

Warszawa, 14 kwietnia 2022 r.

*Sprawozdanie  
z działalności Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Lazurowa” za 2021 rok*

---

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” | ul. Rozłogi 8, 01-310 Warszawa |  
tel. 22 532 29 60 KRS: 0000006022 | REGON: 006232786 | NIP: 525-000-71-06  
| PKO BP: 29 1020 1185 0000 4802 0011 9057  
**biuro@smlazurowa.pl | www.smlazurowa.pl**



# Szanowni Państwo

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2021 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2021 r.*



## SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne .....</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>12</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji .....</i>	<i>14</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>21</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>29</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>34</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>36</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>39</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>45</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>50</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami .....</i>	<i>52</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>74</i>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2021 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r. (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w 2021 roku dotyczyły:

- 📁 działu 2 /pełnomocnicy/ a dokładnie wpisania pracownika, jako pełnomocnika Zarządu (sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/75559/20/125)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia opinii Biełego Rewidenta (sygnatura: RDF 349210/21/295)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/349210/21/696)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura: RDF/349210/21894)

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 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 2021 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 5069 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

### **Organizacja pracy Zarządu.**

*W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:*

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegalnie. Odbyło się 15 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia regulaminu wypożyczania klucza do gniazd elektrycznych przy ul. Szeligowskiej.
- zatwierdzenia planu działalności kulturalno-oświatowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienia planu rzeczowo- finansowego na 2021 i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- omówienia wniosku w sprawie podwyżek opłat co i cw oraz opłaty stałej i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- omówienia wniosku w sprawie sporządzenia dokumentacji i przeglądu pionów instalacji kanalizacyjnej we wszystkich budynkach z lat siedemdziesiątych.



- omówienia wniosku w sprawie konieczności wykonania robót dodatkowych w ramach umowy z firmą BUDOMEX.
- omówienia wniosku w sprawie remontu i wymiany poszycia dachowego w budynku Rozłogi 4.
- wyrażenia zgody na podział lokalu usługowego U1 przy ul. Szeligowskiej 10.
- określenia odpłatności za kopie dokumentów pobieranych od członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- wyboru wykonawcy na przeprowadzenie 5-letnich przeglądów stanu technicznego budynków w zasobach Spółdzielni.
- omówienia wniosku w sprawie potrzeby wymiany odcinków kanalizacyjnych od ostatniego stropu mieszkalnego poprzez stropodach i wykonanie wywiewki ponad dach budynków.
- omówienia wniosku w sprawie wyrażenia zgody na rozpisanie przetargu na wymianę 10-ciu starych dźwigów oraz przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- omówienia wniosku w sprawie podwyższenia wkładów budowlanych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań” oraz przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- omówienia wniosku w sprawie zmiany parametrów inwestycji „Lazurowe Apartamenty” oraz przyjęcia koncepcji inwestycji i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- omówienia wniosku w sprawie wymiany zespołów napędowych, liny nośnej, linki ogranicznika dla wybranych dźwigów.

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 nieruchomością Sternicza 96, 98, 100, nieruchomością Szeligowska 6, 6a, 8, 10 oraz realizacją inwestycji „Lazurowa Przystań” i przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Centrum” oraz „Lazurowe Apartamenty”.



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](http://www.smlazurowa.pl)

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

### Walne Zgromadzenie

W związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju i obowiązującymi obostrzeniami, limitami osób mogących uczestniczyć w zgromadzeniach nie było możliwości przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w 2021 roku, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa uczestnikom.

### Rada Nadzorcza

W 2021 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej w trybie korespondencyjnym (w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju), na których podjęto 58 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 2021 roku odbyło się 7 posiedzeń Komisji Rewizyjnej (w tym 6 w trybie korespondencyjnym), 4 posiedzenia Komisji Technicznej (w tym 3 w trybie korespondencyjnym)

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- kontrola przetargów zrealizowanych w II półroczu 2020 roku.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za III kwartał 2020 roku.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wprowadzenia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



- omówienie kwestii wprowadzenia 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.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań” oraz rekomendacja Radzie Nadzorczej.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za drugi kwartał 2021 roku.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wprowadzenia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienie kwestii wprowadzenia od 1 kwietnia 2021 roku przez Radę m.st Warszawy nowej zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 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 w zasobach Spółdzielni.
- 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.





- omówienie wniosku Zarządu w sprawie konieczności zmiany stawki opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty stałej co i cw w związku z wprowadzaniem od dnia 01.06.2021 r. nowej taryfy opłat dla Veolia S.A. zatwierdzonej decyzją Prezesa URE.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na konserwację dźwigów dla budynków: Lazurowa 2, 2a, 4, 6, 12; Rozłogi 2, 6, 9; Sternicza 129, 131; Siemiatycka 1, w których przychody nie pokrywają kosztów konserwacji dźwigów.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na rozpisanie przetargu na wymianę 10 starych dźwigów osobowych na nowe i podpisanie umowy dzierżawy tych dźwigów w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

#### Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2021 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Spółdzielnia współpracowała również z Kancelarią Radcowską Radcy Prawnego Igora Bąkowskiego w ramach prowadzonych inwestycji mieszkaniowych.

Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 90 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.

#### Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1<sup>1</sup> 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 stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Poza wnioskiem o zintensyfikowanie działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, wskazano potrzebę aktualizacji par.6 pkt 8 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz par. 49 pkt 8 Statutu dotyczącego wykluczenia i wykreślenia członków z rejestru członków Spółdzielni.

W dniu 18.03.2021 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 8/2021 przyjęła do wiadomości wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.



Ponadto w dniach od 08.11. 2021 do 06.12.2021 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził lustrację pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia oczekuje na list polustracyjny.

Zalecenia wynikające z przeprowadzonych lustracji będą przedmiotem najbliższego Walnego Zgromadzenia.



## 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.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2021 z dnia 27 maja 2021 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie z dniem 01 lipca 2021 r. i obowiązywał do końca roku 2021. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem zatrudnienie wynosiło 29,5 etatu.



Zmiany schematu dotyczyły zwiększenia stanowiska administrator (zarządca nieruchomości) z  $\frac{3}{4}$  etatu na pełen etat. Wcześniej administrator (zarządca nieruchomości) zarządzał tylko wspólnotą mieszkaniową dla nieruchomości Sternicza 96,98,100. W związku ze zbliżającym się terminem: odbioru lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań” przy ul. Sternicznej 127 od generalnego wykonawcy oraz przekazywania lokali nabywcom zasadne było, aby powołać zarządcę, który będzie uczestniczył w w/w czynnościach a następnie kompleksowo zarządzał nieruchomościami. Wspólnota dla nieruchomości przy ul. Sternicznej 96,98,100 to 111 lokali mieszkalnych oraz 13 lokalu usługowych, natomiast nieruchomość przy ul. Sternicznej 127 to 64 mieszkania oraz 4 lokale usługowe. Łącznie administrator (zarządca nieruchomości) zarządza 175 lokalami mieszkalnymi oraz 17 lokalami usługowymi.

Średnie zatrudnienie w roku 2021 wyniosło 28,2 etatów.

#### Czas pracy

Frekwencja w 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 3 620 341,39 zł.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

#### **Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych**

Koszty materiałów do konserwacji budynków i urządzeń w roku 2021 r. wyniosły: 39 666,74 złotych, co stanowi 99,17% zaplanowanej na ten rok kwoty. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 16 533,29 zł - tj. 97,25 % zaplanowanej do poniesienia kwoty. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 126 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 (uprzątkania i odchwaszczania terenu) wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew. Pielęgnacji poddano 64 egzemplarzy drzew z terenu całego osiedla, koszt prac to 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 była od sytuacji przyrodniczej oraz warunków pogodowych.

W listopadzie 2021 r. wystąpiła konieczność pilnego przycięcia 4 drzew na terenie Spółdzielni. Koszt tych prac wyniósł 2 106,00 zł.

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 zgłoszony do MPWiK.

W związku z tym, iż Miasto Stołeczne Warszawa za pośrednictwem MPO udostępnia kontenery na odpady zielone jedynie do końca października, jak co roku od listopada organizowany był wywóz grabionych przez gospodarzy liści z terenów Spółdzielni. Wywiezionych zostało 32 wywrotki liści (8 pełnych kontenerów). Koszt usunięcia odpadów zielonych wyniósł 6 912,00 zł.

### **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 .
- wymiana siedzisk w huśtawkach; koszt siedzisk: 1 457,55 zł

Na przełomie lipca i sierpnia 2021 r zlecono naprawę zestawu zjazdowego na placu zabaw za budynkami Sternicza 129 i Sternicza 131. Koszt elementów zamiennych wraz z usługą wymiany wyniósł 3 431,70 zł. W listopadzie 2021 r. uzupełniono także atestowanym piaskiem piaskownicę na tym samym placu zabaw. Koszt piasku wyniósł 676,50 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. W tym celu dokonano zakupu soli na kwotę 18 127,12zł

### **Zamykanie zsypów**

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 zsypanych 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 zsypach 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 zsypanych w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni. Niniejszą uchwałą przyjęto także stawki opłat miesięcznych za najem pomieszczeń.

Po usunięciu kanałów cementowo-azbestowych udostępniono mieszkańcom komory zsypane na parterach dotychczas zajmowane przez gospodarzy domów. W niektórych z tych pomieszczeń wygospodarowano niewielkie powierzchnie zamykane drzwiami w celu magazynowania środków do utrzymania czystości i porządku w budynkach.

### **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 2021 r. odnotowano 16 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 21 731,41 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członkom Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 31.12.2021 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 33 członków Spółdzielni. Łączna kwota składek na w/w dzień wyniosła 776,00 zł.

### **Epidemia koronawirusa Covid-19**

W związku z trwającym stanem epidemii gospodarze poszczególnych budynków zostali zaopatrzeni w płyny do dezynfekcji, którymi dezynfekowali klamki drzwi wejściowych na klatkach, pochwyty 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 roku 2021 koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 42 964,16zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektrozamka i elektromagnesów, w budynkach:  
Lazurowa 4 kl. II i III ; ul. Lazurowa 6 kl. I; Rozłogi 7 kl. I i IV; ul. Rozłogi 2 kl. I; ul. Siemiatycka 1 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.
6. Wymiana zasilacza i czytnika wraz ze skopiowaniem bazy kodów.

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 roku 2021 za energię elektryczną, dozór techniczny UDT i resursy dźwigów wyniosły 218 344,23 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 222 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 2:

- Wymiana zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych K3601, ogranicznika prędkości na dwukierunkowy nowego typu Ik250AGB188/2 oraz oświetlenia kabiny; wymiana oświetlenia kabiny.

Lazurowa 2A:

- Wymiana zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych.

Lazurowa 4:



- Wymiana kompletnego przycisku wezwań (wraz z elektroniką), amortyzatora drzwi szybowych, kontaktu progu ruchomego kabiny, samozamykacza i zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych, wymiana rolek odbojowej drzwi kabinowych oraz wymiana plafonów Led, prowadnic drzwi kabinowych, krzywki ruchomej, rygła drzwi.
- Prostowanie fabrycznego osadzenia drzwi, progów, blach między drzwiowych, przesuwanie pudła kabiny w ramie oraz malowanie drzwi kabinowych po naprawie.

#### Lazurowa 6:

- Wymiana kontaktu drzwi kabinowych, wentylatora w kabinie dźwigu ,falownika napędu drzwi automatycznych , płyty sterującej wraz ze stycznikiem zasilania silnika napędowego oraz kurtyny świetlnej drzwi.

#### 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), czujników odwzorowania położenia kabiny w szybie, przyciski wezwań.

#### Rozłogi 2:

- Wymiana przycisku " Alarm", wraz elektroniką w kasecie dyspozycji, zamka bezpieczeństwa drzwi szybowych K3601, czujników odwzorowania położenia kabiny w szybie.

#### Rozłogi 6:

- Wymiana wentylatora w kabinie dźwigu, zamków bezpieczeństwa i kontaktów drzwi szybowych, progu ruchomego.

#### 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 i startera, prowadnic drzwi kabinowych, kasety dyspozycji wraz z taśmą sterową, amortyzatorów drzwi szybowych, zawieszenia kabiny, zamków bezpieczeństwa drzwi szybowych, krzywki ruchomej



Sternicza 129:

- Wymiana ogranicznika prędkości na dwukierunkowy nowego typu lk250AGB188/2, przycisku wezwań (wraz z elektroniką), oświetlenia kabiny, kurtyny świetlnej drzwi, zamków bezpieczeństwa drzwi szybowych, wymiana kontaktów zwisu lin i chwytaczy.

Sternicza 131:

- Wymiana kurtyny świetlnej drzwi kabinowych, całkowita wymiana sterownika dźwigu, płyty dyspozycji przycisków.

### **Dzierżawa 8 dźwigów**

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 31.12.2021r. Spółdzielnia spłaciła 55 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,
- dorobienie dużej osłony rygla do drzwi domofonowych w budynku ul. Rozłogi 9 kl. II
- szklenie ram drzwiowych pomieszczeń zsypanych i drzwi domofonowych w budynku ul. Lazurowa 4 kl. I, Lazurowa 4 kl. IV ul. Rozłogi 6 kl. IV i V, ul. Lazurowa 2, ul. Lazurowa 2A, ul. Lazurowa 6 kl. IV,
- wymiana samozamykaczy w budynkach ul. Lazurowa 6 i ul. Lazurowa 4,
- odtworzenie instalacji domofonowej w budynku ul. Lazurowa 6 kl. I zwyżka,
- montaż kamery Rozłogi 9 kl. II,
- usunięcie elementów z podszybia i oczyszczenie lin z papy budowlanej - elementy papy unieruchomiły prace dźwigu blokując liny w budynku ul. Lazurowa 6 kl. IV.

Usunięto też dewastacje w postaci graffiti ze ścian elewacyjnych na osiedlu. Niestety pojawiają się wciąż nowe.

W ramach robót konserwacyjnych na bieżąco usuwane są skutki aktów wandalizmu. Najczęściej niszczone są drzwi wejściowe do budynków. Pomimo wykonania specjalnych



nakładek stalowych zabezpieczających elektrozamki w drzwiach wejściowych, są one wrywane i system domofonowy jest uszkodzany.



#### **IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW**

<b>W 2021 roku zaplanowano prace na kwotę</b>	<b>2 403 156,79 zł</b>
<b>Naliczenia funduszu remontowego 2021 r. odpis podstawowy</b>	<b>1 285 935,78 zł</b>
<b>Naliczenia-odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie</b>	<b>215 933,64 zł</b>
<b>Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych</b>	<b>96 906,00 zł</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021 r.</b>	<b>-2 464,05 zł</b>
<b>Dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych – azbest</b>	<b>684 720,00 zł</b>
<b>Razem</b>	<b>2 403 156,79 zł</b>

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”.

Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków stworzono 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 zsympowych 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.
- Naprawiono uszkodzone w wyniku silnych opadów deszczu opaski wokół budynków Rozłogi 4 przy kl I, Rozłogi 7 przy kl IV i Siemiatyckiej 1.
- Wymieniono gniazda bezpiecznikowe w rozdzielniach elektrycznych w budynkach Rozłogi 5, Rozłogi 3 i Rozłogi 4.
- Wykonano wymianę uszkodzonych płytek gres na schodach we wszystkich budynkach.
- W ramach udostępnienia wszystkich komór zsympowych mieszkańcom w budynkach Lazurowa 12 i Siemiatycka 1 wyremontowano na szczytach tych budynków niewielkie pomieszczenia techniczne. Przekazano je gospodarzom domów jako pomieszczenia do magazynowania sprzętu i środków czystości.
- Udrożniono wentylację komór zsympowych na parterach budynku Rozłogi 6.
- Wykonano wymianę nawierzchni chodnika asfaltowego przy wschodnim szczycie budynku Rozłogi 2.
- Naprawiono uszkodzenia w jezdni asfaltowej ul. Siemiatyckiej na odcinku od pawilonów handlowych do ul. Lazurowej.

W ramach zadośćuczynienia za niedogodności związane z nową inwestycją „Lazurowa Przystań” w budynku Sternicza 129 kl. I ułożono gres na posadzkach korytarzy



i w przedsiionkach 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, trudnościernalna w kolorze ciemno szarym.
- Drzwi teleskopowe dwupanelowe wykonane ze stali plastykowanej 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. Do zakończenia remontu balustrad balkonowych na całym osiedlu pozostały do wykonania roboty w budynkach: Lazurowa 12 (w planie na 2022 r.), Rozłogi 9 i Siemiatycka 1.

W trybie awaryjnym ze względu na bardzo zły stan techniczny wyremontowano 1 szt. balustrady w budynku Siemiatycka 1.





## Inne prace: dekarские, usuwanie awarii, prace sanitarne 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 II połowie roku rozpoczęto w trybie awaryjnym zaplanowany na 2022 r. remont dachu z wymianą pokrycia dachowego na budynku Rozłogi 4. Prace zakończono w grudniu 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.
- Zamontowano nasady kominowe typu turbowent na dachach budynków Rozłogi 3, Lazurowa 12 i Lazurowa 2a.

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 wiatrołapami są zmurszałe 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 w dniu 25.06.2021 r. złożyła w wydziale Architektury Urzędu Dzielnicy Bemowo stosowne dokumenty w celu uzyskania zgody na wykonanie prac. Po uzupełnieniu postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28.06.2021 r. Spółdzielnia uzyskała tzw. zgodę „milczącą” na wykonanie remontu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych we wspomnianych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

### **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 MPWiK. 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 spółdzielnie 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, żeliwnych poziomów kanalizacyjnych w budynkach na terenie osiedla (stan techniczny rur kanalizacyjnych obrazuje zdjęcie nr 1) . Prace wykonano w kwietniu. Wartość prac dla budynku Rozłogi 7 wyniosła 198 266,45 zł.



W drugim półroczu 2021 r. przeprowadzono przetarg na wymianę poziomów kanalizacyjnych w budynku Rozłogi 5. Prace wykonano do końca października 2021 roku, a wartość prac wyniosła 130 000,00 zł.

Wymiana poziomów kanalizacyjnych na osiedlu zakończy się wraz z wykonaniem tych prac w ostatnim budynku przy ul. Rozłogi 2.

W ramach prac remontowych kilka lat temu wykonano prace, które polegały na wymianie żeliwnych pionów kanalizacji łazienkowych na piony PCV fi 110. Piony kuchenne od początku powstania budynków na osiedlu były wykonane w technologii PCV. Ze względu na długi okres użytkowania pionów kanalizacyjnych kuchennych należało sprawdzić ich stan techniczny. W tym czasie wiele lokali było remontowanych i zdarzało się, że w wyniku przeprowadzanych prac remontowych przez właścicieli lokali piony ulegały rozszczelnieniu. Wszystkie piony kanalizacyjne w budynkach wyprowadzone są ponad dach i ważną sprawą jest sprawdzenie drożności odpowietrzenia każdego z pionów zwłaszcza na odcinku stropodachu. Spółdzielnia zleciła przeprowadzenie przeglądu kamerą wziernikową wszystkich pionów kanalizacyjnych kuchennych. Po wykonaniu monitoringu i sprawdzeniu dokumentacji technicznej z przeglądu, przeprowadzono niezbędne prace konserwacyjne.

Wykonano m.in.:

- wymianę uszkodzonych wywiewek dachowych Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a,
- montaż daszków na wywiewkach kanalizacyjnych 12 szt. w budynku Rozłogi 2,
- wymianę uszkodzonych wywiewek dachowych w budynku Rozłogi 2,
- naprawę podejść wentylacji pionów kanalizacyjnych do wywiewek dachowych w strefie stropodachu we wszystkich budynkach.

### **Usuwanie awarii**

W ramach przeznaczonych środków finansowych na usuwanie awarii w roku 2021 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.
- Wymieniono 3 odcinki kabla oświetlenia ulicznego pomiędzy budynkami Rozłogi 7 i Rozłogi 6 z wykonaniem przecisków pod ciągami pieszo-jezdnymi
- Usunięto awarię na przyłączy wodociągowym do budynku Lazurowa 4 w hydroforni Lazurowa 6C,
- Wymieniono zawory odcinające na instalacji c.o. w węźle Rozłogi 9,
- Wymieniono uszkodzone kable zasilające oświetlenia ulicznego przy budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 9,
- Wymieniono trzy słupy oświetleniowe przy budynku Rozłogi 6.

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

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

#### **Prace związane z wprowadzeniem 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.

Z powodu częstego podrzucania odpadów do altany śmietnikowej przy budynku Rozłogi 4 przez osoby obce, na wniosek mieszkańców zamontowano zamek oraz wstawiono kraty w otworach wrzutowych i wykonano oświetlenie wewnętrzne. Klucze do altany otrzymali tylko mieszkańcy budynku Rozłogi 4. W „starej” altanie śmietnikowej przy tym budynku ułożono kostkę betonową na nowej rzędnej eliminując w ten sposób jej zalewanie przy bardzo dużych opadach atmosferycznych.



W związku z troską o ochronę środowiska i zdrowie mieszkańców Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjął stosowne działania, które pomogły w likwidacji azbestowych kanałów zsykowych. Na ten cel Miasto Stołeczne Warszawa udzieliło dotacji i podpisało umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” oraz zagwarantowało środki finansowe na „Demontaż z pomieszczeń zsykowych kanałów zsykowych azbestowo-cementowych wraz z wywiezieniem oraz modernizacją tych pomieszczeń”.

W czerwcu 2021 r. rozpoczęły się prace zmierzające do usunięcia kanałów azbestowych we wszystkich wysokich budynkach, a następnie udostępnienia mieszkańcom pomieszczeń po zsykach do najmu. Na dzień 31.12.2021 r usunięto wszystkie kanały zsykowe w budynkach: Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Lazurowa 6, Lazurowa 4, Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Siemiatycka 1, Sternicza 129 i Sternicza 131.

### **Oszczędności w energii elektrycznej i ciepłej**

Podpisana umowa na sprzedaż energii elektrycznej ze Spółką PGE Obrót S.A. w 2020 r. zagwarantowała Spółdzielni stałe niskie ceny energii elektrycznej na lata 2021-2023 r.

Wpływ na zwiększanie cen prądu ma polityka klimatyczno-energetyczna, która ma za zadanie systematyczne ograniczanie emisji zanieczyszczeń i przechodzenia na gospodarkę nisko i zero emisyjną. W ramach ograniczenia kosztów zużycia energii ciepłej Spółdzielnia kontynuuje umowę ze spółką Veolia.

W październiku 2021 Spółdzielnia złożyła wnioski do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o udzielenie dotacji na realizację inwestycji polegającej na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej. Wnioski te dotyczyły dofinansowania do montażu paneli fotowoltaicznych na budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6.

Zamontowane panele fotowoltaiczne na budynkach, znacznie poprawiłyby efekt finansowy zużywanej energii elektrycznej a dodatkowo przysłużyłyby się ochronie klimatu. Energia elektryczna produkowana ze słońca posłużyłaby w pierwszej kolejności do oświetlenia terenów zewnętrznych Spółdzielni, klatek schodowych, piwnic i napędzania wind.

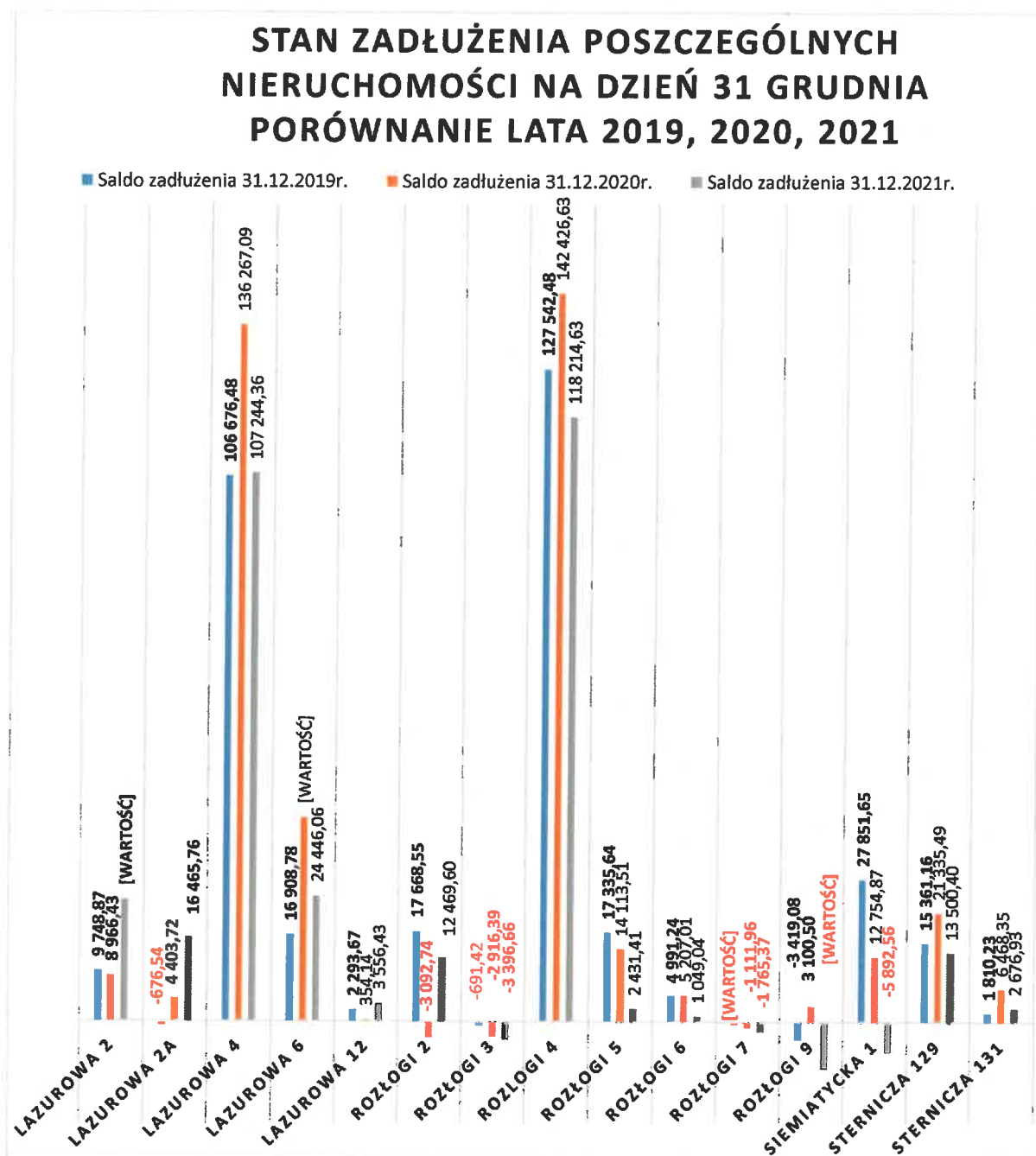
Dbanie nie tylko o bieżące utrzymanie nieruchomości, ale i podejmowanie działań wpływających na ograniczenie kosztów zamieszkania, a także utrzymywanie wartości użytkowej i rynkowej obsługiwanych nieruchomości na stałe wpisało się w zadania Spółdzielni. Spółdzielnia kontynuuje prace związane z poprawą 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 są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 82 444,21 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:





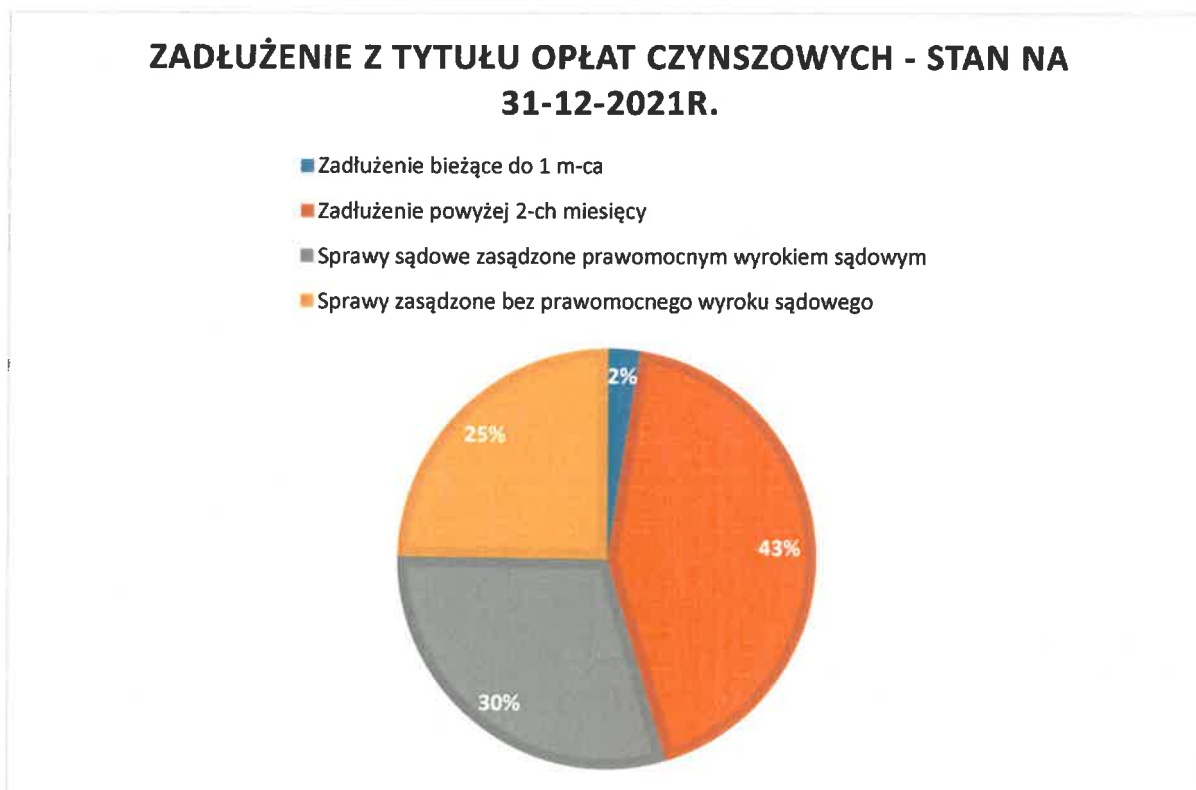
Sytuacja związana z Covid-19 znacząco pogorszyła płatność za użytkowanie lokali u osób mających już problem jak również przybyła spora grupa nowych lokali popadających w zadłużenie.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

- - utrata pracy,
- okresy urlopowe,
- roczne rozliczenie dotyczące mediów,
- proces ustalania kręgu spadkobierców,
- okres panującej pandemii zwiększa czas oczekiwania na sprawy sądowe.

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 Spółdzielnia nie uzyskała jeszcze nakazów zapłaty.



Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 289 121,28 zł. Największą część, bo aż 85 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe w celu wyłonienia konkretnego spadkobiercy. 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 7 osób (Lazurowa 2a- 2 lok. Lazurowa 6 – 2 lok. Lazurowa 4 – 2 lok. Rozłogi 4 -2 lok.) Cały proces windykacji często jest wydłużony przez złożenie sprzeciwu przez pozwanego. Spółdzielnia otrzymała z Sądu Rejonowego notatkę w sprawie postępowania spadkowego po zmarłej lokatorce o odrzuceniu spadku przez ewentualnych spadkobierców i czeka na wiążącą decyzję.

Na dzień 31.12.2021 r. w całej Spółdzielni 7 osób (Lazurowa 6 -3 osoby, Rozłogi 2 – 2osob., Rozłogi 6 – 1osoba, Sternicza 131 – 1osoba) ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 16 982,67 zł, co stanowi 6 % omawianego zadłużenia.

Pozostała część (9 %) 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:

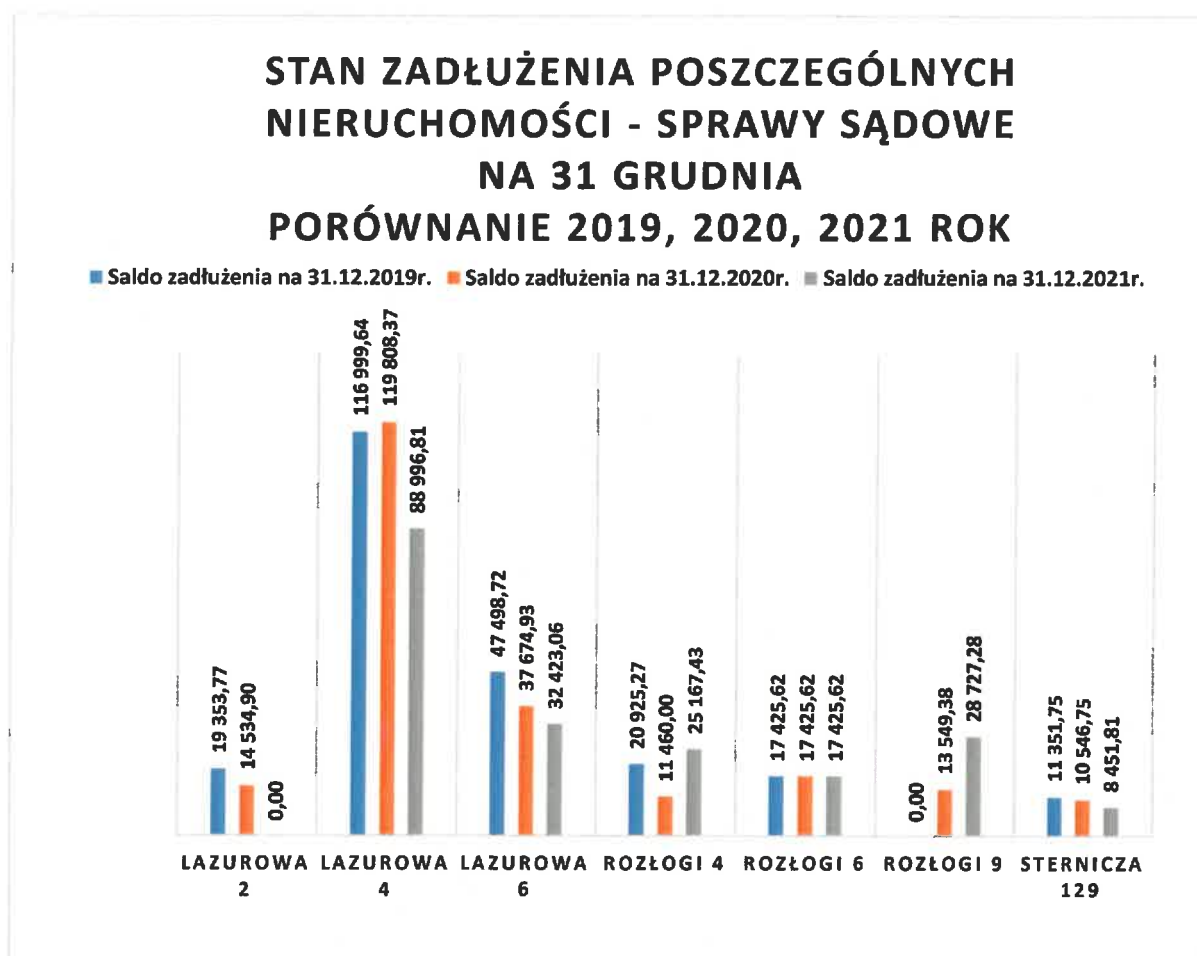


W całym 2021 roku wysłano 585 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi, które były umieszczane w skrynkach pocztowych adresatów, nadawane pocztą tradycyjną za potwierdzeniem odbioru lub wiadomością e-mail. W tym samym okresie złożonych zostało

9 pozwów o zapłatę (Sternicza 129, Rozłogi 3, 4, 5, 9, Lazurowa 2, 2a, 4, 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 zł 23 807,94.

Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 167 031,01 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 92 585,07 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest złożeniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 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 dwóch z lokali ustanowiliśmy

kuratora sądowego celem dostarczenia korespondencji (Lazurowa 4, 6). Znamienym 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.

Spółdzielnia oczekuje na wypłatę sumy z środków pieniężnych pochodzących z egzekucji po zatwierdzeniu przez sąd planu podziału kwot uzyskanych ze sprzedaży przez komornika.

Zostały zakończone sprawy sądowe dotyczące zadłużenia w budynku R2 i L4 z odzyskaniem całego długu a jednocześnie wycofano sprawy sądowe u osób, które wpłaciły całe zadłużenie po otrzymaniu wezwania ostatecznego.



## VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez właściwy organ - Urząd Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Spółdzielnia uzyskała pod koniec roku 2020 wszystkie zaświadczenia i uzyskała 98% bonifikatę w związku z wniesieniem opłaty przekształceniowej jednorazowo.

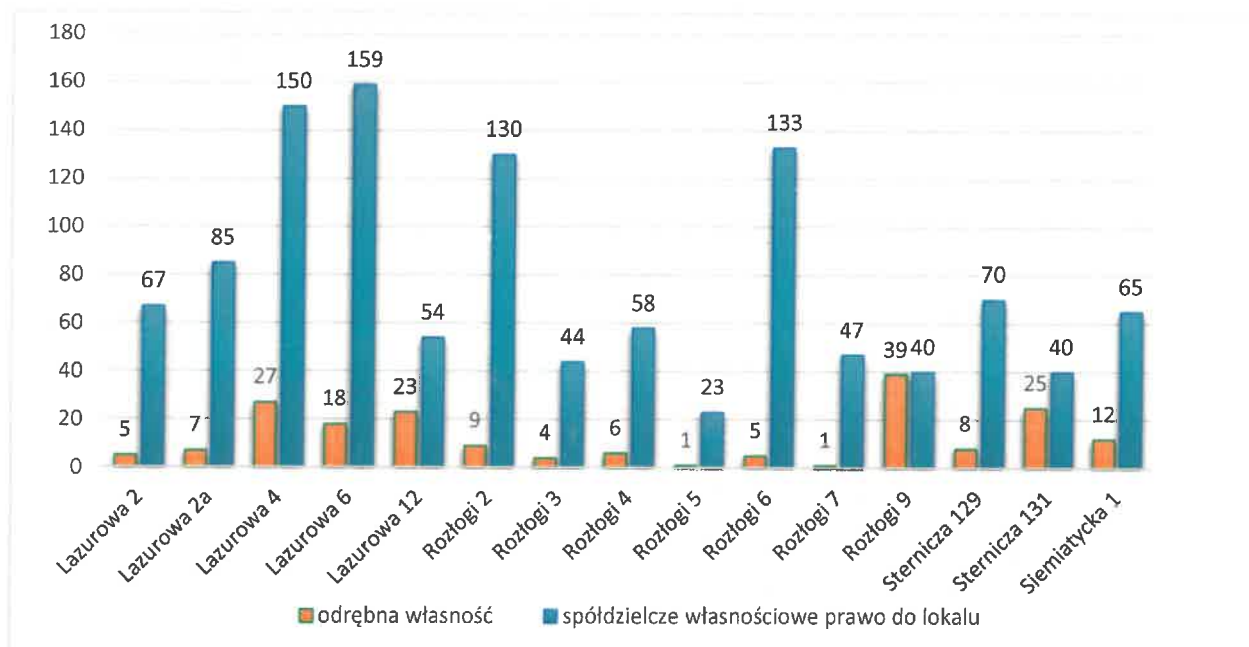
W miesiącach maju i czerwcu 2021r. Spółdzielnia złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczenia w działach III ksiąg wieczystych dla budynków mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” o zapłatę opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego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

Do dnia 31.12.2021 roku została wpisana pełna własność gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dla budynków Lazurowa 4, Lazurowa 6, Lazurowa 12, Rozłogi 5, Sternicza 129 i Sternicza 131. Dla pozostałych budynków Sąd Rejonowy nie rozpatrzył jeszcze wniosków.

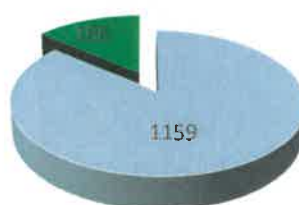
W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków ws. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (26 wniosków) Lazurowa 2 (1 wniosek), Lazurowa 4 (2 wnioski), Lazurowa 6 (2 wnioski), Lazurowa 12 (1 wniosek), Rozłogi 2 (3 wnioski), Rozłogi 3 (2 wnioski), Rozłogi 5 (1 wniosek- pierwszy akt notarialny w tym budynku), Rozłogi 6 (2 wnioski), Rozłogi 9 (2 wnioski), Sternicza 129 (2 wnioski), Sternicza 131 (4 wnioski), Siemiatycka 1 (2 wnioski). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, 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 31.12.2021 roku**



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali ■ odrębna własność lokali

W dalszym ciągu trwało przenoszenie własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w inwestycji Lazurowe Ogrody. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia około 10 z 218 lokali mieszkalnych. W 2021 roku, podpisano ponadto akty notarialne na miejsca postojowe.

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



## VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2021 r. znajduje się 1345 lokali mieszkalnych w 15 budynkach tzw. zasoby stare.

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: 2209 członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – 1764,
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – 352 członków,
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przysiań” – 93 członków.



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

- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.),
- sprawach spadkowych,
- sprawach meldunkowych,
- załatwianiu formalności kredytowych,

- rozliczenia z Urzędami Skarbowymi,
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa.

Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

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



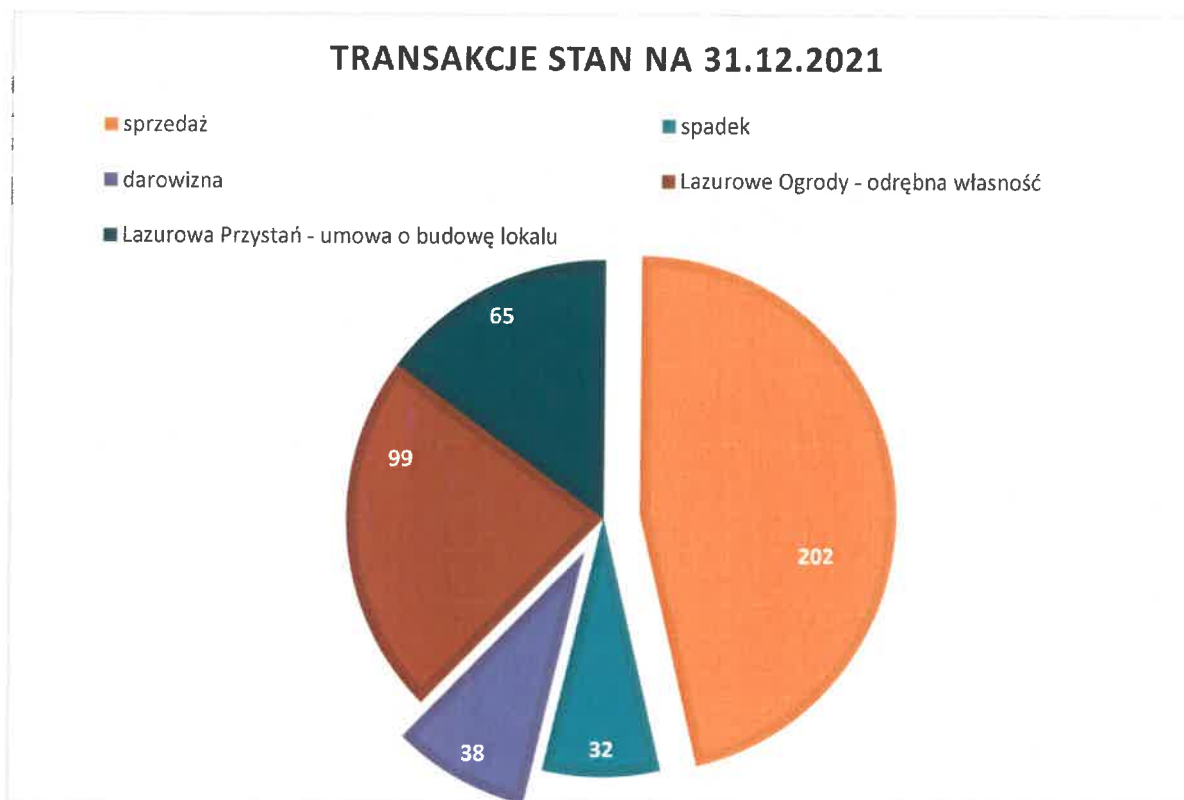
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 19 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych,
- 11 zaświadczeń do załatwienia spraw meldunkowych,
- 55 zaświadczeń do kancelarii notarialnych,
- 19 zaświadczeń do sądów,
- 11 zaświadczeń do banków,

- 10 zaświadczeń do urzędu skarbowego,
- 99 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach,
- 65 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani.

Ponadto, udzielono 8 odpowiedzi na zapytania komornicze.

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



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

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

## VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

### Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi, 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 70 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), 2 lokale w budynku Szeligowska 8 oraz dzierżawi teren pod 5 pawilonów handlowych, paczkomat oraz reklamy. Ze względu na pogarszający się stan pawilonów handlowych wybudowanych ponad 40 lat temu, Zarząd Spółdzielni przygotowuje plany inwestycyjne w obrębie aktualnie posadowionych pawilonów przy ul. Rozłogi 8, Lazurowa 10 i Lazurowa 8 tzw. „centralnej części osiedla”.

W najgorszym stanie technicznym aktualnie znajduje się pawilon przy ul. Rozłogi 8. 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 (sald lokali)

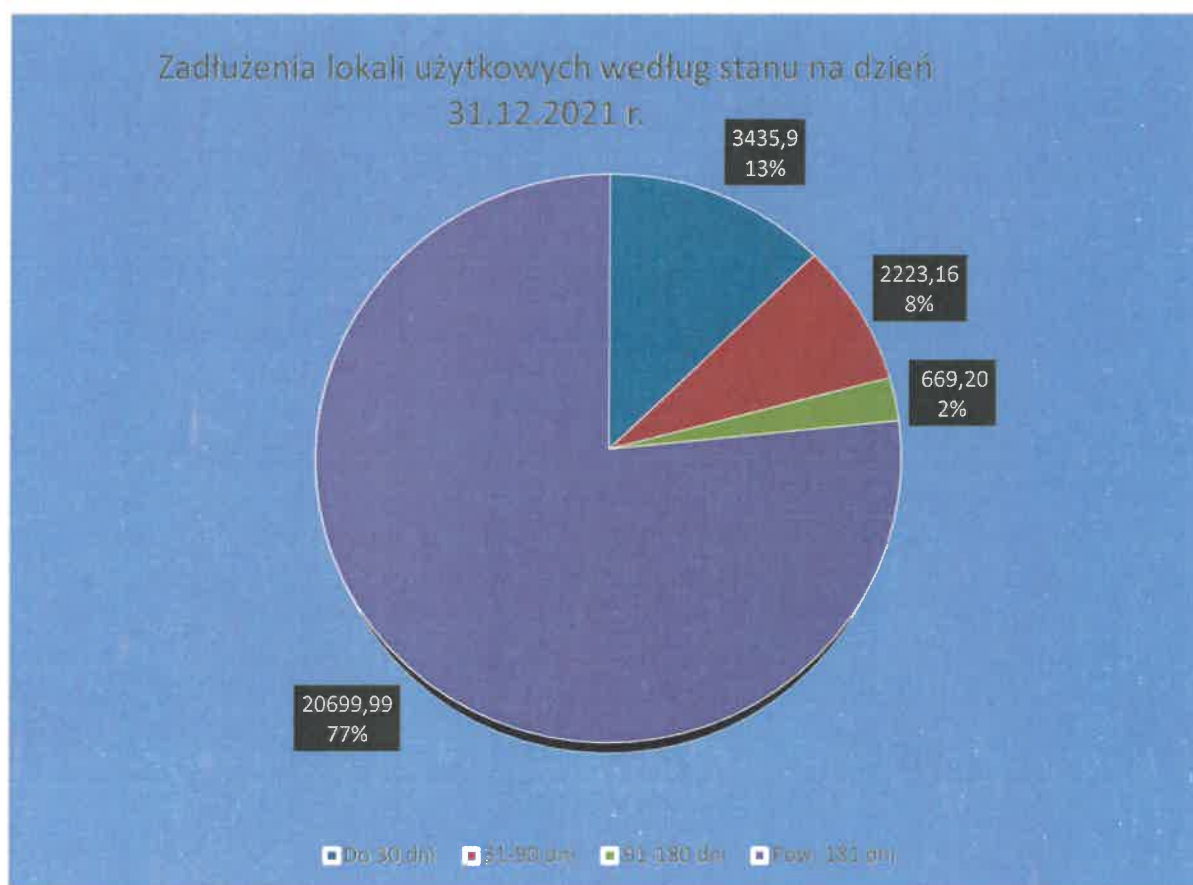
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2021 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

<b>data</b>	<b>stan na 31.12.2021 r. (zł)</b>	<b>naliczenia za 2021 r. (zł)</b>	<b>wpłaty (zł)</b>	<b>saldo winien (zł)</b>	<b>saldo ma (zł)</b>	<b>SALDO (zł)</b>
<b>31.12.2021 r.</b>	-79 515,66	1 452 160,63	1 451 282,29	71 978,88	13 172,32	58 806,56

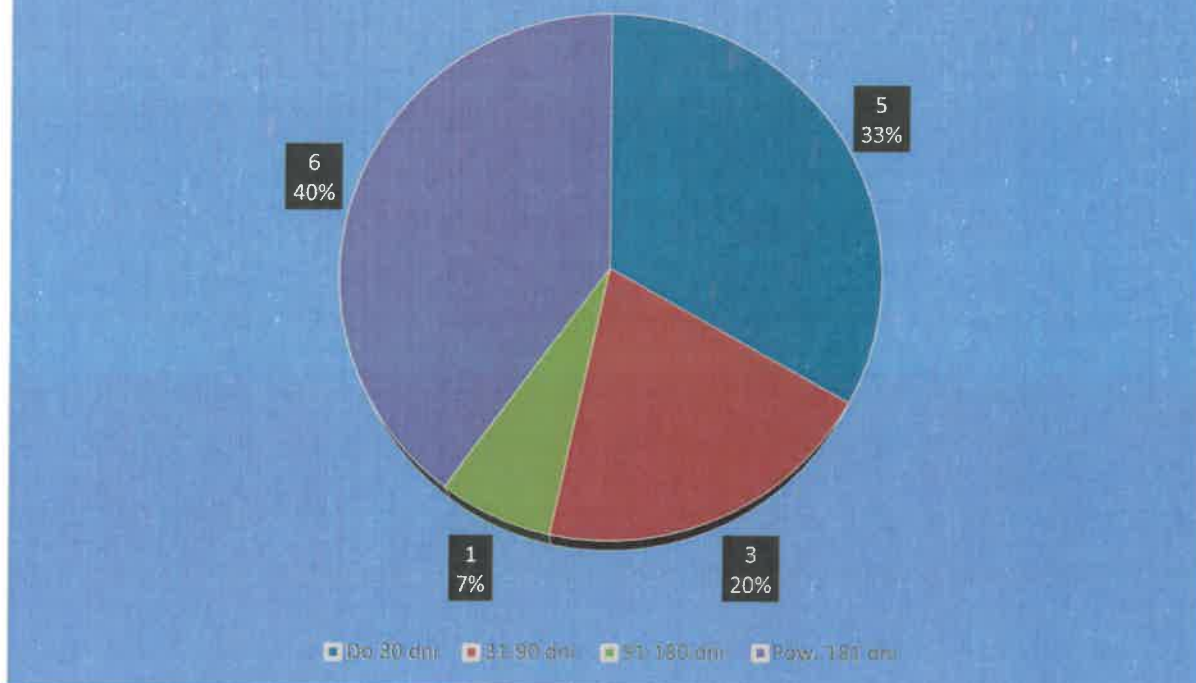
### Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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.

	<b>Do 30 dni</b>	<b>31-90 dni</b>	<b>91-180 dni</b>	<b>Powyżej 181 dni</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Ilość dłużników</b>	5	3	1	6	15
<b>Kwota zadłużenia</b>	3 435,90 zł	2 223,16 zł	669,20 zł	20 699,99 zł	27 028,25 zł



Ilość dłużników według stanu na dzień 31.12.2021 r.



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

Najwyższa kwota zadłużenia, czyli 20 699, 99 zł powstała w okresie powyżej 180 dni i dotyczy najemców z którymi 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”**

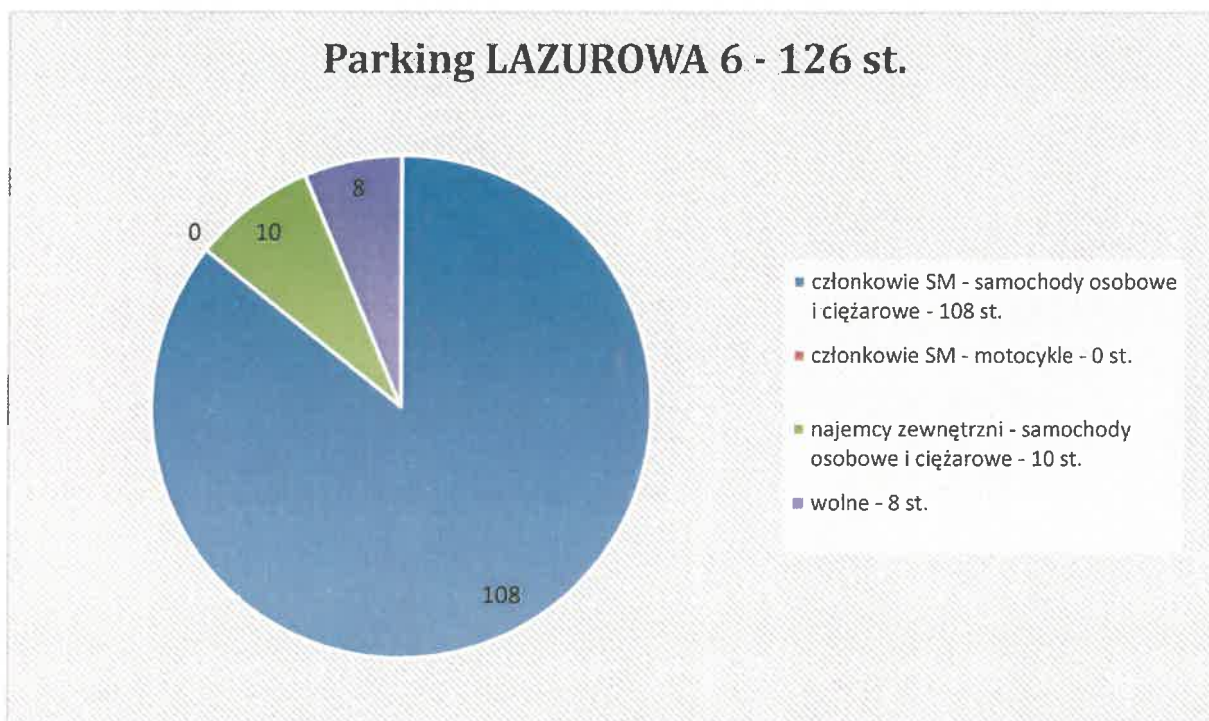
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma wygrodzonymi parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125, a także parkingiem przed budynkiem Szeligowskiej 10, gdzie każde stanowisko jest zamykane za pomocą blokady. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

#### Parking Lazurowa 6

Na dzień 31.12.2021 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 118 miejsc wynajętych
- 8 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 108 umów z członkami spółdzielni oraz 10 umów z osobami z zewnątrz.

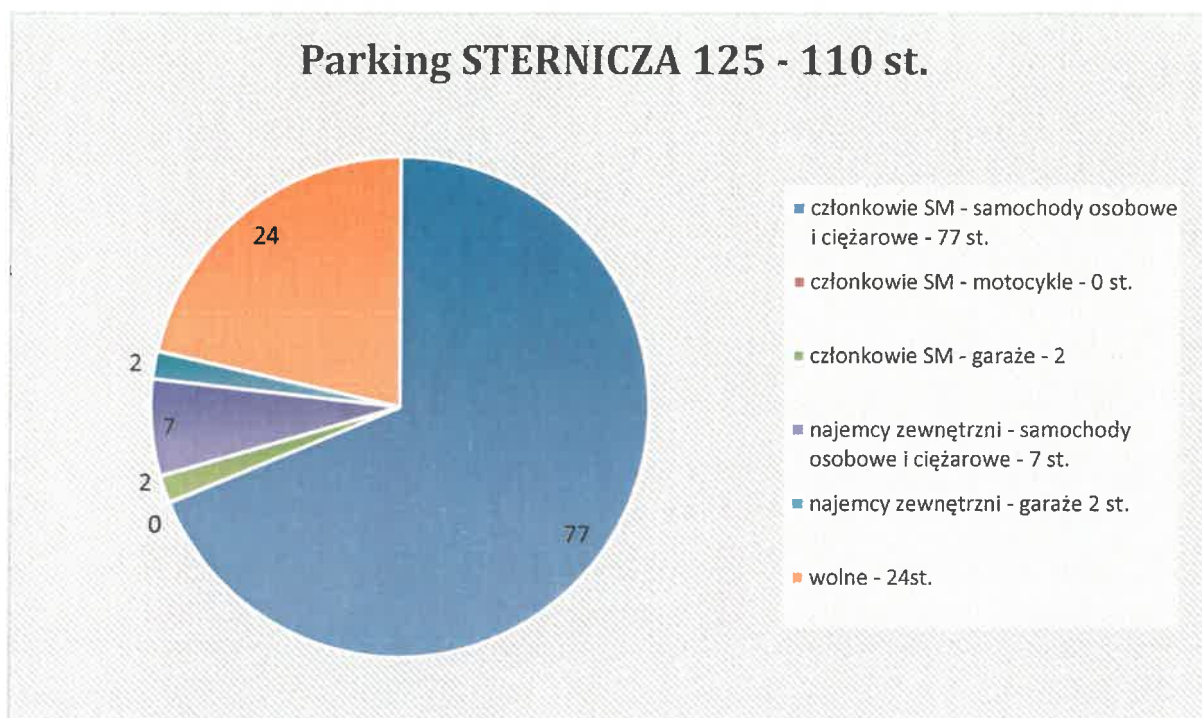


### Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 na dzień 31.12.2021 r. wydzielone były 44 stanowiska na części od ulicy Okrętowej oraz 68 stanowisk na „starej” części parkingu, co daje łącznie 112 miejsc postojowych. Na dzień 31.12.2021 r. na parkingu Sternicza 125 obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 88 miejsc wynajętych
- 24 miejsca wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było 79 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. Na dzień 31.12.2021 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 31.12.2021 r. łączna kwota zadłużenia wynosiła – 2 737,00 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 2182,00 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 360,00 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 195,00 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 uregulowane w styczniu 2022 r. 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) oraz zwiększyło o kwotę 1 036,60 zł (nowe zadłużenie skierowane do postępowania komorniczego). Na dzień 31.12.2021 r. kwota spraw w postępowaniu komorniczym wynosi 2 610,35 zł.

## **Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

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

Na dzień 31.12.2021 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 umów,
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umów.

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 roku 2021 w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała następujące wydarzenia:

1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci
2. Konkurs plastyczny dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym
3. Spotkania dla seniorów- członków Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”
4. Inne aktywności o charakterze społecznym

Zorganizowane aktywności i wydarzenia uwzględniały realizację poniższych celów:

- Integrowanie społeczności lokalnej;
- Współdziałanie z instytucjami, organizacjami i stowarzyszeniami prowadzącymi; działalność w zakresie odpowiadającym zadaniom działalności kulturalnej społecznej, oświatowej;
- Rozwijanie talentów i zainteresowań dzieci;
- Zapobieganie wykluczeniu społecznemu osób starszych.

### **Ad 1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci**

Zajęcia były prowadzone przez profesjonalnego instruktora plastycznego i cieszyły się dużym zainteresowaniem. Dzięki wykorzystaniu różnorodnych technik plastycznych warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały zainteresowania uczniów.

W związku z pandemią koronawirusa SARS Cov-2 od 1 czerwca 2021r. do 30 czerwca 2021r. cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci przybrały formę zdalnych instrukcji elektronicznych (*Fot.1, Fot.2*). Wszystkie instrukcje były regularnie zamieszczane na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Facebooku. Od 1 czerwca 2021r. do 30 czerwca 2021r. przeprowadzono 38 zdalnych zajęć plastycznych.

W terminie od 1 października 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. zajęcia odbywały się w trybie stacjonarnym w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 (*Fot.3, Fot.4, Fot.5*). Zajęcia były prowadzone w ośmiu grupach. Rozkład liczby zajęć



przedstawiał się następująco: październik 2021 - 28 zajęć; listopad 2021- 22 zajęcia; grudzień 2021 - 15 zajęć.



Fot. 1



Fot. 2

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



Fot. 3



Fot. 4



Fot. 5

Fot. 3, Fot. 4, Fot. 5 Przykładowe prace plastyczne dzieci wykonane podczas zajęć w osiedlowym klubie "Kulturalna"

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

W terminie 4 - 15 maja 2021r. 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. Wśród uczestników wyłoniono zwycięzców w każdej kategorii wiekowej oraz przyznano wyróżnienia (Fot. 6).



**Fot. 6 Prace nagrodzone i wyróżnione w konkursie plastycznym**

**Ad 3. Spotkania dla seniorów – członków Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”**

Spotkania odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3. Zajęcia kształtowały integrację sąsiedzką, jak również zapewniały profilaktykę wykluczenia osób starszych. Osoby uczęszczające na spotkania miały okazję skorzystać z ciekawych warsztatów rękodzielniczych (Fot. 7, Fot. 8).

Klub Osiedlowy „Kulturalna” zapewniał również seniorom dostęp do korzystania z komputera oraz internetu. Ze względu na epidemię koronawirusa wszystkie spotkania odbyły się przy zachowaniu obowiązujących obostrzeń sanitarnych.



**Fot. 7**



**Fot. 8**

**Fot. 7, Fot. 8 Przykładowe prace seniorów wykonane podczas spotkań w osiedlowym klubie „Kulturalna”**

*[Handwritten signature]*



#### **Ad 4. Inne aktywności o charakterze społecznym**

##### **1) Stała 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.9*) oraz przy budynku Lazurowa 2 (*Fot.10*). 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. 9 Pojemnik przy ul. Lazurowej 2*



*Fot. 10 Pojemnik przy ul. Rozłogi 8*

##### **2) 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](http://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 na stronie internetowej i Facebooku Spółdzielni udostępniano informacje z Urzędu Dzielnicy Bemowo np. konkursy i wydarzenia dzielnicowe.

##### **3) 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.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” brała czynny udział przy organizacji konsultacji społecznych związanych z utworzeniem Miejsca Aktywności Lokalnej przy ulicy Rozłogi 10.



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

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

- prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości, w tym dokonywanie bieżącej konserwacji budynku, nadzór nad naprawami oraz okresowymi przeglądami technicznymi wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo Budowlane,
- nadzór nad utrzymaniem w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników oraz jego otoczenia,
- usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości, kontrola wykonania tych robót, nadzór i odbiór techniczny,
- wykonywanie remontów, zgodnie z planem gospodarczym przyjętym na dany rok kalendarzowy,
- nadzór nad dostawcami mediów, usługodawcami i wykonawcami,
- negocjowanie warunków oraz zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem mediów oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości,
- prowadzenie prawidłowego finansowania nieruchomości w tym dokonywanie rozliczeń i zapłaty za roboty lub usługi związane z nieruchomością wspólną, prowadzenie księgowości nieruchomości, rozliczeń z właścicielami oraz windykację należności,
- wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali,
- prowadzenie i przechowywanie właściwej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i księgowej związanej z zarządzaną nieruchomością,
- obsługa prawna w tym: przygotowanie umów na dostawy mediów i usług, opracowywanie uchwał i innych aktów normatywnych, opinii prawnych,
- planowanie i realizację krótko- i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości,



- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Nieruchomość „Lazurowy Zakątek” jest to zespół trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i handlem w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym na terenie dzielnicy Bemowo, przy ul. Sterniczej 96, 98, 100 w Warszawie. Obiekty zabudowy wielorodzinnej osiągają wysokość od 5 do 9 kondygnacji naziemnych i jednej a w części dwóch kondygnacji podziemnych. Nieruchomość składa się ze 111 lokali mieszkalnych, 13 lokali oraz 153 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na poziomie -1 i -2. Dodatkowo na terenie kompleksu, w ciągu ulicy Rozłogi znajduje się 7 miejsc postojowych w tym 2 dedykowane dla osób niepełnosprawnych.



## **XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI**

### **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 została ukończona. W lutym 2020r. warunki odbioru zieleni zostały pozytywnie zaopiniowane przez ZZW. Na podstawie warunków zawartych w Protokole Przejęcia do Eksploatacji z dnia 12.03.2021 r., dotyczącego przedsięwzięcia polegającego na przebudowie ul. Szeligowskiej, z dniem 29.07.2021 r. ZDM przekazał Spółdzielni teren pasa drogowego ul. Szeligowskiej celem rozplytowania miejsc postojowych w zakresie nasadzeń zastępczych na miejscach postojowych wg projektu zieleni zatwierdzonego przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy w oparciu o projekt stałej organizacji ruchu nr ZR/776/2021.

W dniu 05.08.2021 r. Spółdzielnia przystąpiła do prac ujętych w opinii ZZW-DUD.510-1,75.2020.MGR z 19.02.2020 r. dotyczącej zagospodarowania pasa drogowego ul. Szeligowskiej. W dniu 23.08.2021 r. ww. prace zostały ukończone. Nasadzenia zostały wykonane i zgłoszone do Zarządu Zieleni celem odbioru.

W dniu 30.09.21 r. Zarząd Zieleni odebrał protokolarnie wykonane prace, potwierdzając, że na terenie pasa drogowego ulicy Szeligowskiej wykonano nasadzenia zgodnie z zatwierdzonym przez ZZW projektem.

##### **2. Zarząd Dróg Miejskich**

W listopadzie 2021 r. wykonano wytyczne ZDM wskazane w „Protokole przeglądu technicznego znaków drogowych i urządzeń bezpieczeństwa ruchu w zakresie pasa drogowego ZDM” z dnia 9.11.2021 r. Uaktualniono oznakowanie miejsc parkingowych, oznakowanie poziome i pionowe zgodnie z ostatecznie uzgodnioną stałą organizacją ruchu. Oznakowanie zostało ponownie zgłoszone do odbioru.

Trwa procedura odbiorowa pasa drogowego ZDM ul. Szeligowskiej. Planowany odbiór techniczny – I kw. 2022 r.

Jednocześnie trwają negocjacje z Zarządem Dróg Miejskich dotyczące dzierżawy miejsc postojowych wzdłuż ulicy Szeligowskiej oraz przejęcia terenu do eksploatacji oraz

podpisaniu umowy dzierżawy z Zarządem Dróg Miejskich. Miejsca te będą przeznaczone dla członków Spółdzielni. Planowane zakończenie całej procedury to II kwartał 2022 r.

## **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 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 – Monitoring Wizyjny.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 (10.06.2021 r.)
- e) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych na terenie SM „Lazurowa” zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Szeligowskiej 6A, 6, 8, 10 - MARK2 CORPORATION FM POLAND (16.07.2021 r.).
- f) Przebudowa miejsc parkingowych zewnętrznych przed budynkiem przy ul. Szeligowskiej 6 i 8 Andrzej Adamczyk, Artur Lubelski (20.07.2021 r.).
- g) Obowiązkowy przegląd okresowy zaworów zwrotnych Kessel (24.07.2021 r.) w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10.

## **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. Aktualizacja projektu stałej organizacji ruchu.
5. Zakup 8 sztuk koszy na ulotki do klatek schodowych oraz dwa koszopielnice.
6. Naprawa dwóch bram przy ulicy Szeligowskiej 6a, 6 i 8 .
7. Wymiana piasku wraz z wywozem starego zanieczyszczonego z placu zabaw.



8. Zakup i montaż kolców przeciw gołębiom przy ul. Szeligowskiej 10.
9. Zakup 9 sztuk donic drewnianych wraz z roślinnością w celu zabezpieczenia parkowania aut w miejscach niedozwolonych.
10. Wymiana akumulatorów w ilości 5 sztuk w zasilaczu awaryjnym UPS w dźwigu zainstalowanym w budynku przy ul. Szeligowskiej 6A.
11. Modernizacja oświetlenia terenu i oświetlenia przed klatkami przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10.
12. Wymiana czujników ruchu w garażach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10.
13. Wykonanie oznakowania na terenie SM Lazurowa - „Lazurowe Ogrody”.
14. Wymiana kamery w windzie wraz z patchcord w budynku przy ul. Szeligowskiej 6.
15. Dostawienie słupa aluminiowego oraz montaż oprawy Led 30 Vat na wysięgniku regulowanym przy parkingu przy ul. Szeligowskiej.
16. Wymiana uszkodzonego przycisku wezwania windy w budynku Szeligowska 6a kl. I.
17. Wymiana uszkodzonej blokady parkingowej zewnętrznej miejsca postojowego 79 przy ulicy Szeligowskiej 6A.
18. Wykonanie obróbek blacharskich na zadaszeniu balkonu w lokalu mieszkalnym przy ul. Szeligowskiej 6A.
19. Umowę dot. wykonania dostawy bezobsługowych elektrolitycznych uzdatniaczy wody dreamwater 25szt. wraz z montażem w budynkach przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10.



**Dokumentacja fotograficzna – Szeligowska 6, 6A, 8 10**



*Korekta oznakowania poziomego w pasie drogowym ZDM oraz  
Przebudowa nawierzchni miejsc parkingowych przed budynkiem Szeligowska 6A*





*Widok ogólny budynków po przebudowie nawierzchni oraz od strony dziedzińca na plac zabaw*

*J. K.*

## B. „LAZUROWA PRZYSTAŃ” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

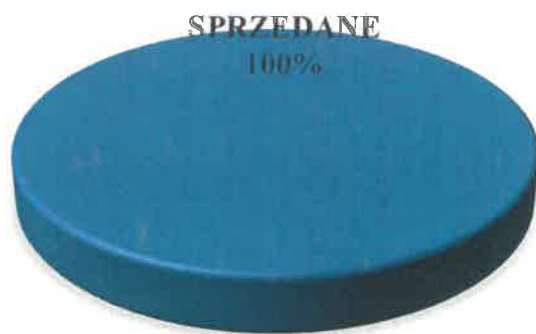
### I. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – informacje ogólne oraz sprzedaż lokali.

1. „Lazurowa Przystań” przy ul. Stermiczej w Warszawie to inwestycja składająca się z dwóch segmentów: B1 oraz B2.
2. Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny, średniowysoki (SW) z częścią usługową na parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym.
  - a) Powierzchnia całkowita budynku – 10 111,95 m<sup>2</sup>
  - b) Powierzchnia zabudowy – 808,23 m<sup>2</sup>.
  - 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. Zrealizowana inwestycja „Lazurowa Przystań” posiada następujące lokale:
  - a) Lokale mieszkalne: 64 szt. o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 389 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
  - d) Lokale usługowe: 4 szt., o łącznej powierzchni ok 375 m<sup>2</sup>



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

### LOKALE MIESZKALNE



5. Sprzedaż miejsc postojowych: Sprzedane: 76 szt.

### MIEJSCA POSTOJOWE



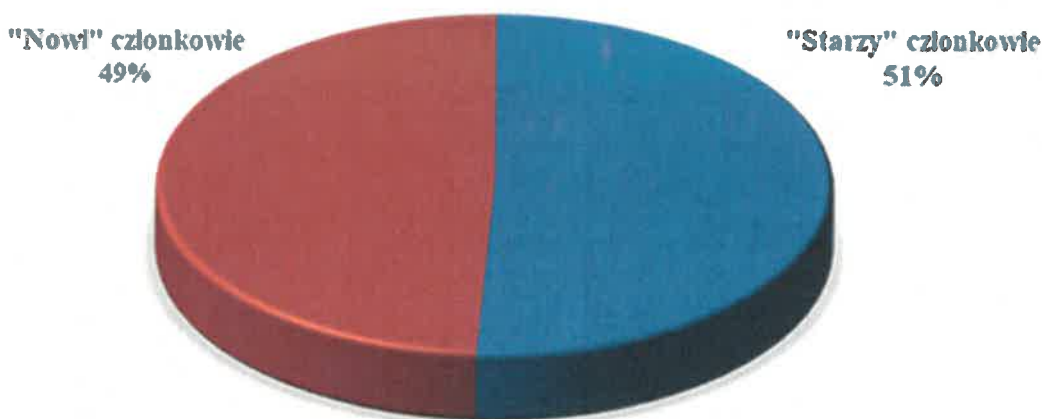
6. Sprzedaż komórek lokatorskich : Sprzedane: 63 szt.

### KOMÓRKI LOKATORSKIE



7. 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



8. W dniu 28.10.2021 r. odbyło się uroczyste przecięcie wstęgi z okazji zakończenia głównych robót budowlanych inwestycji. W wydarzeniu wzięli udział przedstawiciele firm uczestniczących w procesie budowlanym, a także pracownicy Spółdzielni i Rada Nadzorcza.
9. Z dniem 23.12.2021 r., tj. po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku przy ul. Stemiczej 127 w Warszawie, Spółdzielnia przystąpiła do wydawania lokali nabywcom.
10. Odbiory lokali przez nabywców miały miejsce przy udziale przedstawicieli Generalnego Wykonawcy oraz pracowników Spółdzielni.
11. Z każdego takiego spotkania sporządzany zostawał protokół wydania, (jeśli odbiór lokalu następował bez uwag) lub protokół techniczny, (jeśli przy odbiorze stwierdzane zostały usterki).
12. W przypadku bezusterkowego wydania lokalu nabywcy przekazywane były dokumenty odbiorowe, instrukcja użytkowania obiektu, klucze do lokali, szachtów, skrzynki pocztowej, pilot do bramy garażowej, kod do domofonu wraz z „pestką”, próg do drzwi wejściowych oraz dokumentacja fotograficzna instalacji w lokalu. Spisywane były również numery i stany liczników.



13. W przypadku odbioru, podczas którego Nabywca stwierdzał uwagi do lokalu, przedstawiciel Generalnego Wykonawcy określał czas, w jakim ustosunkuje się do zgłoszonych usterek oraz okres, w jakim zobowiązuje się do ewentualnego usunięcia tych usterek.
14. Do dnia 31.12.2021 r. wydano 10 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy i 7 miejsc parkingowych.

## **II. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna**

### **1. Inwestycja „Lazurowe Przystań” – Generalny Wykonawca**

- a) Inwestycja „Lazurowa 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.
- b) W ramach podpisanej Umowy z dnia 30.09.2019 r. Generalny Wykonawca w okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykonał:
  - **Roboty budowlane – 100 %**
  - **Roboty elektryczne – 100 %**
  - **Roboty sanitarne – 100 %**
  - **Roboty zewnętrzne – 100 %**
  - **Roboty Dekarskie – 100 %**
  - **Stolarka okienna, drzwiowa oraz ślusarka aluminiowa – 100 %**
  - **Roboty tynkarskie i elewacyjne – 100 %**
  - **Przylączy – 100 %**
  - **Zagospodarowanie terenu wraz z wymianą nawierzchni ul. Sterniczej – 100%**

Powyższy zakres robót stanowi 100% zaawansowania rzeczowego inwestycji.

- 30.09.2021 r. – Generalny Wykonawca wpisem do dziennika budowy poinformował o zakończeniu robót budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 66/2019 z dnia 10.10.2019 r.
- 13.10.2021 r. – SM Lazurowa dokonała zawiadomienia do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia



do użytkowania obiektu budowlanego.

- 28.10.2021 r. – Podpisano protokół ustaleń z czynności kontrolno–rozpoznawczych przeprowadzonych przez Państwową Straż Pożarną m.st. Warszawy
- 05.11.2021 r. – Złożono wniosek do PINB dla m.st. Warszawy o wydanie decyzji pozwoleniu na użytkowanie
- 22.12.2021 r. – Uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie.
- Na dzień 10.01.2022 r. planowane jest podpisanie Protokołu Odbioru Końcowego z GW.

Szczegółowe informacje związane z przebiegiem procesu budowlanego zawarte zostały w Raportach kwartalnych Inżyniera Kontraktu, które dla zainteresowanych osób są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

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

- a) Nadzór nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowany był przez Inżyniera Kontraktu firmę Multiconsult Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 12.08.2019 r.
- b) Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020 r. sporządzał kwartalne raporty, przedstawiając postęp prac na budowie. W okresie sprawozdawczym Inżynier Kontraktu przedstawił 4 raporty nr 5, 6, 7 i 8 sporządzone wg stanu na dzień 31.01.2021 r., 30.04.2021 r., 30.07.2021 r. oraz 30.10.2021 r.
- c) W okresie sprawozdawczym na budowie odbyło się 18 narad koordynacyjnych z udziałem Inżyniera Kontraktu, Generalnego Wykonawcy, Projektanta, przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej oraz inspektorów branżowych, podczas których omawiane były sprawy bieżące budowy. Każdorazowo z narady sporządzany był protokół, który podpisywali wszyscy uczestnicy narady. Wszystkie protokoły z narad wraz z dokumentacją budowy są archiwizowane w biurze Spółdzielni, do wglądu przez zainteresowane strony.

## **3. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – Nadzór autorski**

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

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

#### **1. Budomex Sp. z o.o.**

Roboty budowlane zostały zrealizowane na podstawie Umowy z dnia 30.09.2019 r.

Przedmiot i postęp robót zawarty został w Raportach kwartalnych Inżyniera Kontraktu, które dla zainteresowanych osób są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

#### **2. NOMA 2**

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

#### **3. Innogy Stoen Operator**

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

#### **4. Orange Polska**

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

#### **5. NETIA**

a) Wykonano sieć teletechniczną do budynku.

#### **6. UPC Polska Sp. z o.o.**

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

#### **7. MPWiK**

a) 21.01.2021 r. 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



*[Handwritten signature]*





*J. Man*



*[Handwritten signature]*





*Handwritten signature in blue ink.*



*J. Müller*

## B. 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 za pośrednictwem Konsorcjum MFA Biuro Architektoniczne i TEN JEDEN postanowiła w dniu 8.04.2020 r. złożyć wniosek zamienny o wydanie decyzji o WZ dla budynku mieszkalnego, określając podstawowe parametry i sposób lokalizacji zabudowy na podstawie wstępnej koncepcji.
2. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zostało zawieszono 12.06.2020 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.
3. Dnia 21.07.2020 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.
4. W dniu 18.08.2020r. Spółdzielnia poprzez swojego pełnomocnika złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego.
5. W dniu 20.11.2020 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok, w którym odrzucił skargę Spółdzielni na postanowienie SKO.
6. W dniu 19.01.2021 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.
7. W dniu 05.11.2021 r. pełnomocnik Spółdzielni otrzymał WZ dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sterniczej w Warszawie – inwestycja pn. „Lazurowe Apartamenty”.
8. W styczniu 2022 r. złożono wniosek o przeniesienie praw do WZ dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty” na Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

9. W grudniu 2021 r. został ogłoszony przetarg ograniczony na: „Pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym wraz infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Sterniczej na terenie dzielnicy Bemowo”.
10. Zaproszenia do udziału w przetargu zostały wysłane do czterech firm. Opracowana została specyfikacja przetargowa, a materiały zostały wysłane do firm. Na początku lutego 2022 r. Komisja Przetargowa wyłoniła zwycięzcę przetargu.

## **II. Budynek usługowy na rogu ul. Sterniczej i Okrętowej**

1. W związku z uregulowaniem stanu prawnego działki 13.09.2018 r. 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 18.10.2018 r. na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe i sprzeczność złożonego wniosku ze sporządzonym projektem planu oraz podjęte ponownie w czerwcu 2019 r.
2. W dniu 8.04.2020 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 zostało zawieszono 12.06.2020 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. 23.04.2021 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.
5. 4.05.2021 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.

6. 19.08.2021 r. - Spółdzielnia wycofała wniosek o wydanie WZ dla budynku usługowego.

### III. „Lazurowe Centrum”

1. Od września 2018 r. toczyło się postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą.
2. 7.08.2019 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 2019 r.
3. 15.01.2021 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Biura Ochrony Środowiska, że termin wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostanie przesunięty do 14.04.2021 r.
4. 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 27.01.2021 r. (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 14.10.2021 r. Uzgodnienie raportu jest warunkiem koniecznym do wydania decyzji środowiskowej, a co za tym idzie złożenia kompletnego wniosku o warunki zabudowy.
5. 24.06.2021 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie od Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy do złożenia wyjaśnień do odpowiednich dokumentów dotyczących złożonego wniosku o wydanie decyzji środowiskowej.
6. 22.07.2021 r. Spółdzielnia otrzymała wezwanie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do uzupełnienia po raz kolejny raportu o oddziaływaniu na środowisko.



7. Prowadzone były 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.
8. 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.
9. Biuro Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j. wykonało koncepcję uwzględniającą możliwe interpretacje projektu MPZP Jelonki Południowe, w którym uwzględniło uwagi Spółdzielni.
10. Dnia 03.02.2021 r. 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.
11. Zaktualizowane uwagi do MPZP Jelonki Południowe zostały złożone przez Biuro Projektowe do Urzędu dnia 11.02.2021r.
12. Została wszczęta procedura uzyskiwania Warunków Technicznych przyłączeń do mediów (MPWiK, Veolia, Innogy).
13. W dniu 16.12.2021 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał Decyzję środowiskową nr 634/S/2021 dla inwestycji „Lazurowe Centrum”.
14. W grudniu 2021 r. Biuro Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j. przystąpiło do opracowania wniosku o wydanie WZ dla inwestycji „Lazurowe Centrum” w oparciu m.in. o wydaną decyzję środowiskową dla przedmiotowej inwestycji.







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

#### **IV. Garaże przy ul. Lazurowej 4, 6**

1. 14.08.2018 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Bemowo „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy” dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

2. W dniu 20.05.2020 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 9.06.2021 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 258/OŚ/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.
5. W dniu 8.07.2021 r. Spółdzielnia zleciła Projektantowi TEN JEDEN Piotr Pisarczyk przygotowanie nowego wniosku o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru przy ul. Lazurowej w Warszawie.
6. Każda z koncepcji wyłożona jest w „Dziale Inwestycji” Spółdzielni do wglądu dla wszystkich zainteresowanych.

Do tej pory Spółdzielnia nie otrzymała pisemnie żadnych uwag do przedmiotowych koncepcji.



## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:**

- Załącznik nr 1*- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 2*- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 3* - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 4*- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 5*- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 6*- Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2021 r - 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 7*- Opłaty za media rozliczone w skali roku 2021.
- Załącznik nr 8*- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10 na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 9*- Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 10*- Inwestycja „Lazurowa Przystań” za okres od 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.
- Załącznik nr 11*- Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.
- Załącznik nr 12*- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za 2021 r.
- Załącznik nr 13*- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2021 r.
- Załącznik nr 14*- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 31.12.2021 r.

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

*mgr Dorota Dełota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

**ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA na dzień 31.12.2021r.**

<b>I ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	192 676,47	170 532,41
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	28 401,71	14 044,06
Lokata terminowa korzyść	847,39	847,51
Credit Agricole	2 340 472,44	81 395,40
Lokata oszczędzam Credit Agricole	1 121,04	1 121,29
Lokata Gross	84 859,77	0,00
Rachunek Środków ZFŚS	2 621,05	2 694,17
Środki pieniężne w kasie	41 298,53	23 903,23
Środki pieniężne w drodze		
<b>Razem:</b>	<b>2 692 298,40</b>	<b>294 538,07</b>

<b>II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Należności pozostałe	408 910,97	570 579,84
Opłat mieszkaniowych	670 206,37	534 797,34
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	224 999,95	201 192,01
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	28 486,24	27 996,85
Czynszu od najemców lok.użytkowych	89 857,45	73 026,34
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	25 168,29	11 794,85
Należności skierowane do Sądu	102 059,19	194 178,26
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	46 021,30	36 824,73
Rozrachunki z US z tyt. Pdog i VAT-7	27 984,50	170 033,00
<b>Razem :</b>	<b>1 623 694,26</b>	<b>1 820 423,22</b>

<b>Pozostałe należności</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
BUDOMEX	2 673,38	152 611,10
Centrum Hotelowe	540,00	
Elganc	190,65	307,50
"Edukacja z pasją" Agnieszka Antosik-Kiernicka		2 287,80
FILIPO	55,33	31,53
InPost	121,98	169,37
Ogród Zielony	135,30	135,30
SM Rozłogi	384,68	
Solid Group	62,73	
Wspólnota Mieszkaniowa Sternicza 96,98,100	25 873,92	35 029,24
ZAW-POL	3 198,00	
Z-D REM-BUDOWLANY	1 000,00	1 000,00
<b>Razem :</b>	<b>34 235,97</b>	<b>191 571,84</b>

<b>Należności gwarancyjne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	13 655,00	13 655,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	6 000,00
Termomodern		4 333,00
Veolia Energia Warszawa	350 000,00	350 000,00
<b>Razem :</b>	<b>374 675,00</b>	<b>379 008,00</b>





<b>III ZOBOWIĄZANIA WOBEC</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Dostawców	1 581 253,30	2 168 951,51
Gwarancyjne	1 601 621,56	2 502 782,03
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	596 452,25	655 173,03
Kaucji z lokali użytkowych	220 688,35	224 628,35
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	247 274,34	239 920,36
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	14 397,06	14 331,04
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	6 047,27	7 204,87
Pozostałe rozrachunki	32 755,26	28 832,76
Rozrachunki z cz.-parking	64 635,52	68 343,27
<b>Razem:</b>	<b>4 365 124,91</b>	<b>5 910 167,22</b>

<b>Zobowiązania wobec dostawców</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Agencja Doskonalenia Zawodowego GRAMAR-BIS		393,60
Ameco	1 482,58	1 713,19
Balkony Paweł Szczepański		8 100,00
BIOTOP-SERVICE	3 888,00	
BKR Services	2 460,00	3 690,00
Bramet	393,60	787,20
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	162,00	
CHElektron	1 230,00	1 845,00
Chmielewski dźwigi	2 916,00	2 122,20
CLEANO	52 354,50	45 420,00
Digital Solutions		2 075,26
Dormakaba Polska Sp. z o.o.		3 362,67
EL-DAR Sp.z o.o	480,51	1 210,25
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk		3 012,12
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	73 115,61	92 558,09
Energy Eco	94 122,00	1 264,60
Eservice		89,54
Ewa Derc, Piotr Pałka	11 010,96	13 530,00
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	14 256,00	15 552,00
Finansowanie Wind	1 227,97	1 359,15
Forlift	52 949,77	55 191,84
FSWO sp z o.o		6 093,41
HOBUS BP. z o.o.		5 023,00
Hydroma	3,00	
Impuls		584,31
Indopol	19 337,73	24 455,48
INNOGY Polska S.A.	43 238,02	26 943,47
INNOGY Stoen Operator	1 014,59	7 795,53
Instalcompact-service Sp z o.o		4 120,50
Instytut Szkoleń Impuls Joanna Warchoń		359,00
ISS Security 3 Sp. z o.o.		4 610,40
ISS Security 8 Sp. z o.o.		16 814,40
IST Janikowski Ryszard		6 150,00
Jutom	6 021,00	
Kancelaria Radcy Prawnego Igor Bąkowski		4 920,00
Kmicica	1 948,00	
Komplex B	1 476,00	
Krajowe Centrum Rachunkowo-Podatkowe		349,38
Krajowa Izba Gospodarki	500,00	
Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00	

*[Signature]* 2



LINEX Piotr Łowczyk		18 722,16
M.Informatyka Mieszczanin	674,04	
Majewski Adam	136,78	
Mark2 CORPORATION FM POLAND SP. Z O.O.		4 524,00
Mieszczanin Informatyka Sp. z o.o.		693,72
Monitoringwizyjny.com Sp. z o.o.		370,00
MPWiK	256 537,49	260 599,96
Multiconsult	69 572,54	
Noma 2	357,95	714,52
Ofix	172,18	1 393,15
Ogród Zielony	20 079,08	28 119,90
Orange Polska SA		809,97
P.H.U. DAN-POL Paweł Obidziński		13 986,76
P.H.U. Max Ołdak	1 229,63	3 978,96
PGE Obrót S.A.		14 347,48
PGNiG Gazownia Warszawska	2 671,23	13 207,01
Pias-Kan Sp. z o.o.		205,20
PROBIT		63 998,48
PUH Komet J. Marcinkiewicz	87 820,70	169 034,51
P.U.I.INSAN D.J.P.Paśniaczek SJ		150 000,00
Reboot	5 087,99	4 575,60
REZON Firma P-U-H Wojciech Gładkowski		9 655,20
Rodak Architekci Pracownia		61 500,00
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	409,31	453,03
Solid Group sp.zo.o		125,46
Solid Security	191,66	349,81
SZPZLO Warszawa Bemowo		360,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk		66 420,00
T-Mobile	5 838,86	6 744,39
TMSYS Sp z o.o.		2 361,60
Torel	241,08	
Transipex		2 792,10
Usługi Dorac.JSM J. Indrzejczyk		80,00
Usługi Szklarskie Wojciech Komar		4 548,96
Vectra	532,00	1 056,00
VEOLIA	743 189,44	784 506,56
Verda Pracownia diagnostyki Przyrodniczej Sp z o.o		15 375,00
WOO AGENCY Sp. z o.o.		25 212,54
Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan		77 027,49
Zakład Fryzjerski Ewa	373,50	
<b>Razem:</b>	<b>1 581 253,30</b>	<b>2 168 951,51</b>

<b>Zobowiązania gwarancyjne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
ALDRO	108 797,85	92 017,39
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX	1 126 814,10	2 091 434,99
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, wadium	12 313,50	12 313,50
Gazrem	28 228,50	28 228,50

*[Handwritten signature]* 3

Linex	5 784,18	7 314,18
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	57 146,96	23 275,80
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	63 924,37	75 344,37
P.U.I. Insan-gwarancja	30 327,10	30 327,10
Pias-Kan	19 613,80	16 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	2 128,00
PRO SYSTEM II	13 000,00	
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Stelmach Waldemar	15 275,00	
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk		1 800,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	4 500,00	7 330,00
ZSYP Serwis		1 500,00
<b>Razem:</b>	<b>1 601 621,56</b>	<b>2 502 782,03</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dąbka*

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*

## WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2021 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2021r.	Wykonanie w zł na 31.12.2021r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Szeligowską	Koszt pośredni inwestycji Lazurowa Przyszań	Koszt pośredni inwestycji w przygotowaniu	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 600 000,00	1 600 110,98	100,01%		149 580,00	299 160,00	240 016,65	911 354,33
2	Składki ZUS - narzuty na pl.	380 000,00	380 482,83	100,13%		39 279,00	78 558,00	57 072,42	205 573,41
3	Z.F.S.S	47 000,00	47 282,98	100,60%				7 092,45	40 190,53
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	24 988,13	99,95%	2 420,37			3 748,22	18 819,54
5	Składka PFRON	40 000,00	41 206,00	103,02%				6 180,90	35 025,10
6	Bezosobowy f.płac	106 000,00	105 601,09	99,62%				15 840,16	89 760,93
7	Wynagrodzenia R N	120 000,00	119 935,09	99,95%		9 144,00	17 990,26	17 990,26	74 810,56
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	29 722,75	99,08%				4 458,41	25 264,34
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 741,45	96,31%	705,57	514,68	1 011,22	1 011,22	3 498,77
10	Koszty WZ	40 000,00	1 999,98	5,00%	0,00	0,00	0,00	300,00	1 699,98
11	Energia elektryczna	40 000,00	39 675,44	99,19%				5 951,32	33 724,12
12	Środki czystości i materiały dla gospoda	34 000,00	34 330,12	100,97%				5 149,52	29 180,60
13	Materiały biurowe	15 000,00	14 977,35	99,85%	1 197,50	1 046,94	2 246,60	2 246,60	8 239,70
14	Materiały do konserwacji zasobów	40 000,00	39 666,74	99,17%				5 950,01	33 716,73
15	Ubezpieczenia	80 000,00	80 782,21	100,98%				12 117,33	68 664,88
16	Telefony, internet	15 000,00	14 927,44	99,52%	1 297,99	782,64	2 239,12	2 239,12	8 368,58
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	7 953,99	99,42%				1 193,10	6 760,89
18	Prowizja bankowa	11 000,00	10 539,66	95,82%				1 580,95	8 958,71
19	Znaczkki, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	22 973,30	99,88%	2 209,62			3 446,00	17 317,69
20	Obsługa prawna	55 000,00	55 353,47	100,64%		4 523,36	8 303,02	8 303,02	34 224,07
21	Szkolenia	10 000,00	9 717,33	97,17%				1 457,60	8 259,73
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	8 065,70	100,82%				1 209,86	6 855,85
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	16 533,29	97,25%				2 479,99	14 053,30
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 937,77	96,89%				290,67	1 647,10
25	Usługi informatyczne	30 000,00	30 356,40	101,19%	1 985,75	2 445,02	4 553,46	4 553,46	16 818,72
26	Konser.i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	29 000,00	37 196,92	128,27%	2 857,63	2 153,32	5 579,54	5 579,54	21 026,89
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	29 696,89	98,99%	6 959,95	2 226,17	4 454,53	4 454,53	11 601,70
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	160 000,00	158 688,79	99,18%				23 803,32	134 885,47
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 626,49	98,13%				2 943,97	16 682,52
30	Koszty Zarządu	1 000,00	935,32	93,53%				140,30	795,02
31	Windykacja	6 000,00	5 924,09	98,73%				888,61	5 035,48
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	14 781,42	98,54%				2 217,21	12 564,21
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	13 143,62	93,88%				1 971,54	11 172,08
34	Inne - biuro	20 000,00	19 992,61	99,96%	2 493,25	1 712,81	2 998,89	2 998,89	9 788,77
35	Konserwacja budynków i urządzeń	230 700,00	223 788,12	97,00%			0,00	0,00	223 788,12
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	49 778,32	99,56%				7 466,75	42 311,57
37	Przeeglady techniczne	71 000,00	70 854,14	99,79%					70 854,14
38	Sprzątanie budynków	180 000,00	180 000,00	100,00%					180 000,00
39	Pandemia Covid 19	50 000,00	50 073,17	100,15%					50 073,17
	<b>RAZEM:</b>	<b>3 659 700,00</b>	<b>3 620 341,39</b>	<b>98,92%</b>	<b>22 127,63</b>	<b>213 407,94</b>	<b>427 094,64</b>	<b>464 343,89</b>	<b>2 493 367,28</b>
39	Amortyzacja śr.trwałych		103 144,60					19 597,47	83 547,13
40	Amortyzacja WNIP		32 896,35					6 250,31	26 646,04
41	Amortyzacja wyposażenia biura		16 923,51					3 215,47	13 708,04
42	Biuro media		24 879,01						24 879,01
	<b>RAZEM</b>							<b>493 407,14</b>	<b>2 642 147,51</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2021r. DO  
31.12.2021r.**

**Zwiększenia do 31.12.2021r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	1 285 935,78
Odpis na remonty dźwigów	215 933,64
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 906,00
Odpis Szeligowska	122 125,42
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	-2 464,05
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2020r.	0,00
Dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych - azbest	684 720,00
<b>RAZEM:</b>	<b>2 403 156,79</b>

**Zmniejszenia do 31.12.2021r.**

**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	215 933,64
----------------	------------

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

Przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	266 200,00
Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa Lazurowa 6	85 446,86

**PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO**

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	19 650,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	79 654,96

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	9 080,61
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	24 057,59
Usuwanie awarii	43 762,07
Prace wg decyzji Rad Budynków	4 854,43
Remont balustrad balkonowych Rozłogi 6	478 874,00
Mycie i malowanie elewacji Rozłogi 2	193 024,90
Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących segregowania odpadów	61 658,10
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2	70 946,00
Remont pokrycia dachowego Lazurowa 2a	61 820,77
Likwidacja kanałów zsypanych - azbest Lazurowa 2,2A,4,6,12, Rozłogi 2,6,9, Sternicza 129,131, Siemiatycka 1	684 720,00
Wydutki Szeligowska 6,6A,8,10	61 754,45
<b>RAZEM:</b>	<b>2 361 438,38</b>

**Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2021r.**

**41 718,41**

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 31.12.2021 r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2020r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2020r.	Saldo zadłużeń 31.12.2020r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2020r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2021r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2021r.	Saldo zadłużeń 31.12.2021r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2021r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	22 798,64	13 832,21	8 966,43	14 534,90	32 026,88	8 294,62	23 732,26	
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	21 705,42	17 301,70	4 403,72		26 947,49	10 481,73	16 465,76	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	152 317,24	16 050,15	136 267,09	119 808,37	130 427,53	23 183,17	107 244,36	88 996,81
4.	Lazurowa 6	10 638,81	73 840,36	34 015,97	39 824,39	37 674,93	51 908,41	27 462,35	24 446,06	32 423,06
5.	Lazurowa 12	5 634,70	16 690,08	16 335,94	354,14		12 016,52	8 460,09	3 556,43	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	27 123,21	30 215,95	-3 092,74		31 114,27	18 644,67	12 469,60	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	9 962,63	12 879,02	-2 916,39		11 808,17	15 204,83	-3 396,66	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	153 886,15	11 459,52	142 426,63	11 460,00	123 257,18	5 042,55	118 214,63	25 167,43
9.	Rozłogi 5	1 728,30	17 806,63	3 693,12	14 113,51		5 079,04	2 647,63	2 431,41	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	18 669,41	13 462,40	5 207,01	17 425,62	17 281,49	16 232,45	1 049,04	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	4 002,50	5 114,46	-1 111,96		3 550,13	5 315,50	-1 765,37	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	24 646,18	21 545,68	3 100,50	13 549,38	12 850,49	21 925,95	-9 075,46	28 727,28
13.	Siemiątycka 1	5 614,40	22 651,28	9 896,41	12 754,87		6 403,39	12 295,95	-5 892,56	
14.	Sternicza 129	3 928,30	33 219,48	11 883,99	21 335,49	10 546,75	20 517,69	7 017,29	13 500,40	8 451,81
15.	Sternicza 131	3 909,99	16 436,88	9 968,53	6 468,35		14 610,36	11 933,43	2 676,93	
	<b>Razem</b>	<b>78 179,02</b>	<b>615 756,09</b>	<b>227 655,05</b>	<b>388 101,04</b>	<b>224 999,95</b>	<b>499 799,04</b>	<b>194 142,21</b>	<b>305 656,83</b>	<b>201 192,01</b>



**Zadłużenia zasądzone:**

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2020r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2021r.
1.	Lazurowa 2	14 534,90	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
3.	Lazurowa 4	119 808,37	sprawa w postępowaniu komorniczym	88 996,81
4.	Lazurowa 6	37 674,93	sprawa w postępowaniu komorniczym	32 423,06
5.	Rozłogi 4	11 460,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	25 167,43
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Rozłogi 9	13 549,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	28 727,28
8.	Sternicza 129	10 546,75	sprawa w postępowaniu komorniczym	8 451,81
	<b>Razem:</b>	<b>224 999,95</b>		<b>201 192,01</b>

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2020r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2021r.
1.	Lazurowa 2	5 587,54	postępowanie nakazowe	0,00
2.	Lazurowa 2a	4 440,88	postępowanie nakazowe	10 931,06
3.	Lazurowa 4	60 038,54	postępowanie nakazowe	57 080,24
4.	Lazurowa 6	0,00	postępowanie nakazowe	18 879,86
5.	Rozłogi 3	0,00	postępowanie nakazowe	7 101,88
6.	Rozłogi 4	0,00	postępowanie nakazowe	39 387,36
7.	Rozłogi 5	0,00	postępowanie nakazowe	4 401,83
8.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
9.	Sternicza 129		postępowanie nakazowe	24 869,80
	<b>Razem:</b>	<b>74 445,94</b>		<b>167 031,01</b>

## WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2021 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1280,00	6 304,68	XII 2014 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	655,78	581,00	1 236,78	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
<b>Razem</b>	<b>25 386,50</b>	<b>5 322,04</b>	<b>30 708,54</b>		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2021 r.:

Saldo na dzień 31.12.2020 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2021 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2021 r.	Saldo na dzień 31.12.2021 r.
1	2	3	4 (2-3)
79 515,66	71 978,88	13 172,32	<b>58 806,56</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIEGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

Zbigniew Gac

## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2021r.- 31.12.2021r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	2 129 634,92			
2	Przychody Szeligowska	1 279 493,06			
3	Koszty eksploatacji		2 648 747,51		519 112,59
4	Koszty Szeligowska		1 347 310,91		67 817,85
5	Energia elektryczna budynków	213 179,91	213 179,91		
6	Nakładki radiowe	41 760,76	41 760,76		
7	Wywóz nieczystości	1 227 158,55	1 227 158,55		
8	Podatek od nieruchomości budynek	63 329,13	63 329,13		
9	Wieczyste użytkowanie gruntów	640 686,14	640 686,14		
10	Odczyty radiowe podzielników kosztów	5 059,53	5 059,53		
11	Opłata za montaż podzielników	2 699,29	2 699,29		
<b>Wynik na GZM z 2021 roku</b>		<b>5 603 001,29</b>	<b>6 189 931,73</b>		<b>586 930,44</b>

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność gospodarcza - pożytki</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	238 031,71			
2	Centralne ogrzewanie	15 168,32	15 168,32		
3	Podgrzanie wody	7 811,96	7 347,32		
4	Gaz	255,12	255,12		
5	Zimna woda i ścieki	8 134,93	7 996,91		
6	Wywóz nieczystości	10 622,52	10 622,52		
7	Energia elektryczna	6 936,22	7 659,49		
8	Dźwig	1 682,04	1 682,04		
9	Domofon	278,16	278,16		
10	Podatek od nieruchomości		7 722,67		
11	Wieczyste użytkowanie		52,56		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		166 404,62		
13	Obciążenie pdp - należny		12 108,00		
<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>		<b>288 920,98</b>	<b>237 297,73</b>		<b>51 623,25</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	12 855,21	12 416,19	439,02		83,00	356,02
2	Lazurowa 2A	1 174,58	686,88	487,70		93,00	394,70
3	Lazurowa 4	35 002,15	21 688,25	13 313,90		2 530,00	10 783,90
4	Lazurowa 6	33 644,65	22 197,61	11 447,04		2 175,00	9 272,04
5	Lazurowa 12	28 032,90	20 573,14	7 459,76		1 417,00	6 042,76
6	Rozłogi 2	44 225,35	34 113,60	10 111,75		1 921,00	8 190,75
7	Rozłogi 3	1 461,00	1 461,00	0,00		0,00	0,00
8	Rozłogi 4	7 084,80	6 669,12	415,68		79,00	336,68
9	Rozłogi 5	1 663,08	1 663,08	0,00		0,00	0,00
10	Rozłogi 6	48 410,76	40 419,79	7 990,97		1 518,00	6 472,97
11	Rozłogi 7	9 696,17	8 965,27	730,90		139,00	591,90
12	Rozłogi 9	485,76	485,76	0,00		0,00	0,00
13	Sternicza 129	18 460,71	16 194,75	2 265,96		431,00	1 834,96
14	Sternicza 131	16 924,83	14 755,07	2 169,76		412,00	1 757,76
15	Siemiatycka 1	28 823,43	22 900,22	5 923,21		1 125,00	4 798,21
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	975,60	975,60			185,00	790,60
	<b>Razem wynik przytków:</b>	<b>288 920,98</b>	<b>225 189,73</b>	<b>63 731,25</b>	<b>0,00</b>	<b>12 108,00</b>	<b>51 623,25</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z przytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	96 863,92	114 585,88		17 721,96	356,02		17 365,94
2	Lazurowa 2A	122 091,93	145 023,13		22 931,20	394,70		22 536,50
3	Lazurowa 4	289 783,81	346 843,73		57 059,92	10 783,90		46 276,02
4	Lazurowa 6	288 734,01	350 389,42		61 655,41	9 272,04		52 383,37
5	Lazurowa 12	152 632,91	178 028,85		25 395,94	6 042,76		19 353,18
6	Rozłogi 2	169 564,67	207 680,24		38 115,57	8 190,75		29 924,82
7	Rozłogi 3	80 291,52	91 463,56		11 172,04	0,00		11 172,04
8	Rozłogi 4	111 071,01	134 985,89		23 914,88	336,68		23 578,20
9	Rozłogi 5	47 128,74	66 917,11		19 788,37	0,00		19 788,37
10	Rozłogi 6	169 231,79	198 706,97		29 475,18	6 472,97		23 002,21
11	Rozłogi 7	79 953,14	112 308,74		32 355,60	591,90		31 763,70
12	Rozłogi 9	155 881,48	201 620,40		45 738,92	0,00		45 738,92
13	Sternicza 129	107 744,91	155 851,76		48 106,85	1 834,96		46 271,89
14	Sternicza 131	106 200,08	150 104,67		43 904,59	1 757,76		42 146,83
15	Siemiatycka 1	152 461,00	194 237,16		41 776,16	4 798,21		36 977,95
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	1 279 493,06	1 347 310,91		67 817,85	790,60		67 027,25
	<b>Razem:</b>	<b>3 409 127,98</b>	<b>3 996 058,42</b>		<b>586 930,44</b>	<b>51 623,25</b>	<b>0,00</b>	<b>535 307,19</b>
	<b>Razem wynik na GZM:</b>				<b>586 930,44</b>			<b>535 307,19</b>



Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.</b>					
1	Eksploatacja podstawowa	754 417,15			
2	Centralne ogrzewanie	86 380,50	85 453,56		
3	Podgrzanie wody	13 077,47	12 295,04		
4	Wywóz nieczystości	28 218,76	28 218,76		
5	Zimna woda i ścieki	13 788,27	13 266,92		
6	Energia elektryczna	14 598,64	16 068,90		
7	Reklama	10 780,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	10 375,56			
9	Podatek od nieruchomości		67 223,62		
10	Wieczyste użytkowanie		29 839,68		
11	Amortyzacja pawilonów		61 102,38		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		327 002,52		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		114 623,46		
14	Przeeglądy techniczne		11 540,00		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		14 902,20		
16	Konserwacja zieleni		25 170,72		
17	Parkingi Lazuruwa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeliłgowska	171 427,65	165 758,41		
<b>Wynik na działalności gospodarczej:</b>		<b>1 103 064,00</b>	<b>972 466,17</b>	<b>130 597,83</b>	
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni</b>					
1	Odsetki lokale mieszkalne	29 137,84			
2	Odsetki od lokat	638,39			
3	Odsetki lokale użytkowe	940,63			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki ustawowe)		33,60		
5	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		832,02		
6	Pozostałe przychody operacyjne	78 611,58			
7	Przychody ze sprzedaży Lazuruwa Przysiań	2 112 574,30			
8	Umorzenie subwencji finansowej	725 493,75	725 493,75		
9	Pozostałe koszty operacyjne		34 975,74		
10	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		43 665,00		
11	Zarządzanie i administracja WM Stermicza 96,98,100	100 927,44	94 539,89		
12	Działalność społeczna	62 595,74	41 235,48		
<b>Razem:</b>		<b>3 110 919,67</b>	<b>940 775,48</b>	<b>2 170 144,19</b>	

Należny podatek dochodowy za rok 2021 wynosi 191 988,00 zł



Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
<b>Fundusz remontowy</b>					
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	1 285 935,78			
4	Odpis na remonty dźwigi	215 933,64			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 906,00			
6	Odpis na Szeligowska	122 125,42			
7	Dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych - az	684 720,00			
8	Koszty remontów		2 361 438,38		
<b>Razem:</b>		<b>2 403 156,79</b>	<b>2 361 438,38</b>	<b>41 718,41</b>	

  
 CZŁONEK ZARZĄDU  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZURÓWA”  
 mgr Doryta Dolota

  
 PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZURÓWA”  
 Zbigniew Gutca-Richter

## OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2021

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo		Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	2 157 397,34	2 258 652,21		-101 254,87	-101 254,87
2	Opłata stała lokale mieszkalne	596 442,34	623 531,77		-27 089,43	-27 089,43
3	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	1 217 187,89	1 082 760,71	136 978,66	-2 551,48	134 427,18
4	Gaz lokale mieszkalne	176 092,50	176 810,27	223,10	-940,87	-717,77
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 056 431,79	1 048 377,73			
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	107 720,92				
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 164 152,71	1 048 377,73	115 774,98		115 774,98
	<b>Razem</b>	<b>5 311 272,78</b>	<b>5 190 132,69</b>	<b>252 976,74</b>	<b>-131 836,65</b>	<b>121 140,09</b>

## OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2021

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	178 384,49	229 792,07	389,62	-51 797,20	-51 407,58
2.	Domofon	40 346,09	42 964,16	3 119,01	-5 737,08	-2 618,07
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	46 943,83	63 778,33		-16 834,50	-16 834,50
	<b>Razem</b>	<b>265 674,41</b>	<b>336 534,56</b>	<b>3 508,63</b>	<b>-74 368,78</b>	<b>-70 860,15</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Głuch-Richter*

## KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2021	Wykonanie kosztów na 31-12-2021 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2021	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	<b>Wynik GZM Nieruchomości netto</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>I</b>	<b>Koszty nieruchomości wspólnej</b>	<b>1 406 687,00</b>	<b>1 347 310,91</b>	<b>95,78%</b>	<b>1 279 493,06</b>	<b>11,22</b>	<b>67 829,07</b>
<b>1.</b>	<b>Eksploatacja i konserwacja nieruchomości</b>	<b>947 950,00</b>	<b>897 903,48</b>	<b>94,72%</b>	<b>848 216,36</b>		<b>49 687,12</b>
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnętrznego	364 000,00	371 066,30	101,94%			
c.	konserwacja system p/poż	31 100,00	20 129,25	64,72%			
d.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	156 000,00	152 528,76	97,77%			
e.	opłata za korzystanie z mieszkania spółdzielni	44 750,00	38 608,28	86,28%			
f.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	123 000,00	99 914,31	81,23%			
<b>2.</b>	<b>Konserwacja dźwigów</b>	<b>66 100,00</b>	<b>61 912,96</b>	<b>93,67%</b>	<b>61 916,55</b>	<b>3,59</b>	
a.	przeład UDT	5 000,00	4 660,00	93,20%			
b.	bieżąca konserwacja	31 100,00	27 252,96	87,63%			
c.	energia elektryczna dźwigi	30 000,00	30 000,00	100,00%			
<b>3.</b>	<b>Ochrona i monitoring nieruchomości</b>	<b>240 000,00</b>	<b>206 128,87</b>	<b>85,89%</b>	<b>205 685,88</b>	<b>7,63</b>	<b>442,99</b>
<b>4.</b>	<b>Domofon</b>	<b>10 000,00</b>	<b>8 493,61</b>	<b>84,94%</b>	<b>8 501,24</b>		
<b>5.</b>	<b>Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej</b>	<b>142 637,00</b>	<b>172 871,99</b>	<b>121,20%</b>	<b>155 173,03</b>		<b>17 698,96</b>
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	132 637,00	172 871,99	130,33%			
b.	woda gospodarcza	10 000,00					
<b>II</b>	<b>Koszty utrzymania lokalu</b>	<b>791 700,00</b>	<b>831 999,34</b>	<b>105,09%</b>	<b>819 640,66</b>	<b>35 549,57</b>	<b>47 908,25</b>
1.	energia ciepła co i cw	322 000,00	320 749,01	99,61%	356 298,58	35 549,57	
2.	opłata stała co i cw	165 700,00	167 823,45	101,28%	160 703,50		7 119,95
3.	zimna woda i ścieki	140 000,00	159 966,71	114,26%	119 178,41		40 788,30
4.	wywóz nieczystości	164 000,00	183 460,17	111,87%	183 460,17		0,00
<b>III</b>	<b>Odpis na Fundusz Remontowy</b>	<b>86 921,16</b>	<b>73 029,82</b>	<b>84,02%</b>	<b>73 029,82</b>	<b>0,00</b>	
<b>IV</b>	<b>Pozostałe Koszty i Przychody</b>					<b>0,00</b>	
	<b>RAZEM</b>	<b>2 285 308,16</b>	<b>2 252 340,07</b>	<b>98,56%</b>	<b>2 172 163,54</b>	<b>35 560,79</b>	<b>115 737,32</b>

<b>Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2021 r.</b>	
<b>BO 1 styczeń 2021 r.</b>	<b>49 095,60</b>
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2021 r.	73 029,82
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2021 r. w tym:	61 754,45
<b>Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2021 r.</b>	<b>60 370,97</b>

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

  
 PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”  
 Zbigniew Guzik-Richter

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA  
NA DZIEŃ 31.12.2021 ROK**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021	Wykonanie na 31.12.2021r.
<b>1</b>	<b>Przychody w tym:</b>	<b>69 000,00</b>	<b>62 595,74</b>
-	Wpływy lokali mieszkalnych	55 000,00	55 283,16
-	odpłatne karnety	14 000,00	7 312,58
-	darowizny	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Koszty w tym :</b>	<b>69 000,00</b>	<b>41 235,48</b>
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	8 000,00	0,00
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	1 529,20
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	53 500,00	38 865,99
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	Materiały plastyczne	3 000,00	840,29

**Wynik finansowy na 31.12.2021r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 21 360,26 zł.**

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

*mgr Dorota Dolota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURÓWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*



## INWESTYCJA LAZUROWA PRZYSTAŃ ZA OKRES OD 01.01.2021r -31.12.2021r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2021	Koszty poniesione na 31.12.2021
1	Wkłady budowlane na lokale, których odrębna własność lokali zostanie ustanowiona w 2022 r.	31 986 728,06	
<b>I</b>	<b>Razem :</b>	<b>31 986 728,06</b>	
	<b>Koszt pośredni inwestycji</b>		
1	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji		984 000,00
2	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie i zagospodarowanie terenu		1 201 349,88
3	Sprzedaż, marketing i inne koszty		349 539,76
	<b>Razem :</b>		<b>2 534 889,64</b>
<b>II</b>	<b>Koszt bezpośredni inwestycji</b>		
1	Obiekty kubaturowe, roboty budowlano-montażowe		22 870 660,16
2	Wielobranżowy nadzór techniczny, inspektorski wraz z okresem rękojmi		912 055,15
3	Projekt budowlany inwestycji		1 134 916,39
4	Obsługa geodezyjna i geologiczna		299 139,78
5	Przyłącza, opłaty administracyjne, decyzje		889 284,35
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 233 208,29
	<b>Razem :</b>		<b>27 339 264,12</b>
<b>III</b>	<b>Razem pkt I.II</b>	<b>31 986 728,06</b>	<b>29 874 153,76</b>
<b>w tym</b>	Koszt budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych		<b>29 874 153,76</b>
<b>IV</b>	Nadwyżka przychodów z realizacji inwestycji wynikająca z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania gruntu		<b>2 112 574,30</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Danuta Dołota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gasa-Richter*

## INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2021r - 31.12.2021r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31-12-2021	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 31-12-2021
<b>I</b>	<b>Wpływy ogółem</b>	<b>200 000,00</b>		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
<b>II</b>	<b>Koszty ogółem</b>			<b>1 971 240,45</b>
1	Parking Lazurowa			208 331,25
2	Nieruchomość mieszkalno-usługowa z garażami Lazurowe Apartamenty			275 073,64
3	Nieruchomość zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			340 287,85
4	Nieruchomość Okrętowa			125 467,72
5	Koszt pośredni z eksploatacji			544 918,09
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			477 161,90

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Riemer*

## WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2021 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,30zł/m<sup>2</sup> a od 01.06.2021 r. stawka 1,40/m<sup>2</sup>

Lp.			plan 2021	Wykonanie planu za 2021
<b>I.</b>	<b>Remonty dźwigów osobowych</b>			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 933,64	215 933,64
Razem dział I:			<b>215 933,64</b>	<b>215 933,64</b>
<b>II.</b>	<b>Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów</b>		<b>plan 2021</b>	<b>Wykonanie planu 2021</b>
1.	Lazurowa 6	Przystosowanie instalacji p.poż. do obowiązujących przepisów prawa	266 200,00	266 200,00
2.	Lazurowa 6	Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem instalacji	85 447,00	85 446,86
Razem dział II:			<b>351 647,00</b>	<b>351 646,86</b>
<b>III.</b>	<b>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</b>		<b>plan 2021</b>	<b>Wykonanie planu za 2021</b>
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	19 650,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	78 156,97	79 654,96
Razem dział III:			<b>108 156,97</b>	<b>99 304,96</b>
<b>IV.</b>	<b>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</b>		<b>plan 2021</b>	<b>Wykonanie planu za 2021</b>
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	5 000,00	9 080,61
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	7 000,00	24 057,59
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	23 000,00	43 762,07
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	10 000,00	4 854,43
5.	Rozłogi 6	Remont balustrad balkonowych	500 000,00	478 874,00
6.	Rozłogi 2	Mycie i malowanie elewacji	193 025,00	193 024,90
7.	Osiedle	Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących segregowania odpadów	49 900,00	61 658,10
8.	Lazurowa 2	Remont pokrycia dachowego	71 000,00	70 946,00
9.	Lazurowa 2a	Remont pokrycia dachowego	64 000,00	61 820,77

10.	Lazurowa 2, 2A, 4, 6, 12 Rozłogi 2, 6, 9 Sternicza 129, 131 Siemiatycka 1	Likwidacja kanałów zsykowych - azbest		684 720,00
Razem dział IV:			<b>922 925,00</b>	<b>1 632 798,47</b>

#### Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2021 r.

Lp.		plan 2021	Wykonanie planu za 2021
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	215 933,64	215 933,64
II	<i>Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów</i>	351 647,00	351 646,86
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	108 156,97	99 304,96
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	922 925,00	1 632 798,47
<b>Razem:</b>		<b>1 598 662,61</b>	<b>2 299 683,93</b>

#### Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2021 r.

<b>Saldo otwarcia</b>		-2 464,05
<b>Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2020 r.</b>		0,00
<b>Dofinansowanie do likwidacji kanałów zsykowych - azbest</b>		684 720,00
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.	1 285 935,78	1 285 935,78
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budyńki wysokie	215 933,64	215 933,64
Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 900,00	96 906,00
<b>Razem:</b>	<b>1 598 769,42</b>	<b>2 281 031,37</b>

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gaca-Richter*



## ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA STAN NA DZIEŃ 31.12.2021 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	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									
2	L 2A	43 200				180 000	68 000				15 000									25 000
3	L 4	112 800		236 000	108 000	230 000	68 000				15 000				250 000	550 000	18 000			35 000
4	L 6	112 800				230 000	68 000				15 000				250 000	550 000	21 000			35 000
5	L 12	49 600				225 000	68 000			115 000	15 000			312 000	400 000	15 000			20 000	240 000
6	R 2	81 600		380 000	50 000	400 000					15 000				320 000					35 000
7	R 3						68 000			150 000	15 000				125 000	150 000	16 000			15 000
8	R 4						68 000				15 000				130 000	220 000	35 000			15 000
9	R 5						68 000			80 000	15 000				50 000	120 000	16 000			12 000
10	R 6			380 000			68 000				15 000				120 000	320 000	40 000			35 000
11	R 7						68 000			150 000	15 000				120 000	150 000	16 000			15 000
12	R 9	49 600					68 000			115 000	15 000				312 000	450 000	16 000			20 000
13	S 1			270 000		250 000	68 000				15 000				110 000	450 000	11 000			20 000
14	St 129	51 200				180 000	68 000			115 000	15 000				300 000	15 000				20 000
15	St 131	43 200				180 000	68 000				15 000				350 000	18 000				20 000
<b>RAZEM</b>		<b>587 200</b>	<b>300 000</b>	<b>1 266 000</b>	<b>193 000</b>	<b>2 055 000</b>	<b>952 000</b>	<b>725 000</b>	<b>210 000</b>	<b>936 000</b>	<b>1 155 000</b>	<b>4 330 000</b>	<b>247 000</b>	<b>347 000</b>	<b>2 980 000</b>					

Dźwigi 2019-2021 Koszty dzierżawy i wykupu 8szt.

Dźwigi 2021-2028 Koszty wymiany 10 szt.

 prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA

470 000 zł

1 964 454 zł

18 717 654 zł

**18 717 654 zł**
**Wartość szacunkowa prac remontowych koniecznych do wykonania dla  
utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym**

 CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSEGWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

 PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter



## Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2021r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2020r.	Wpływy										remont pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	remont balustrad balkonowych	wg decyzji RB	
			dofinansowanie do likwidacji kanałów zsypanych - azbest	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem											
L2	3 520,40	-324 554,46	19 440,00	58 254,44	5 184,00	11 445,12	-230 230,90	13 221,52	59,25									
L2A	4 498,35	-79 416,93	22 680,00	73 404,52	6 624,00	13 734,60	37 026,19	3 078,09	75,73									
L4	10 632,97	-663 482,99	77 760,00	175 750,18	12 744,00	34 968,96	-362 259,85	8 513,03	179,00									
L6	10 638,81	-261 902,57	77 760,00	174 340,19	12 744,00	34 931,88	37 873,50	2 181,52	2 327,43									
L12	5 634,70	-382 875,14	68 040,00	91 845,61	5 544,00	18 462,60	-198 982,93	1 024,86	94,86									
R2	6 210,99	-852 566,01	86 400,00	102 815,98	9 648,00	19 960,92	-633 741,11	358,08	498,16									
R3	2 952,00	-683 510,23	0,00	48 117,60	3 456,00	0,00	-631 936,63	170,19	49,69									
R4	4 015,50	-613 281,40	0,00	67 737,57	4 608,00	0,00	-540 935,83	231,51	1 346,80									188,83
R5	1 728,30	-473 142,49	0,00	28 171,29	1 728,00	0,00	-443 243,20	950,00	29,10									
R6	6 193,50	-542 470,93	86 400,00	101 682,60	9 786,00	19 889,64	-324 712,69	657,08	104,26									
R7	2 944,11	-554 639,12	0,00	47 988,95	3 456,00	0,00	-503 194,17		2 521,86									
R9	5 756,70	-272 382,73	68 040,00	94 252,23	5 688,00	18 084,60	-86 317,90	731,89	96,91									
St129	3 929,46	-566 417,31	51 840,00	65 252,53	5 472,00	12 640,56	-431 212,22	2 900,00	66,15									
St131	3 909,99	-534 956,87	58 320,00	64 057,73	4 680,00	12 879,84	-395 019,30	2 900,00	65,82									4 665,60
S1	5 614,40	-746 220,50	68 040,00	92 264,36	5 544,00	18 934,92	-561 437,22	600,00	1 565,59									
<b>Razem</b>	<b>78 180,18</b>	<b>-2 464,05</b>	<b>684 720,00</b>	<b>1 285 935,78</b>	<b>96 906,00</b>	<b>215 933,64</b>	<b>2 281 031,37</b>	<b>19 650,00</b>	<b>9 080,61</b>	<b>79 654,96</b>	<b>478 874,00</b>	<b>4 854,43</b>						
Sz6,6A,8,10		49 095,60		73 029,82			122 125,42											
<b>Ogółem FR</b>		<b>46 631,55</b>	<b>684 720,00</b>	<b>1 358 965,60</b>	<b>96 906,00</b>	<b>215 933,64</b>	<b>2 403 156,79</b>	<b>19 650,00</b>	<b>9 080,61</b>	<b>79 654,96</b>	<b>478 874,00</b>	<b>4 854,43</b>						

Wydatki

wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami dotyczących segregowania odpadów	naprawa obróbek i pokryć dachu	likwidacja kanałów zsypanych - azbest	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	przystosowa nie instalacji p.poż. do obowiązując ych przepisów	wykonanie przyłącza wodociągów ego do instalacji p.poż.	malowanie elewacji	wydatki Szeliłowska 6,6A,8,10	razem	różnica	Adres
	1 218,85	19 440,00	195,22	2 666,73	70 946,00					107 747,57	-337 978,47	L2
	257,75	22 680,00	249,46	1 435,50	61 820,77					89 597,30	-52 571,11	L2A
	4 739,14	77 760,00	9 872,69	8 679,52						113 402,28	-475 662,13	L4
	3 683,36	77 760,00	9 873,01	1 268,58		266 200,00	85 446,86			449 354,12	-411 480,62	L6
757,36	2 296,80	68 040,00	9 595,51	8 841,96						92 883,04	-291 865,97	L12
	1 294,53	86 400,00	19 602,91	586,32				193 024,90		309 348,34	-943 089,45	R2
323,02	169,15			645,88						2 643,71	-634 580,34	R3
	2 723,68			5 498,01						17 692,36	-558 628,19	R4
189,12	598,37			163,16						3 668,42	-446 911,62	R5
59 311,81	354,88	86 400,00	134 867,81	1 021,85						767 940,67	-1 092 653,36	R6
322,15	2 152,06			277,92						12 825,77	-516 019,94	R7
	1 519,87	68 040,00	9 602,27	11 244,64						91 597,85	-177 915,75	R9
	2 503,41	51 840,00	9 846,25	370,92						77 507,32	-508 719,54	S1129
	224,04	58 320,00	11 917,17	531,08						88 554,86	-483 574,16	S1131
754,64	321,70	68 040,00	311,34	530,00						74 920,32	-636 357,54	S1
<b>61 658,10</b>	<b>24 057,59</b>	<b>684 720,00</b>	<b>215 933,64</b>	<b>43 762,07</b>	<b>132 766,77</b>	<b>266 200,00</b>	<b>85 446,86</b>	<b>193 024,90</b>		<b>2 299 683,93</b>	<b>-18 652,56</b>	
										<b>0,00</b>		
										<b>61 754,45</b>	<b>60 370,97</b>	<b>Sz6,6A,8,10</b>
<b>61 658,10</b>	<b>24 057,59</b>	<b>684 720,00</b>	<b>215 933,64</b>	<b>43 762,07</b>	<b>132 766,77</b>	<b>266 200,00</b>	<b>85 446,86</b>	<b>193 024,90</b>		<b>2 361 438,38</b>	<b>41 718,41</b>	

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

*mgr Dorota Dolota*

*Zbigniew Gaca-Richter*