r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2021r.
1.	Lazurowa 2	20 597,24	11 908,67	8 688,57	19 353,77	27 452,80	8 799,01	18 653,79	0,00
2.	Lazurowa 2a	13 707,07	19 759,84	-6 052,77	0,00	27 690,97	19 250,24	8 440,73	0,00
3.	Lazurowa 4	136 393,45	12 664,94	123 728,51	116 553,74	154 072,48	15 125,93	138 946,55	109 658,42
4.	Lazurowa 6	54 822,25	35 156,22	19 666,03	41 007,25	78 680,45	32 427,61	46 252,84	32 671,78
5.	Lazurowa 12	7 913,65	17 978,86	-10 065,21	0,00	20 720,00	14 704,35	6 015,65	0,00
6.	Rozłogi 2	29 902,59	20 145,99	9 756,60	0,00	34 487,61	25 860,62	8 626,99	0,00
7.	Rozłogi 3	8 461,54	8 989,87	-528,33	0,00	13 380,93	8 156,89	5 224,04	0,00
8.	Rozłogi 4	148 020,15	6 351,00	141 669,15	16 895,22	161 938,90	12 373,86	149 565,04	9 982,99
9.	Rozłogi 5	16 314,06	2 635,80	13 678,26	0,00	9 023,12	6 062,81	2 960,31	0,00
10.	Rozłogi 6	23 825,50	8 795,69	15 029,81	17 425,62	22 075,13	10 384,71	11 690,42	17 425,62
11.	Rozłogi 7	12 527,76	4 607,90	7 919,86	0,00	10 412,35	3 561,34	6 851,01	0,00
12.	Rozłogi 9	19 911,41	16 278,99	3 632,42	13 549,38	17 204,50	36 440,78	-19 236,28	13 549,38
13.	Siemiatycka 1	22 420,03	9 678,81	12 741,22	0,00	23 027,04	10 056,28	12 970,76	0,00
14.	Sternicza 129	26 959,51	7 557,51	19 402,00	10 575,88	40 423,03	9 643,07	30 779,96	8 613,90
15.	Sternicza 131	10 111,65	8 116,15	1 995,50	0,00	12 467,98	15 123,41	-2 655,43	0,00
	Razem	551 887,86	190 626,24	361 261,62	235 360,86	653 057,29	227 970,91	425 086,38	191 902,09

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2020r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2021r.
1.	Lazurowa 2	19 353,77	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
2.	Lazurowa 4	116 553,74	sprawa w postępowaniu komorniczym	109 658,42
3.	Lazurowa 6	41 007,25	sprawa w postępowaniu komorniczym	32 671,78
4.	Rozłogi 4	16 895,22	sprawa w postępowaniu komorniczym	9 982,99
5.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
6.	Rozłogi 9	13 549,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 549,38
7.	Sternicza 129	10 575,88	sprawa w postępowaniu komorniczym	8 613,90
Razem:		235 360,86		191 902,09

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2020r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2021r.
1.	Lazurowa 2	7 604,69	postępowanie nakazowe	2 994,13
2.	Lazurowa 2a	4 440,88	postępowanie nakazowe	10 931,06
3.	Lazurowa 4	67 311,13	postępowanie nakazowe	59 426,29
4.	Lazurowa 6	2 483,83	postępowanie nakazowe	0,00
5.	Rozłogi 3	0,00	postępowanie nakazowe	7 101,88
6.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
7.	Rozłogi 9	0,00	postępowanie nakazowe	18 910,18
8.	Sternicza 129	0,00	postępowanie nakazowe	24 869,80
Razem:		86 219,51		128 612,32

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2021r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	710,24	581,00	1 291,24	VIII 2016r.	postępowanie egzekucyjne
Sternicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Sternicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	25 440,96	5 322,04	30 763,00		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2020r.:

Saldo na dzień 31.12.2020r.	Saldo WN na dzień 30.06.2021r.	Saldo MA na dzień 30.06.2021r.	Saldo na dzień 30.06.2021r.
1	2	3	4 (2-3)
79 515,66	77 746,87	20 249,12	57 497,75

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dabota

Zbigniew Gaca-Richter

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2021r.- 30.06.2021r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2021r.	Koszty poniesione na 30.06.2021r.	Wynik	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	1 022 212,39	1 298 734,02		276 521,63
2	Podatek od nieruchomości	63 968,69	86 531,70		
3	Wieczyste użytkowanie	310 603,82	220 487,60		
4	Centralne ogrzewanie	950 192,55	1 152 969,96	fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	333 338,25	361 406,17	fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzewanie wody	525 772,43	492 145,86	fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	95 504,16	54 739,09	fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	595 493,64	595 493,64		
9	Zimna woda i ścieki	497 465,78	500 058,68	fakturowanie zaliczkowe	
10	Współczynnik korygujący	54 048,54			
11	Pakiet tv	3 251,28	3 200,00	51,28	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny, rebusy dźwигów	90 304,38	107 500,76		17 196,38
13	Domofon	20 175,00	24 118,15	-3 943,15	
14	Energia elektryczna	105 231,58	64 774,34	40 457,24	
15	Nakładki radiowe	20 879,08	20 879,08		
16	Parking społeczny(podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	12 340,07			
17	Odczyty i rozliczenie podzielników	5 059,53	5 059,53		
18	Opłata za montaż podzielników	2 699,29	2 699,29		
Wyszczególnienie		Przychody wg naliczeń na 30.06.2021r.	Koszty poniesione na 30.06.2021r.	Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	-2 464,05			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2020r.	0,00			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	622 931,37			
4	Odpis na remonty dźwigi	107 966,82			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 450,00			
	Koszty poniesione zał. nr 3		607 157,30		
Razem:		776 884,14	607 157,30	169 726,84	

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2021r.	Koszty poniesione na 30.06.2021r.	Wynik
Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki				
1	Eksploatacja podstawowa	484 395,98		
2	Centralne ogrzewanie	72 514,55	68 245,67	
3	Podgrzanie wody	8 586,62	6 241,73	
4	Gaz	127,56	106,30	
5	Wywóz nieczystości	19 964,94	19 964,94	
6	Zimna woda i ścieki	9 648,08	7 701,89	
7	Energia elektryczna	10 379,98	10 199,57	
8	Dźwig	841,02	700,85	
9	Domofon	139,08	162,26	
10	Reklama	5 790,00		
11	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	420,00		
12	Przeгляdy techniczne		2 300,00	
13	Konserwacja zieleni		12 585,36	
14	Konserwacja pawilonów		7 451,10	
15	Podatek od nieruchomości		44 800,20	
16	Wieczyste użytkowanie		18 320,60	
17	Amortyzacja pawilonów		26 016,66	
18	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		241 094,93	
19	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		28 175,25	
		612 807,81	494 067,31	118 740,50
Wynik na działalności gospodarczej:				
Pozostała działalność operacyjna i finansowa				
1	Odsetki lokale mieszkalne	12 570,86		
2	Odsetki od lokat	16,07		
3	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)		34 387,82	
4	Pozostałe przychody operacyjne	943,53		
5	Parkingi Lazuruwa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeligowska	82 171,44	68 123,61	
6	Działalność społeczno-kulturalna	27 561,00	8 573,02	
7	Zarządzanie i administrowanie WM Stermicza 96,98,100	50 463,72	41 224,32	
Razem:		173 726,62	111 084,45	62 642,17

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

mgr Danuta Dolota

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

Zbigniew Góra-Richter

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A,8 i 10
NA 30-06-2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021			Wykonanie na 30.06.2021r.	Wykonanie w %
		2	3	4		
I	Koszty nieruchomości wspólnej		1 406 687,00	664 486,27	47,24%	
1.	Utrzymanie czystości		364 000,00	169 954,50	46,69%	
2.	Konserwacja budynków , garażu		260 200,00	131 149,08	50,40%	
3.	Konserwacja dźwigów		66 100,00	32 996,65	49,92%	
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)		240 000,00	102 978,12	42,91%	
5.	Domofon		10 000,00	3 300,02	33,00%	
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej		142 637,00	87 928,97	61,65%	
7.	Obsługa nieruchomości		279 000,00	117 206,46	42,01%	
a.	zarządzanie nieruchomością wspólną		156 000,00	55 908,07	35,84%	
b.	Pozostałe koszty obsługi		123 000,00	61 298,39	49,84%	
8.	Koszty mienia wspólnego(p.od.nier i wiecz.uż gruntu)		44 750,00	18 972,47	42,40%	
II	Koszty utrzymania lokalu		791 700,00	408 688,68	51,62%	
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw		322 000,00	181 973,17	56,51%	
2.	Opłata stała co i cw		165 700,00	83 274,04	50,26%	
3.	Zimna woda i ścieki		140 000,00	54 098,58	38,64%	
4.	Wywóz nieczystości -stawka określona przez Gminę		164 000,00	89 342,89	54,48%	
III	Odpis na fundusz remontowy		86 921,16	35 900,66	41,30%	
IV	Pozostałe koszty operacyjne		0,00	0,00		
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)		2 285 308,16	1 109 075,61	48,53%	
IV	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości		2 285 308,16	1 069 004,47	46,78%	
V	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)			-40 071,14		

II

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2021r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2020r.	49 095,60
1. Naliczenie Funduszu remontowego I półrocze 2021 r.	35 900,66
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2021 r. w tym;	443,88
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2021r.	84 552,38

III

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości " Szeligowska " w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2021r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2021r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2021r.
1.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	97 912,20	52 111,85	45 800,35
2.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	40,00	4 618,19	-4 578,19
3.	Szeligowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	17 943,54	5 929,35	12 014,19
	Razem pkt 1-3	115 895,74	62 659,39	53 236,35

* objaśnienia: znak " - " nadpłata, znak " + " zadłużenie.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSEGOVY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dama Doleta

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaj-Richter

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE "LAZUROWA PRZYSTAŃ"
ZA OKRES OD 01.01.2021r - 30.06.2021r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 30.06.2021	Plan nakładów inwestycji Lazurowa Przystań	Koszty poniesione na 30.06.2021	%
I	Wpływy ogółem	29 172 040,85			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	29 172 040,85			
II	Koszty ogółem		31 980 900,00	25 283 945,69	79,1
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		984 000,00	984 000,00	100,0
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz uz gruntu i inne)		660 000,00	633 292,76	96,0
3	Roboty Budowlano- Montażowe		22 356 900,00	19 222 106,90	86,0
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 100 000,00	990 515,28	90,0
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		800 000,00	774 597,10	96,8
6	Sprzedaz marketing, reklama		350 000,00	325 371,00	93,0
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		300 000,00	229 639,78	76,5
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 230 000,00	1 186 527,08	96,5
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		1 000 000,00	937 895,79	93,8
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 200 000,00		
	Razem :	29 172 040,85	31 980 900,00	25 283 945,69	79,1

**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU
ZA OKRES OD 01.01.2021r - 30.06.2021r**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan nakładów inwestycji		Koszty poniesione na 30.06.2021
		Wpływy na 30.06.2021		
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			763 955,90
1	Koncepcja parking Lazurowa			57 600,00
2	Koncepcje bud usług-garażowych Okretowa, Sternicza 125a			100 719,54
3	Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszk-handl-usług i garażami "Lazurowe Centrum "			208 547,90
4	Koszt pośredni z eksploatacji			117 823,45
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			279 265,01

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Danuta Dąbota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2021 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie na 30.06.2021r.
1	Przychody w tym:	69 000,00	27 561,00
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	55 000,00	27 561,00
-	<i>odpłatne karnety</i>	14 000,00	0,00
-	<i>darowizny</i>		0,00
2	Koszty w tym :	69 000,00	8 573,02
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	8 000,00	0,00
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	442,80
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	53 500,00	7 950,85
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	<i>Materiały plastyczne</i>	3 000,00	179,37

Wynik finansowy na 30.06.2021r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 18 987,98 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Deloła

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2021 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,30zł/m² a od 01.06.2021 r. stawka 1,40/m²

Lp.			plan 2021	Wykonanie planu 2021 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 931,89	133 551,73
Razem dział I:			215 931,89	133 551,73
II.	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów		plan 2021	Wykonanie planu 2021 za I półrocze
1.	L6	Przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa	266 200,00	1 080,00
2.	L6	Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa	85 447,00	1 230,00
Razem dział II:			351 647,00	2 310,00
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2021	Wykonanie planu 2021 za I półrocze
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	19 650,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	78 156,97	70 498,56
Razem dział III:			108 156,97	90 148,56
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2021	Wykonanie planu 2021 za I półrocze
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	5 000,00	1 316,10
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	7 000,00	24 057,59
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	23 000,00	32 455,73
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	10 000,00	4 665,60
5.	Rozłogi 6	Remont balustrad balkonowych	500 000,00	271 340,00
6.	Rozłogi 2	Mycie i malowanie elewacji	193 025,00	0,00
7.	Osiedle	Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących segregowania odpadów	49 900,00	9 210,00
8.	Lazurowa 2	Remont pokrycia dachowego	71 000,00	0,00
9.	Lazurowa 2a	Remont pokrycia dachowego	64 000,00	38 101,99
Razem dział IV:			922 925,00	381 147,01

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2021 r.

Lp.		plan 2021	Wykonanie planu 2021 za I półrocze
I	Remonty dźwigów osobowych	215 931,89	133 551,73
II	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów	351 647,00	2 310,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	108 156,97	90 148,56
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.	922 925,00	381 147,01
Razem:		1 598 660,86	607 157,30

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2021 r.

Saldo otwarcia		-2 464,05
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2020 r.		0,00
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.	1 274 336,90	622 931,37
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 933,64	107 966,82
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 900,00	48 450,00
Razem:	1 587 170,54	776 884,14

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gada Richter

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 30.06.2021 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		
1	L 2	43 200				180 000	68 000		15 000							25 000	
2	L 2A	43 200				180 000	68 000		15 000						5 000	25 000	
3	L 4	112 800		236 000	108 000	230 000	68 000		15 000						550 000	35 000	320 000
4	L 6	112 800				230 000	68 000		15 000						550 000	35 000	320 000
5	L 12	49 600				225 000	68 000		15 000						400 000	20 000	240 000
6	R 2	81 600	300 000	280 000	50 000	260 000			15 000						320 000	35 000	400 000
7	R 3								15 000							15 000	80 000
8	R 4								15 000							15 000	120 000
9	R 5								15 000							12 000	60 000
10	R 6		129 807						15 000							35 000	400 000
11	R 7			280 000					15 000							15 000	80 000
12	R 9	49 600							15 000							20 000	240 000
13	S 1			225 000	35 000				15 000							20 000	240 000
14	St 129	51 200							15 000							20 000	240 000
15	St 131	43 200							15 000							20 000	240 000
	RAZEM:	587 200	429 807	1 021 000	193 000	1 915 000	952 000	885 000	210 000	936 000	1 155 000	4 330 000	247 000	347 000			2 980 000

Dzwigi 2019-2021 Koszty dzierżawy i wykupu 8szt.

Dzwigi 2021-2028 Koszty wymiany 10 szt.

[] prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA

500 000 zł
1 500 000 zł
18 188 007 zł

18 188 007 zł Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

20

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew [Signature] Richter

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2021r.

Wpływy											
Adres	metraż	saldo z BO z 2020r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2020r	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem	remont pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	remont balustrad balkonowych	wg decyzji RB
L2	3 520,40	-324 554,46		28 247,12	2 592,00	5 722,56	-287 992,78		59,25		
L2A	4 498,35	-79 416,93		35 536,99	3 312,00	6 867,30	-33 700,64		75,73		
L4	10 632,97	-663 482,99		85 048,90	6 372,00	17 484,48	-554 577,61	8 513,03	179,00		
L6	10 638,81	-261 902,57		84 510,47	6 372,00	17 465,94	-153 554,16	613,36	179,10		
L12	5 634,70	-382 875,14		44 514,13	2 772,00	9 231,30	-326 357,71	1 024,86	94,86		
R2	6 210,99	-852 566,01		49 855,24	4 824,00	9 980,46	-787 906,31	358,08	104,56		
R3	2 952,00	-683 510,23		23 320,80	1 728,00	0,00	-658 461,43	170,19	49,69		
R4	4 015,50	-613 281,40		32 808,75	2 304,00	0,00	-578 168,65	231,51	67,60		
R5	1 728,30	-473 142,49		13 653,57	864,00	0,00	-458 624,92	950,00	29,10		
R6	6 193,50	-542 470,93		49 259,58	4 890,00	9 944,82	-478 376,53	657,08	104,26	271 340,00	
R7	2 944,11	-554 639,12		23 258,45	1 728,00	0,00	-529 652,67		49,56		
R9	5 756,70	-272 382,73		45 603,63	2 844,00	9 042,30	-214 892,80	731,89	96,91		
St129	3 929,46	-566 417,31		31 538,77	2 736,00	6 320,28	-525 822,26	2 900,00	66,15		
St131	3 909,99	-534 956,87		31 046,39	2 340,00	6 439,92	-495 130,56	2 900,00	65,82		4 665,60
S1	5 614,40	-746 220,50		44 728,58	2 772,00	9 467,46	-689 252,46	600,00	94,51		
Razem	78 180,18	-2 464,05	0,00	622 931,37	48 450,00	107 966,82	776 884,14	19 650,00	1 316,10	271 340,00	4 665,60
Sz6,6A,8,10		49 095,60		35 900,66			84 996,26				
Ogółem FR		46 631,55	0,00	658 832,03	48 450,00	107 966,82	861 880,40	19 650,00	1 316,10	271 340,00	4 665,60

Wydatki										
wykonanie prac związanych z obowiązaniami przepisami dotyczącymi segregowania odpadów	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów	wykonanie przyłącza wodociągów ego do instalacji p.poż.	razem	różnica	Adres
204,24	1 218,85	13 221,52	195,22	2 583,66				17 482,74	-305 475,52	L2
261,00	257,75	2 203,09	249,46	1 329,34	38 101,99			42 478,36	-76 179,00	L2A
616,92	4 739,14	3 658,90	589,66	1 346,79				19 643,44	-574 221,05	L4
617,26	3 683,36	2 181,52	589,98	925,71		1 080,00	1 230,00	11 100,29	-164 654,45	L6
326,92	2 296,80	1 706,69	312,48	8 708,98				14 471,59	-340 829,30	L12
360,36	1 294,53	7 583,44	344,44	439,74				10 485,15	-798 391,46	R2
171,28	169,15	185,78		209,01				955,10	-659 416,53	R3
232,98	2 723,68	7 703,53		3 849,91				14 809,21	-592 977,86	R4
100,28	598,37	1 738,67		122,37				3 538,79	-462 163,71	R5
5 033,34	354,88	6 348,98	130 205,19	670,49				414 714,22	-893 090,75	R6
170,82	2 152,06	2 961,78		208,44				5 542,66	-535 195,33	R7
334,00	1 519,87	362,27	319,24	11 108,79				14 472,97	-229 365,77	R9
228,00	2 503,41	9 980,59	217,90	278,19				16 174,24	-541 996,50	St129
226,86	224,04	9 931,15	216,82	276,81				18 507,10	-513 637,66	St131
325,74	321,70	730,65	311,34	397,50				2 781,44	-692 033,90	S1
9 210,00	24 057,59	70 498,56	133 551,73	32 455,73	38 101,99	1 080,00	1 230,00	607 157,30	169 726,84	
								0,00		
9 210,00	24 057,59	70 498,56	133 551,73	32 455,73	38 101,99	1 080,00	1 230,00	607 601,18	84 552,38	Sz6,6A,8,10
								254 279,22		

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gach-Richter

mgr Dorota Dłotwa