

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2022 roku

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2022 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2022 r.



2

SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>10</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>12</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>17</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>23</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>28</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>30</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>33</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>40</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>44</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>47</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>63</i>

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

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2022 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



I. SPRAWY ORGANIZACYJNO – PRAWNE.

W I półroczu 2022 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2469 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

W związku ze ścisłą współpracą pomiędzy specjalistą ds. organów statutowych oraz kancelarią prawną wszystkie dokumenty potrzebne do prowadzonych postępowań sądowych były kompletowane i przygotowywane.

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odkonano 7 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej projektu planu finansowo– gospodarczego na 2022 rok.
- omówienia podwyżek cen pilotów do bram wjazdowych na parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- przyjęcia analizy wykonalności dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej.
- przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty”
- przyjęcia Regulaminu rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowe Apartamenty” .
- przyjęcia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań”.
- omówienia wniosku w sprawie wymiany zespołów napędowych dla dźwigów w budynku Siemiatycka 1, Lazurowa 12.



- omówienia wniosku w sprawie wzrostu stawki na fundusz remontowy dźwigów.
- zatwierdzenia listy rezerwacyjnej lokali w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2021 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127.
- przyjęcia projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2023 rok.
- omówienia wniosku w sprawie malowania ścian i sufitów klatki schodowej w budynku Lazurowa 6.
- omówienia wniosku w sprawie wydania zgody na ekspozycję nośnika reklamowego na elewacji Lazurowa 2a.
- omówienia wniosku w sprawie konieczności wykonania remontu elewacji w budynku Lazurowa 6.

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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się także zarządzaniem wspólnotą przy ul. Sterniczej 96, 98, 100, nieruchomością przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 oraz nieruchomością przy ul. Sterniczej 127. Ponadto Zarząd rozpoczął proces realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” oraz podejmuje działania związane z przygotowaniem inwestycji „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza”.

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



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni określił termin posiedzenia Walnego Zgromadzenia podzielonego na trzy części na następujące dni: 2, 3 i 9 września 2022 r.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2022 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej w trybie korespondencyjnym (w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju), na których podjęto 35 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W I półroczu 2022 roku odbyło się 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej (w tym 1 korespondencyjnie), 4 posiedzenia Komisji Technicznej (w tym 2 korespondencyjnie).

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie Analizy wykonalności dla inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za czwarty kwartał 2021 roku.
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
- omówienie projektu założeń do planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok.
- omówienie i przyjęcie sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.04.2021 do 10.06.2022 r.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie wniosku Zarządu w sprawie instalacji podnośnika zewnętrznego przy budynku Rozłogi 7.



- omówienie wniosku Zarządu w sprawie budowy nowych miejsc parkingowych przy budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 2a, Lazurowa 6, Lazurowa 12.
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
- omówienie projektu założeń do planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok.
- omówienie i przyjęcie sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.05.2021 r. do 10.06.2022 r.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2022 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 40 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

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

Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 08.11.2021 r – 06.12.2021 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Podmiotem przeprowadzającą 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 04.01.2022 r. Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym wskazano, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo. Ponadto zauważono, iż celowe jest podjęcie następujących działań:

- wyeliminowanie ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej postanowień dotyczących ustania członkostwa, które są niezgodne z obowiązującą ustawą.
- unormowanie w Regulaminie Rady Nadzorczej możliwości zwoływania posiedzeń oraz przeprowadzania głosowań drogą elektroniczną, bądź korespondencyjną.
- rozważenie wprowadzenia na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce /strefa mieszkańca/dokumenty/ spersonalizowanego dostępu do dokumentów.



II. SPRAWY KADROWE.

Zatrudnienie w Spółdzielni

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie z dniem 01 stycznia 2022 r. i obowiązywał przez całe I półrocze 2022 r. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem planowane zatrudnienie wynosiło 30,25 etatu.

Zmiany w przedmiotowym schemacie dotyczyły zwiększenie wymiaru etatu stanowiska ds. windykacji z ¼ na 1 etat. Zgodnie z zaleceniami z listu polustracyjnego z dnia 24.02.2021 r. Zarząd Spółdzielni, po ubiegłorocznej lustracji został zobowiązany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do kontynuowania zintensyfikowanych działań windykacyjnych. W związku z trwającą pandemią oraz problemami mieszkańców do bieżącego regulowania należności wobec Spółdzielni, koniecznym była zmiana sposobu windykacji. Utrata pracy czy długotrwała choroba spowodowały trudności w terminowym wnoszeniu opłat za lokale w zasobach Spółdzielni. Każda sprawa musi być rozpatrywana indywidualnie, ze zrozumieniem dla trudnej sytuacji mieszkańców. Jednocześnie należy chronić interesy Spółdzielni zachowując konieczność egzekwowania należności. Wyżej wymienione czynniki spowodowały potrzebę zwiększenia zatrudnienia w dziale windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2022 r. wyniosło 28,92 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2022 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.

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 2022 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 1/2022 z dnia 17.01.2022 r.

Z zaplanowanej kwoty 4 153 910, 00 zł na rok 2022 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 2 025 799, 11 zł.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w pierwszym półroczu 2022 r. wyniosły: 24505,31 złotych, co stanowi 44,56% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 121964,58 złotych, co stanowi 46,21%. W I półroczu 2022 r. na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 5572,80 zł - tj. 32,78 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 43 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno-kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

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

W styczniu 2022 r. wykonano nasadzenia zamienne w ilości 17 szt. drzew na podstawie decyzji wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Koszt tych prac wyniósł 14 504,40 zł.

Na przełomie marca i kwietnia 2022 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew. Pielęgnacji poddano 63 egzemplarze drzew z terenu całego osiedla, koszt prac to 24 429,60 zł.

W związku z zaleceniami Prezydenta m.st. Warszawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” tak jak inne warszawskie spółdzielnie zmniejszyła częstotliwość koszenia traw na terenie osiedla i wykonuje te prace raz na miesiąc. Pierwsze koszenie trawy na osiedlu odbyło się w połowie maja 2022 roku.



W czerwcu 2022 r. dokonano także wycinki 5 szt. drzew na podstawie decyzji wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Były to drzewa uschnięte i zagrażające życiu i mieniu mieszkańców. Koszt prac wyniósł 3 132,00 zł.

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

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa, place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2022 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 2022 r.); koszt wymiany: 5 535,00 zł .
- usunięcie zagrażającej bezpieczeństwu dzieci zjeżdżalni na placu zabaw Lazurowa 6.

W maju 2022 r. w miejscu usuniętej zjeżdżalni zamontowano nowe urządzenia zabawowe firmy Vinci Play: zestaw ze zjeżdżalnią oraz panele edukacyjne. Koszt urządzeń wraz z montażem wyniósł 16 441,41 zł.





Fot.: Nowe urządzenia na placu zabaw przy Lazurowej 6

W tym samym miesiącu zakupiono także na każdy z placów zabaw kosze na śmieci, zachęcające maluchy do korzystania z nich – kosze w kształcie zwierzątek. Koszt zakupu wyniósł 5 816,67 z



Fot.: Nowe kosze na placach zabaw Lazurowa 6, Sternicza 131 i Rozłogi 5

Akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleni utrzymywali w należytym stanie ciągi pieszo - jezdne i chodniki na terenie osiedla. W tym celu dokonano zakupu soli na kwotę 5 307,49 zł.

Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA. W I półroczu 2022 r. odnotowano 8 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 8 232,48 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członkom Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 30.06.2022 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 33 członków Spółdzielni. Łączna kwota składek na w/w dzień wyniosła 776,00 zł.

Konserwacja domofonów

W pierwszej połowie 2022 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 20 204,22 zł.

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 I półroczu 2022 roku za energię elektryczną, dozór techniczny UDT i resursy dźwigów wyniosły 63 230,01 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 91 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma Chmielewski-dźwigi.



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. Zgodnie z harmonogramem spłat czynszu dzierżawy dla 8 dźwigów zakończyła się z dniem 30.06.2022r.

Dźwigi zostały przekazane do dalszej konserwacji firmie Chmielewski-dźwigi.

Dewastacje

W I połowie 2022 roku w ramach usuwania skutków dewastacji wykonano:

- szklenie ram drzwiowych pomieszczeń zsykowych i drzwi korytarzowych w budynku ul. Lazurowa 4 kl. I, II, III, IV.

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.

W 2022 roku zaplanowano prace na kwotę 1 658 544,44 zł

W tym:

- | | |
|--|----------------|
| ➤ Remonty dźwigów osobowych | 247 870, 64 zł |
| ➤ Regulacja instalacji centralnego ogrzewania | 452 000, 00 zł |
| ➤ Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym | 120 000, 00 zł |
| ➤ Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp. | 838 673, 80 zł |

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2022 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 1/2022 z dnia 17.01.2022 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.



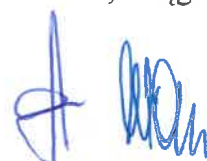
W 2022 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i 5-letnich, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy zrealizowano następujące prace i roboty budowlane pozwalające utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Prace związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym

- wykonano remont pomieszczeń administracyjnych w kl. I budynku Rozłogi 4,
- naprawiono konstrukcję klombu przy budynku Rozłogi 6,
- naprawiono ściany komórek lokatorskich w budynku Rozłogi 9 lok. 45 i w budynku Sternicza 129,
- ułożono płytki gres na korytarzach i przed windami w budynku Lazurowa 6 kl. IV,
- wykonano malowanie klatki schodowej w budynku Lazurowa 6 kl. IV,
- naprawiono izolację fundamentów w kl. I budynku Rozłogi 2 kl. I,
- naprawiono izolację fundamentów w budynku Sternicza 131 kl. III,
- rozpoczęto naprawę i malowanie elewacji północnej budynku Lazurowa 6,
- wymieniono drzwi wejściowe do budynku Rozłogi 6 kl. IV zewnętrzne,
- wymieniono drzwi wejściowe do budynku Sternicza 129 kl. III wewnętrzne,
- przestawiono lampę uliczną przy budynku Lazurowa 12 w związku z budową nowych miejsc parkingowych przy zachodnim szczycie budynku,
- zamontowano metalowe kratki w miejscach, w których zniszczeń dokonały gniazdujące ptaki dot. budynków Rozłogi 9, Rozłogi 4, Rozłogi 3, Rozłogi 2.

Dźwigi

Na podstawie protokołów okresowych badania UDT oraz raportu rewersów dźwigów (Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30 października 2018 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego (Dz.U. 2018 poz. 2176)), zespoły napędowe wraz z linami nośnymi i linkami ogranicznika prędkości dla dźwigów przy ul. Rozłogi 2 kl. I, ul. Rozłogi 6 kl. V, ul. Sternicza 129 kl. II i ul. dźwigi Sternicza 131 kl. I, osiągnęłyby swój



resurs w 2022r. W związku z powyższym nastąpiła konieczność wymiany tych podzespołów. Powyższe prace wykonane zostały przez firmę konserwującą „FORLIFT” z siedzibą w Warszawie, ul. Peszteńska 10A m 21 posiadające uprawnienia Urzędu Dozoru Technicznego na wykonywanie prac modernizacyjnych. Koszty wymiany zostały przedstawione w formie rat na okres 36 miesięcy i wpłaty 10% wkładu własnego płatnego 14 dni po zakończeniu wymienianych zespołów napędowych wraz z komponentami dla danego dźwigu.

Oprocentowanie rat jest zależne od stawki zmiennej WIBOR aktualizowanej cztery razy do roku. Do oferty przyjęto stawkę bazową WIBOR z dnia 10.12.2021r.

Inne prace: dekarские, usuwanie awarii, prace sanitarne itp.

Prace dekarские i kominiarskie

W pierwszej połowie 2022 r. wyremontowano kominy i przeprowadzono prace konserwacyjne pokrycia dachowego na dachu budynku Rozłogi 7. Rozpoczęto prace konserwacyjne na budynku Rozłogi 6

W ramach prac konserwacyjnych wykonano również:

- oczyszczenie, wypłukanie i naprawa rynien wraz z poziomowaniem na budynkach Rozłogi 3 oraz Rozłogi 5,
- zabezpieczenie otworów wentylacyjnych kominów siatką stalową zabezpieczającą przed gniazdowaniem ptaków w budynku Lazurowa 12,
- zamontowano na dachu budynku Lazurowa 2a nasadę kominową typu turbowent w pionie kuchennym lokalu 43,
- naprawy dachów Rozłogi 3 , Rozłogi 4 m55, Rozłogi 9 m26, Rozłogi 2 antena, Lazurowa 6 m 174,
- mycie daszków Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1,
- naprawiono styropian na elewacji Rozłogi 4, Siemiatycka 1.

Wykonano również naprawy pokrycia daszków nad wejściami do klatek schodowych w budynkach Rozłogi 9, Rozłogi 4, Lazurowa 12, Rozłogi 7, Sternicza 129, Sternicza 131 i Lazurowa 4. W ramach corocznych przeglądów stwierdzono, że drewniane konstrukcje

daszków nad wiatrołapami są zmurzałe i wymagają generalnego remontu. Ich zły stan techniczny i nieprawidłowa praca konstrukcji na styku ze ślusarką okien klatek schodowych powoduje liczne, powtarzające się przecieki do przedsionków. Generuje to spore koszty napraw. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła o opracowanie dokumentacji technicznej przebudowy daszków nad wejściami do klatek schodowych i 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 „milcząca” na wykonanie remontu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych we wspomnianych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Remont wejść do klatek schodowych będzie możliwy ze środków uzyskanych w ramach zysków z nowych inwestycji.

Usuwanie awarii

W ramach przeznaczonych środków finansowych na usuwanie awarii w roku 2022 zostały wykonane następujące prace:

- wymieniono styczniki w budynku Rozłogi 6,
- w ramach usuwania awarii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego wymieniono odcinki kabli elektrycznych przed budynkami Rozłogi 4, Rozłogi 6 i Rozłogi 7,
- wymieniono naczynie wyrównawcze na instalacji centralnego ogrzewania w węźle budynku Sternicza 129,
- usunięto awarię kanalizacyjną w kl. V budynku Rozłogi 2,
- usunięto awarie kanalizacyjne poprzez wymianę żeliwnych kolan w stropie pomiędzy parterem a piwnicą w lokalach mieszkalnych nr 28 i 111 w budynku Rozłogi 6,
- wymieniono przewód zasilający lampę wysięgnikową na zachodnim szczycie budynku Siemiatycka 1,
- w wyniku powtarzających się często awarii na instalacji w pionie kuchennym w budynku Rozłogi 6 kl. III wymieniono piony zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji.



Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

- Przeprowadzono remont suszarni z przeznaczeniem na rowerownię i siłownię w budynku Rozłogi 2 kl. V.
- Przeprowadzono remont suszarni budynku Lazurowa 6 kl. III.

Roboty zrealizowano za kwotę 9911,68 zł

Oszczędności w energii cieplnej

W budynku Rozłogi 2 rozpoczęto prace związane z wykonaniem regulacji instalacji centralnego ogrzewania. Prace zakończą się w drugiej połowie 2022 r. Po wykonaniu robót zostaną zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania. Montaż podzielników zostanie przeprowadzony również w budynku Siemiatycka 1. Przyczyni się to oszczędności w zużyciu ciepła.



Zdjęcie- Wymienione naczynia ciśnieniowe wyrównawcze na instalacji centralnego ogrzewania w budynku Rozłogi 2

[Handwritten signature]



Zdjęcie- Nowe zawory na instalacji centralnego ogrzewania w budynku Rozłogi 2

Zlecono wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy zamówionej dla wytypowanych zasobów spółdzielni mieszkaniowej tj. budynków: Rozłogi 5, Sternicza 129, Sternicza 131. Pozwoli to zaoszczędzić spore kwoty przeznaczane na opłaty za energię ciepłą.

Zarząd planuje przeprowadzenie regulacji instalacji centralnego ogrzewania z montażem podzielników w pozostałych budynkach osiedla. Prace te będą możliwe w ramach środków uzyskanych z zysków z nowych inwestycji Spółdzielni.

J. Mał

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji przyjętym uchwałą RN nr 26/2019 z dn. 29.08.2019 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Główniej Księgowej i Kancelarię Prawną mec. W. Chudzickiego.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

- utrata pracy
- okresy urlopowe
- roczne rozliczenie dotyczące mediów
- proces ustanowienia spadkobierców
- okres pandemii

Do dłużników, zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego powyżej dwa miesiące, wysyłane są pisma wzywające do uregulowania należności względem Spółdzielni.

Na wniosek osoby zadłużonej, Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w formie rat. Sposób i termin spłaty zadłużenia określa harmonogram spłat. Jest to korzystne dla obu stron, zarówno dla dłużnika jak i wierzyciela tj. Spółdzielni, gdyż pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a tym samym chroni dłużnika – członka Spółdzielni przed wysokimi kosztami sądowymi.

Wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi było w I półroczu 2022 roku - 310 (wrzucane do skrzynek, wysyłane pocztą za potwierdzeniem odbioru lub e-mailem).

Zgodnie z Regulaminem Windykacji obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, w przypadku wystąpienia zadłużenia większego niż 3 miesiące, sprawy podlegają obowiązkowi skierowania pozwu do Sądu, po wcześniejszym przedsądowym wezwaniu do zapłaty skierowanym do Dłużnika.

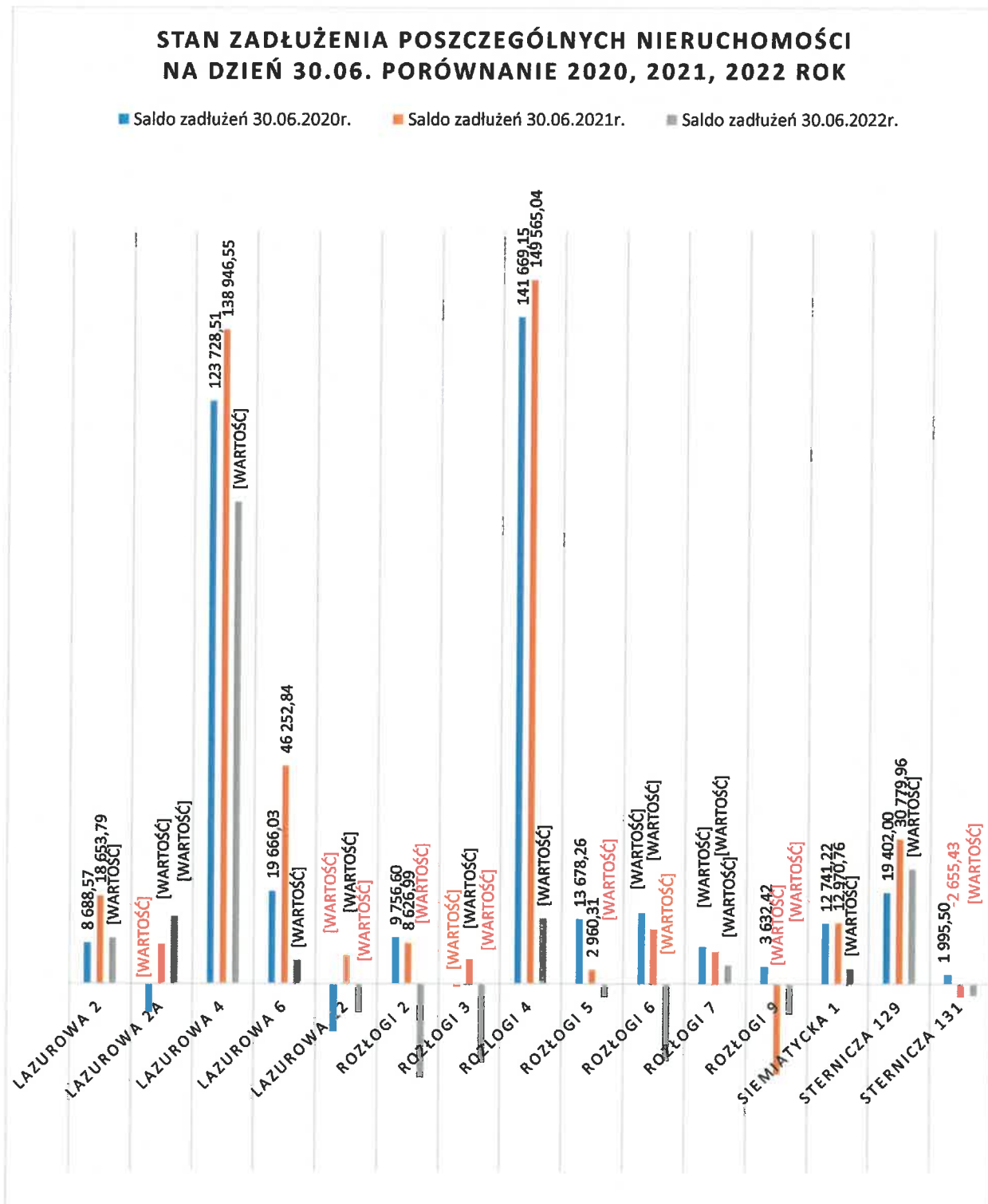
Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty są kierowani do sądu, po uprzednim przygotowaniu przez specjalistę ds. windykacji dokumentacji niezbędnej do egzekwowania należności na drodze sądowej i przekazuje do mecenasa.

W I półroczu 2022 r. wnieśliśmy 9 pozwów o zapłatę.

Spółdzielnia na bieżąco renegocjuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia

zawiesza postępowanie egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku uchybienia terminu płatności (2 osoby R -2 i L -6).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 318 517,41 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

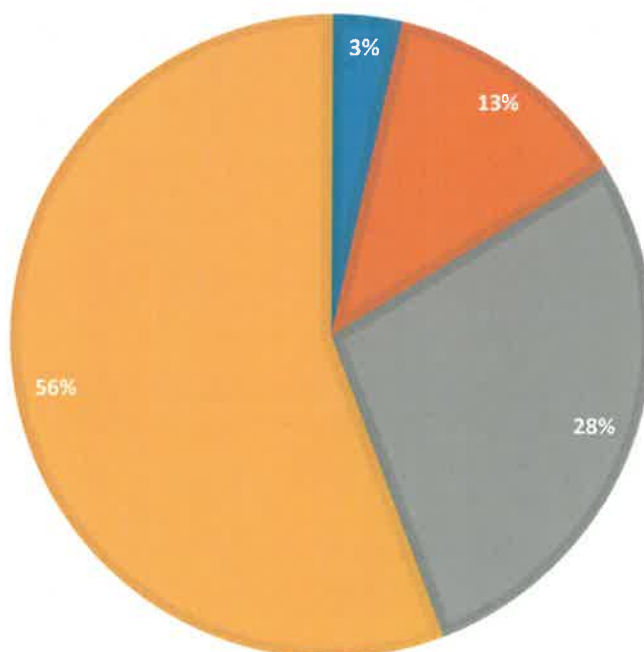


Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do znacznego obniżenia zaległości na 14 nieruchomościach. Do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują lokatorzy, których sprawy są już skierowane do komornika a dalsze zadłużenia są skierowane do sądu, lecz Spółdzielnia nie uzyskała jeszcze nakazów zapłaty.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30.06.2022R.

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



Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.06.2022 r. wynoszą 83 601,84 zł. Największa część, bo aż 90 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców (6 osób) co przedłuża znacznie cały proces zakończenia sprawy (L 2a – 2 osoby; L 4 - 2 osoby; L 6 - 2 osoby). Na dwóch lokalach R – 4 znalazła się spadkobierczyni i czeka się na spłatę. Na dzień 30.06.2022 r. w całej Spółdzielni 3 osoby mają spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 4 121,30 zł, co stanowi 5 % omawianego zadłużenia. Pozostała część (5 %) 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:

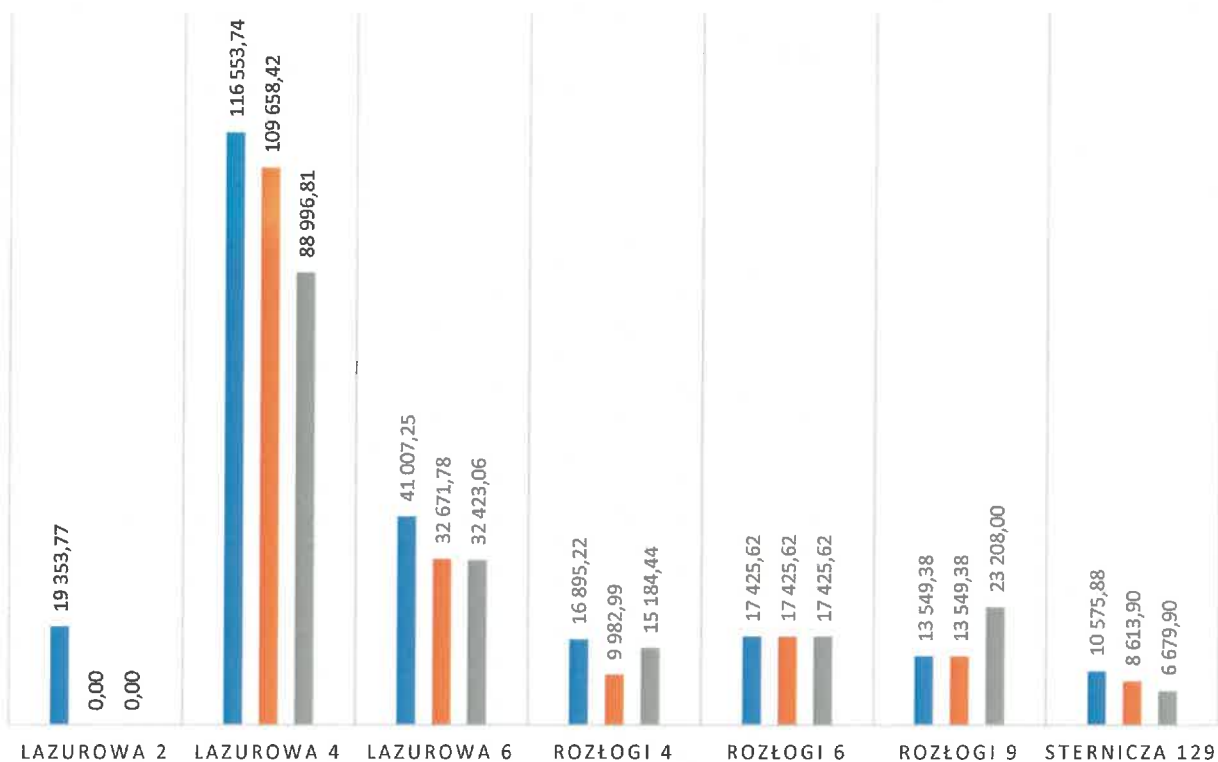


Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę zł 7 984,26 zł.

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 366 681,22 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 238 068,90 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest składaniem sprzeciwu ze strony dłużników. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA PORÓWNANIE 2020, 2021, 2022 ROK

■ Saldo zadłużenia na 30.06.2020r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2021r. ■ Saldo zadłużenia na 30.06.2022r.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 4 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkania (L 4 – 2 os.; L 6 – 1 os.; R 5 – 1 os.). Dla dwóch z lokali ustanowiliśmy kuratora sądowego (L4 i L 2a). W stosunku do jednego dłużnika komornik zajął emeryturę St. 129.

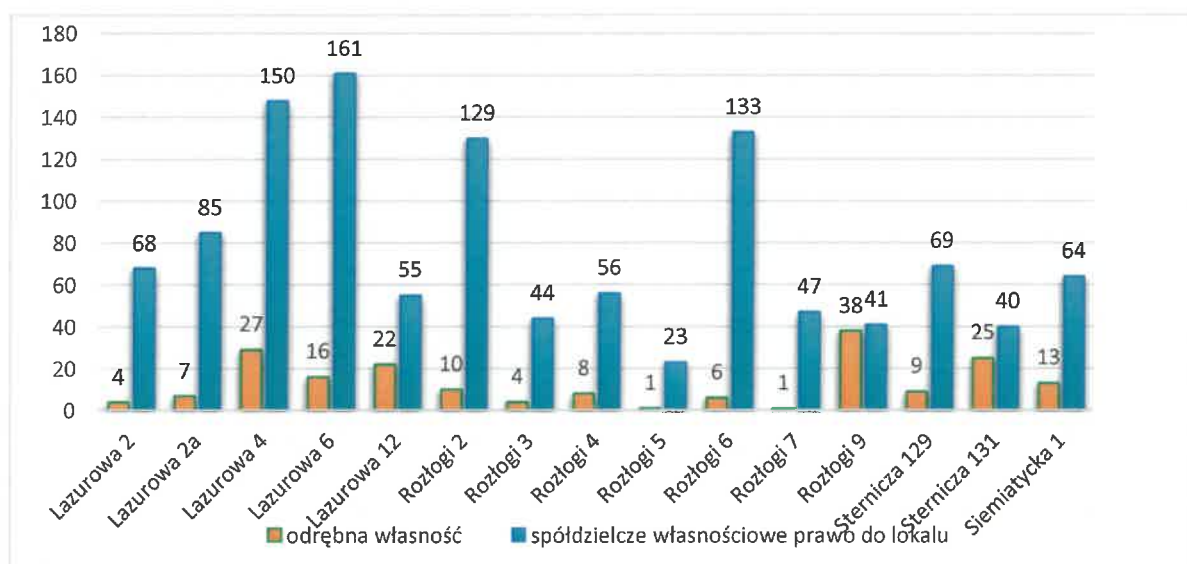
W jednym z przypadków czekamy na sporządzenie przez sąd planu podziału pieniędzy uzyskanych z licytacji lokalu na wierzycieli dłużnika.

VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

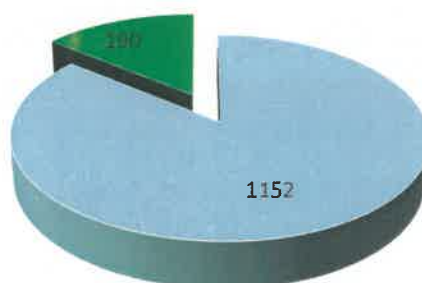
W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Podstawę ujawnienia 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. Zaświadczenia o uiszczeniu opłaty przekształceniowej Spółdzielnia uzyskała w pierwszej połowie 2021r. Do dnia 30.06.2022r. została wpisana pełna własność gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dla wszystkich budynków w „starych zasobach” przy jednoczesnym wykreśleniu roszczenia dotychczasowego właściciela gruntu Miasta Stołecznego Warszawy o opłatę przekształceniową. Wykreślenia nastąpiły na podstawie zaświadczeń potwierdzających wniesienie opłat przekształceniowych przez Spółdzielnię.

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków ws. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (4 wnioski) Lazurowa 4 (2 wnioski), Rozłogi 6 (1 wniosek), Siemiatycka 1 (1 wniosek). 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 30.06.2021 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 5 z 218 lokali mieszkalnych. Ponadto w I półroczu 2022 roku, podpisano ponadto akty notarialne na miejsca postojowe.

Od maja 2022r. rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych dla inwestycji Lazurowa Przystań. Na dzień sprawozdawczy zostało zawartych 17 aktów notarialnych z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKIE.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 30.06.2022 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: **2224** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - 1755
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – 359 członków
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – 110 członków.



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

- zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.)
- sprawach spadkowych
- sprawach meldunkowych
- załatwianiu formalności kredytowych
- rozliczenia z Urzędami Skarbowymi
- przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

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

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

Kontynuowana jest realizacja wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w ilości 4 wniosków.

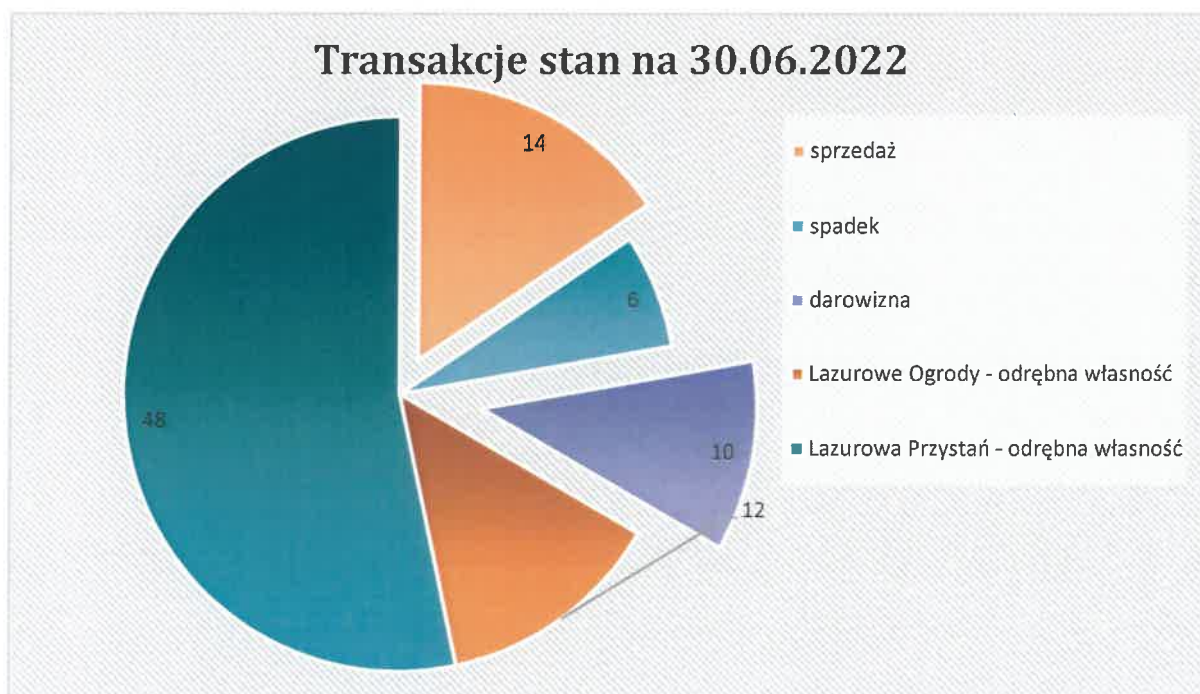


Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 6 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 35 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 9 zaświadczeń do sądów
- 5 zaświadczeń do banków
- 6 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 12 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach
- 48 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani

Ponadto, udzielono 5 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W pierwszej połowie 2022 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych i użytkowych.



W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Szeligowska: 6, 6A, 8, 10.

Podpisywanie aktów notarialnych oraz obsługa członków Spółdzielni odbywa się na bieżąco. Na chwilę obecną, zaświadczenia wydawane są terminowo.

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 65 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), 1 lokal w budynku Szeligowska 8 oraz dzierżawi teren pod 4 pawilony handlowe, paczkomat oraz reklamy.

Stan techniczny pawilonów handlowo- usługowych pomimo podejmowanych działań naprawczych wciąż ulega pogorszeniu. Czterdziestokilkuletnie materiały, których użyto do ich budowy uległy degradacji co powoduje np. liczne zalania lokali w czasie opadów atmosferycznych (np. Apteka, Klub Fitness, Sklep z żywnością dla zwierząt). Spółdzielnia ponosi z tego tytułu koszty wypłacanych odszkodowań.

Pokrycie dachowe pawilonu Lazurowa 10 pomimo dobrego stanu technicznego uległo uszkodzeniu (rozerwaniu) w kilku miejscach z powodu zarwania się deskowania konstrukcji. Dachy na pozostałych pawilonach uległy pofałdowaniu w wyniku uszkodzeń drewnianych elementów podtrzymujących pokrycie dachowe.

Liczne uszkodzenia rur żeliwnych kanalizacyjnych są przyczyną przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu, co powoduje uszkodzenia izolacji fundamentów i podciąganie higroskopijne wody przez ściany z cegieł. W wyniku tego niszczone są tynki, powłoki malarskie oraz pojawiają się zarysowania ścian działowych w lokalach usługowych.

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 30.06.2022 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

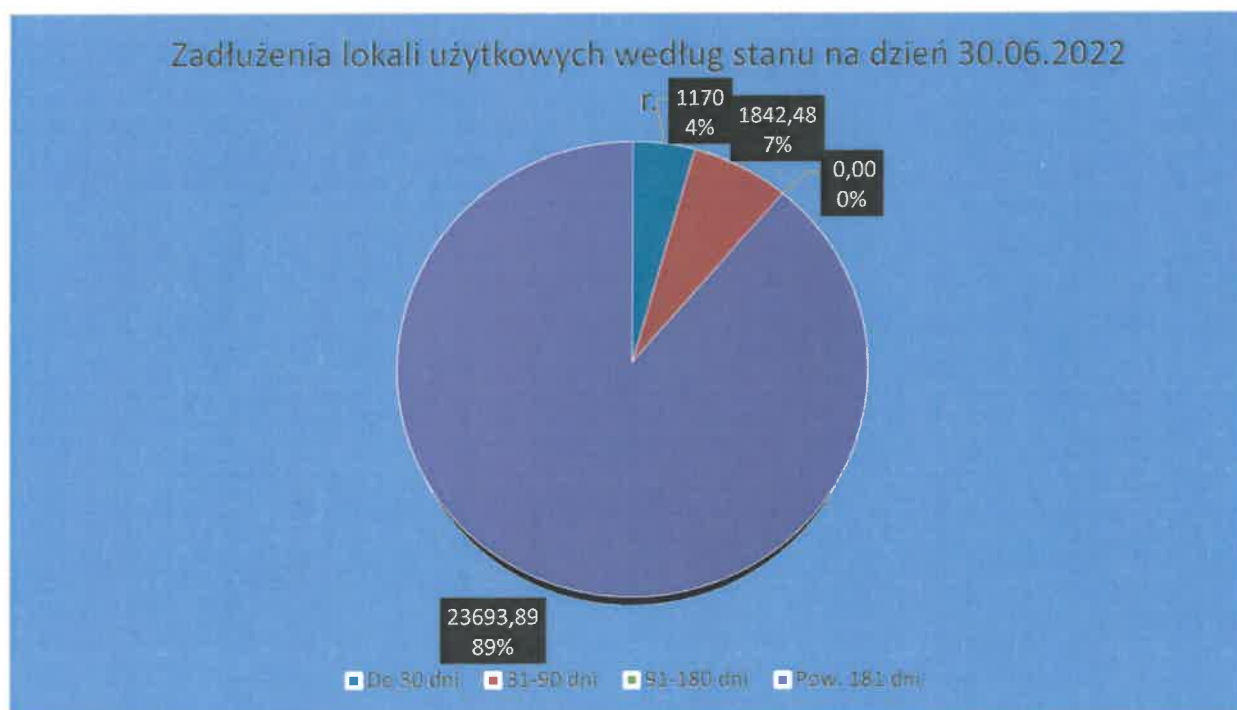


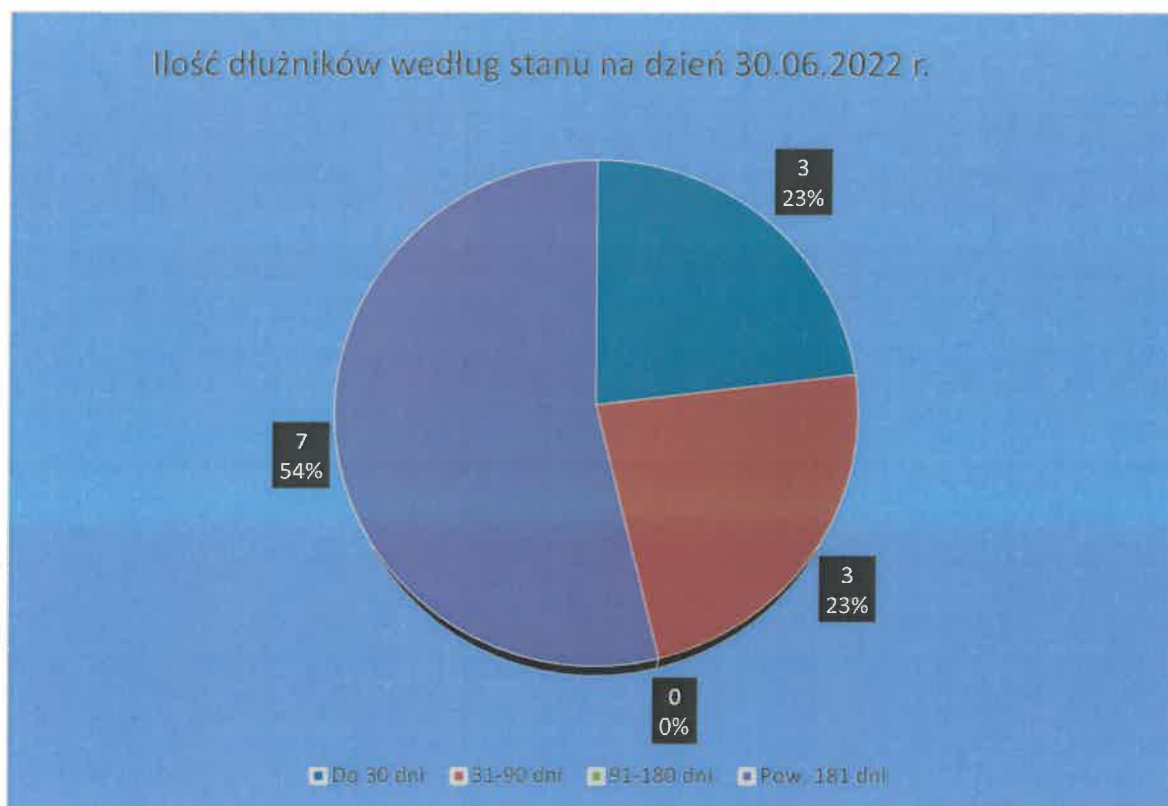
data	stan na 31.12.2021 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2022 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2022 r.	-58 806,56	771 106,41	768 435,93	69 840,23	12 166,48	57 673,75

Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	Powyżej 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	3	3	0	7	13
Kwota zadłużenia	1 170,00 zł	1 842,48 zł	0 zł	23 693,89 zł	26 706,37 zł





Najwyższa kwota zadłużenia, to ta powstała w okresie powyżej 180 dni. Najemcy których zadłużenia dotyczą nie wynajmują już lokali od Spółdzielni, umowy zostały rozwiązane a najemcy zwolnili już lokale. Sprawy dot. tych zaległości zostały skierowane do sądów, aktualnie toczą się 4 postępowania, natomiast do chwili otrzymania prawomocnego wyroku widnieją one na saldach, jako zadłużenie.

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

Parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma wygrodzonymi parkingami zlokalizowanymi przy ul. Lazurowej 6 i Sterniczej 125. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

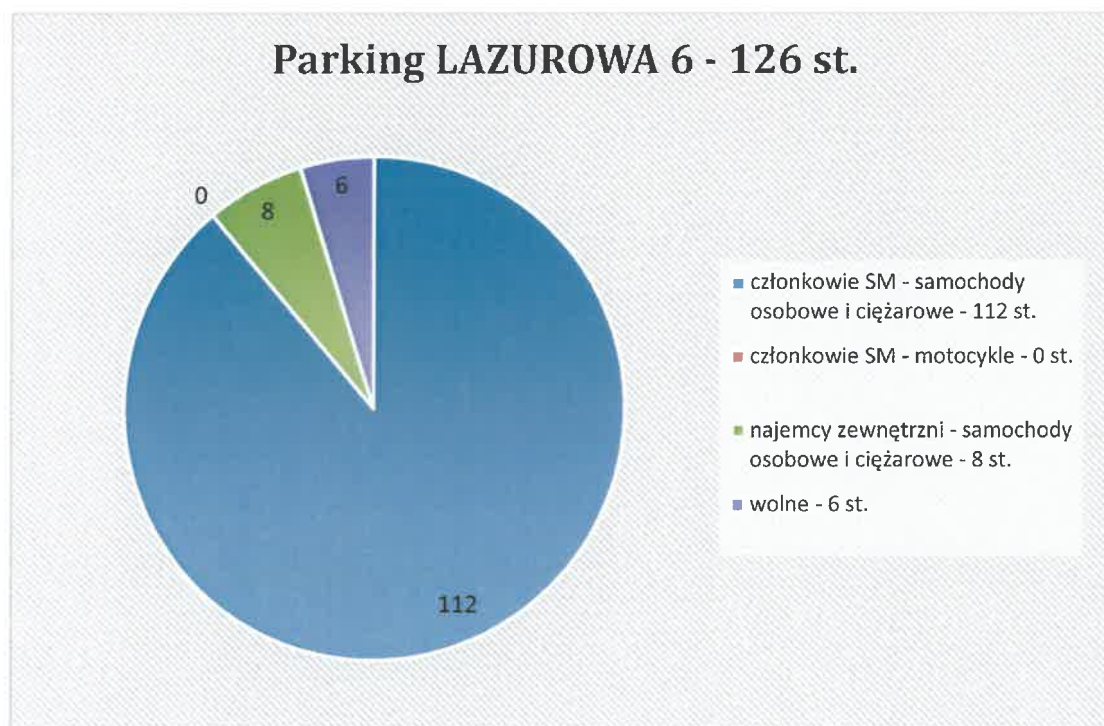
Pod zarządem Spółdzielni są także stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową: za budynkiem Szeligowska 10 oraz przed budynkiem Rozłogi 4. Na wybudowane w maju 2022 roku stanowiska zostali przeniiesieni dotychczasowi użytkownicy parkingu przy Sterniczej 125 mieszkający w budynku Rozłogi 4. W dalszym czasie teren parkingu przy Sterniczej 125 przeznaczony będzie pod inwestycję mieszkaniową.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 30.06.2022 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem 126 miejsc postojowych. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 120 miejsc wynajętych
- 6 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 112 umów z członkami spółdzielni oraz 8 umów z osobami z zewnątrz.



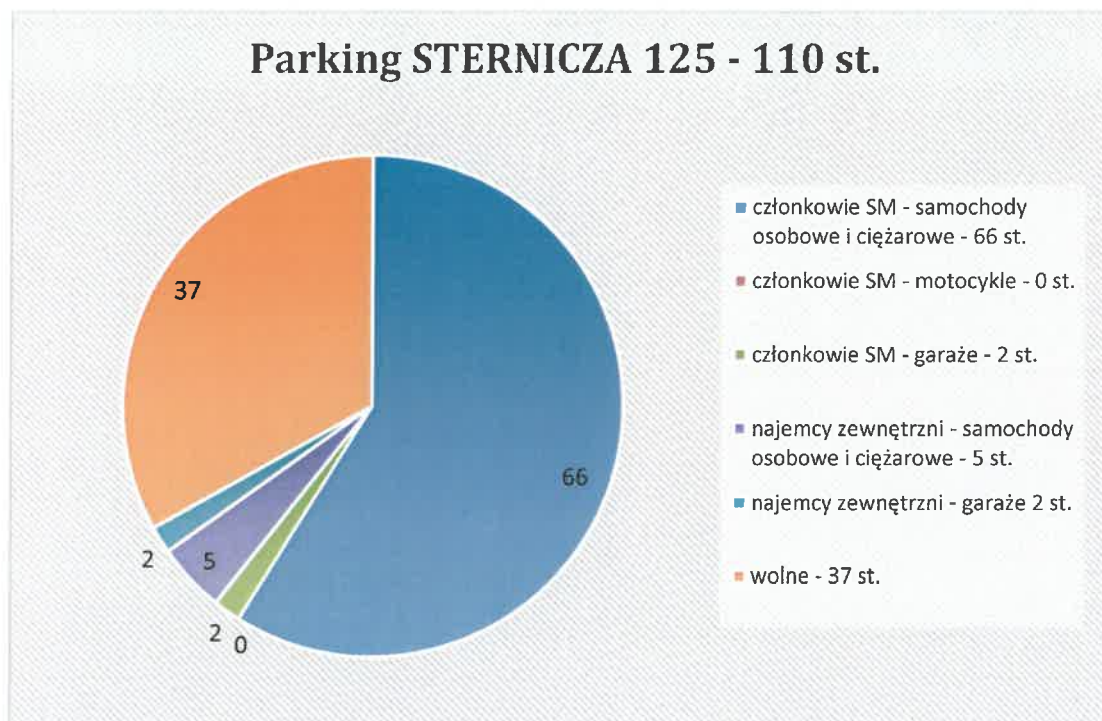
Parking Sternicza 125

Na parkingu Sternicza 125 na dzień 30.06.2022 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 30.06.2022 r. na parkingu Stermicza 125 obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 75 miejsc wynajętych
- 37 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 68 umów z członkami spółdzielni (w tym 2 umowy na garaże) oraz 7 umów z osobami z zewnątrz (w tym 2 umowy na garaż).



Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Szeligowska 10

Za budynkiem Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 36 stanowisk.

Na dzień 30.06.2022 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.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową przed budynkiem Rozłogi 4

Przed budynkiem Rozłogi 4 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 12 stanowisk. Na dzień 30.06.2022 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 12 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2022 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 2 514,88 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 1286,28 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 914,15 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 314,45 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenie powyżej 3-ch miesięcy dotyczy dwóch miejsc postojowych i zostało uregulowane w lipcu 2022 r. Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. Na dzień 30.06.2022 r. kwota spraw sądowych 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 30.06.2022 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 2022 celem działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej było:

- 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.

Realizując wyżej wymienione zadania Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała następujące wydarzenia:

1. Zajęcia plastyczne dla dzieci.

Zajęcia odbywały się w trybie stacjonarnym w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3. Zajęcia były prowadzone w ośmiu grupach. Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń – 27 zajęć; luty - 16 zajęć; marzec - 37 zajęć; kwiecień - 32 zajęcia; maj - 31 zajęć; czerwiec – 32 zajęcia.

Zajęcia cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem. Warsztaty rozwijały talenty i zainteresowania dzieci oraz ich twórczą aktywność. Pod opieką instruktora uczestnicy mogli zapoznać się z różnymi technikami plastycznymi np. farby akwarelowe, witraż, glina, pastele olejne, rysunek tuszem, tkactwo (*Fot. 1, Fot. 2, Fot. 3*). Tematyka prac często nawiązywała do dzieł znanych artystów i malarzy m.in. Leonardo da Vinci, Frida Kahlo, Piet Mondrian. Dzieci tworzyły również sztukę użytkową np. ramki do zdjęć.

Uroczystym zakończeniem zajęć było zorganizowanie plenerowego wernisazu prac plastycznych dzieci, który odbył się 12 czerwca 2022 r. przy osiedlowym klubie „Kulturalna”. Prace robiły wrażenie poprzez pomysłowość, dobór kolorów oraz estetyczne wykonanie (*Fot.4, Fot.5*). Wszyscy autorzy prac zostali nagrodzeni dyplomami i upominkami. Wernisaż był również okazją do integracji sąsiedzkiej.





Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3

Fot. 1, Fot. 2, Fot. 3 Przykładowe prace dzieci wykonane podczas zajęć w osiedlowym klubie "Kulturalna"



Fot. 4, Fot. 5 Przykładowe zdjęcia prac z plenerowego wernisażu prac plastycznych – 12 czerwca 2022 r.

2. Spotkania z członkami Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”.

W osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 odbywały się również spotkania dla seniorów. Spotkania rozwijały integrację sąsiedzką, jak również zapewniały profilaktykę wykluczenia osób starszych. Osoby uczęszczające na spotkania korzystały z ciekawych zajęć rękodzielniczych (*Fot. 6, Fot. 7*).

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



Fot. 6



Fot. 7

Fot. 6, Fot. 7 Przykładowe prace wykonane podczas spotkań z seniorami w osiedlowym klubie "Kulturalna"

3. Pomoc dla uchodźców z Ukrainy.

W ramach działalności społecznej Spółdzielnia w aktywny sposób włączyła się do pomocy na rzecz uchodźców z Ukrainy. W siedzibie Spółdzielni zorganizowano zbiórkę darów dla emigrantów z terenów objętych wojną (m.in. żywność z długim terminem ważności, woda w butelkach, produkty dla dzieci, artykuły higieny osobistej, środki czystości oraz pierwszej pomocy). Wszystkie produkty zostały przekazane do Urzędu Dzielnicy Bemowo, który w odpowiedni sposób rozdysponował artykuły.

Ponadto na klatkach budynków będących w zasobach Spółdzielni na bieżąco wywieszano ogłoszenia informujące o miejscach pomocy dla uchodźców z Ukrainy.

4. Zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.

Zorganizowane przez Spółdzielnię pojemniki w kształcie serc (umieszczone przy ulicy oraz przy budynku Lazurowa 2) umożliwiały zbiórkę plastikowych korków. Inicjatywa wspierała recykling, a jednocześnie przyczyniła się do pomocy osobom niepełnosprawnym. Nakrętki były regularnie przekazywane na rzecz podopiecznych żoliborskiego stowarzyszenia „Dom. Rodzina. Człowiek”.

5. Organizacja protestu ws pozostawienia linii autobusowej 112.

W związku z planowaną zmianą trasy autobusu 112 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” czynnie włączyła się do protestu apelującego o pozostawienie linii autobusowej na tej samej trasie. W siedzibie spółdzielni w dniach od 1 do 21 kwietnia mieszkańcy składali podpisy wyrażające swój sprzeciw wobec zamiarów Zarządu Transportu Miejskiego.

6. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Urzędem Dzielnicy Bemowo.

W ramach regularnej współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej przy ulicy Rozłogi 10 oraz Urzędem Dzielnicy Bemowo - Spółdzielnia na bieżąco informowała mieszkańców o wszelkich wydarzeniach społecznych, kulturalnych i oświatowych organizowanych przez Dzielnicę Bemowo.

W ramach współpracy - przedstawiciel Spółdzielni oraz Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa” wzięli udział w uroczystym otwarciu *Domu Aktywnego Seniora*, mieszczącym się przy ulicy Lazurowej 14.



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

Na Facebooku Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl na bieżąco umieszczano wszelkie materiały dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej – m.in. informacje o wydarzeniach organizowanych przez Spółdzielnię. Udostępniano również prace uczestników zajęć plastycznych oraz informowano o inicjatywach kulturalnych i społecznych organizowanych przez Urząd Dzielnicy Bemowo.



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

Zebranie Wspólnoty.

W dniu 25 marca 2022 r. zostały wysłane materiały, w tym sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2021 do właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100. Głosowanie nad uchwałami odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów - korespondencyjnie. W tym roku wprowadzono możliwość oddania głosów **po zalogowaniu się do e-kartoteki**, gdzie znajdowały się także materiały wraz z projektami uchwał. Głosowanie zakończyło się w dniu 18 maja 2022 r.

W wyniku podjętych uchwał:

- przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2021;
- udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości za rok 2021;
- przyjęto plan gospodarczy i remontowy na rok 2022;
- przyjęto zmianę w wysokości zaliczek na rok 2022, w tym zwiększenie stawki za zarządzanie

Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2022 roku odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne, tj:

1. Przegląd dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego. – styczeń 2022
2. Dodatkowe przeprowadzenie badania doraźnego UDT, dźwig EH427 (Sternicza 96, D)
3. Przegląd wentylacji – luty 2022
4. Przegląd instalacji ppoż – marzec 2022, czerwiec 2022
5. Przegląd i czyszczenie separatorów – maj 2022
6. *Przegląd ogólnobudowlany został zaplanowany na lipiec 2022 r.*

Konserwacja bieżąca oraz utrzymanie czystości.

1. W związku z hałaśliwą pracą wentylacji na dachu budynku przy ul. Sterniczej 98, zlecono serwis wentylatora – 9500 zł brutto



2. Wymieniono akumulatory awaryjnego uwalniania – dźwig EH 424, EH 427 - 548,64 zł brutto

3. Wykonano próg szczelny w wejściach do klatek schodowych C, D, E – 3 888 zł brutto



4. Zlecono firmie zewnętrznej mycie, czyszczenie i dezynfekcję pojemników na śmieci – 1257,06 zł brutto



5. Zlecono prace utrzymania i pielęgnacji zieleni, w tym bieżące koszenie trawy



6. Średnio co 3 miesiące odbywa się mycie garażu (poz. -1 i -2) maszynowo.

Handwritten signature in blue ink.

Fundusz remontowy.

L.p.	Zakres wykonanych prac funduszu remontowego	Koszt [zł]	Termin wykonania
1.	wymiana łożyska wałków przewojowych p-wagi i kabiny - Sternicza 96 (EH 427)	16916,04	II kwartał
2.	wymiana łożyska wałków przewojowych p-wagi i kabiny - Sternicza 100 (EH 424)	16916,04	II kwartał
3.	wymiana pasów nośnych 4x 75m - Sternicza 96 (EH 427)*	30743,28	II kwartał

*W wyniku negocjacji strony ustaliły wykonanie niezbędnych prac w roku 2022, zapłata za wykonane prace nastąpi w I kwartale 2023 roku.

Powyższe informacje mają na celu przedstawienie bieżących informacji w zakresie zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową dla nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 96, 98 i 100 w Warszawie.



XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI.

A. „LAZUROWE OGRODY” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

I. Uzgodnienia z dostawcami mediów i innymi podmiotami

1. Zarząd Dróg Miejskich

- a) W dniu 24.02.2022r. ZDM dokonał przeglądu technicznego prac zrealizowanych w pasie drogowym ulicy Szeligowskiej 6, 8 10, wykonanych przez SM Lazurowa na podstawie projektu nr ZR/776/21.
- b) W dniu 10.03.2022r. ZDM „Protokołem przeglądu technicznego znaków drogowych i urządzeń bezpieczeństwa ruchu w zakresie pasa drogowego ZDM” odebrał roboty wykonane w oparciu o zatwierdzony projekt nr ZR/776/21.
- c) W dniu 19.03.2022r. na zlecenie SM „Lazurowa”, Pracownia Projektowa K-D złożyła do ZDM wnioski o zaopiniowanie nowego projektu stałej organizacji ruchu uwzględniającego blokady parkingowe na miejscach postojowych w pasie drogowym ul. Szeligowskiej 6, 8, 10.
- d) W dniu 10.05.2022r. ZDM wydał decyzję ws nowego projektu stałej organizacji ruchu z negatywną opinią w zakresie możliwości montażu blokad parkingowych na miejscach postojowych w pasie drogowym ul. Szeligowskiej 6, 8, 10.
- e) W dniu 19.05.2022r. SM „Lazurowa” ponownie wystąpiła do ZDM z wnioskiem o pozytywne zaopiniowanie projektu stałej organizacji ruchu, wskazując nowe argumenty oraz nieścisłości proceduralne.
- f) W dniu 14.06.2022r. ZDM odstąpił od wcześniej wydanej negatywnej opinii projektu stałej organizacji ruchu w zakresie możliwości zastosowania blokad parkingowych, wskazując jednocześnie alternatywne rozwiązanie w postaci szlabanów automatycznych wydzielających teren pod miejsca parkingowe w pasie drogowym ul. Szeligowskiej 6, 8, 10.

Aktualnie trwa uzgadnianie z Zarządem Dróg Miejskich warunków dzierżawy terenu na potrzeby miejsc parkingowych w pasie drogowym przy ulicy Szeligowskiej. Miejsca parkingowe będą przeznaczone dla członków Spółdzielni. Planowane zakończenie całej procedury to IV kwartał 2022 r.



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

1. **Przeglądy roczne i bieżące** - w I półroczu 2022 roku odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne, tj:
 - a) GAZEX – kalibracja sensora CO/LPG (obowiązkowe co 3 lata)
 - b) Przegląd dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego. – marzec 2022r.
 - c) Przegląd wentylacji – maj 2022r.
 - d) Przegląd instalacji p.poż – marzec 2022, czerwiec 2022r.
 - e) Przegląd i czyszczenie separatorów – luty 2022
 - f) Przegląd ogólnobudowlany został zaplanowany na lipiec 2022r.

2. **Umowy konserwacyjne** - dbając o ład i porządek osiedla Spółdzielnia podpisała w 2022 r. następujące umowy:
 - a) Ochrona fizyczna i monitoring wizyjny.
 - wypowiedzenie umowy z ISS Security Group 8 Sp. z o.o. z dnia 26.08.2020 r. oraz MonitoringWizyjny.com Sp. z o.o. z dnia 01.03.2021 r.
 - podpisanie umowy z Hobus Sp. z o.o. na wykonanie systemów CCTV, KD i SSW (25.04.2022 r.) oraz na monitoring wizyjny (01.07.2022 r.)
 - b) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - wypowiedzenie umowy z MARK2 CORPORATION FM POLAND z dnia 16.07.2021
 - podpisanie umowy z Wspólnota 6 Anna Binińska i Jerzy Bąk S.C. (26.05.2022 r.)
 - c) Konserwacja węzła ciepłego – Szeligowska 6 i 8, 6A oraz 10.
 - d) Umowa usług assistance – VEOLIA Energia Warszawa S.A. (24.02.2022 r.)

III. Prace dodatkowe związane z obsługą budynków.

1. Wymiana baterii zasilania awaryjnego UPS – Szeligowska 6 i 8.
2. Naprawa/wymiana niesprawnych urządzeń i czujników powodujących sygnały usterek w centralach CZS1 i CZS2 (zasilająco-sterujących).
3. Wymiana łożysk w silniku pompy – Szeligowska 6A.



4. Montaż dodatkowego kabla zwisowego (kamera w windzie) – Szeligowska 10.
5. Wymiana czujnika wagi w windzie – Szeligowska 8.
6. Montaż 2 szt. szyb balustradowych na loggii lokalu 33 (po pożarze).
7. Zmiana scenariusza pożarowego – Szeligowska 6,6a, 8 i 10.
8. Dostosowanie działania urządzeń i systemów do zmienionego scenariusza pożarowego – Szeligowska 6, 6a, 8 i 10.
9. Mycie, czyszczenie, dezynfekcja pojemników - Szeligowska 6,6a, 8 i 10.
10. Pomalowanie ławek na terenie zewnętrznym – Szeligowska 6,6a,8 i 10.
11. Malowanie pasów „martwego pola” przed wyjazdem do/z garażu Szeligowska 6 i 8 – poprawa bezpieczeństwa.

Dokumentacja fotograficzna – Szeligowska 6, 6A, 8 10



Wyznaczenie strefy martwego pola przy wjeździe do garażu Szeligowska 6,8

J. Mań



Widok na dziedziniec osiedla



Pomalowane ławki na terenie zewnętrznym

B. „LAZUROWA PRZYSTAŃ” – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

I. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – część techniczna

1. Inwestycja „Lazurowe Przystań” polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczkiej w Warszawie, dla której decyzją Prezydenta Warszawy zostało wydane pozwolenie na budowę nr 66/2019 z dnia 23 maja 2019 r.
2. Inwestycja realizowana była przez firmę BUDOMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej na podstawie umowy zawartej w dniu 30.09.2019 r.
3. W dniu 10.01.2022 r. pomiędzy SM „Lazurowa”, a Budomex Sp. z o.o. podpisany został Protokół Odbioru Końcowego budowy.
4. W ramach budowy zrealizowano 64 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe i garaż podziemny dwukondygnacyjny.
5. Szczegółowe informacje związane z przebiegiem procesu budowlanego zawarte zostały w Raportach kwartalnych Inżyniera Kontraktu, które dla zainteresowanych osób są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

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

1. Nadzór nad przebiegiem procesu budowlanego inwestycji „Lazurowe Przystań”, realizowana była przez Inżyniera Kontraktu firmę Multiconsult Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 12.08.2019 r.
2. Inżynier Kontraktu począwszy od stycznia 2020r. sporządzał kwartalne raporty, przedstawiając postęp prac na budowie. W okresie sprawozdawczym Inżynier Kontraktu raport zamknięcia budowy - styczeń 2022 r.

III. Inwestycja „Lazurowa Przystań” – Nadzór autorski.

1. 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.

IV. „Lazurowa Przystań” - Uzgodnienia z dostawcami mediów i firmami usługowymi.

1. Umowy konserwacyjne, serwisowe, stałej obsługi nieruchomości - dbając o ład i porządek



osiedla Spółdzielnia podpisała następujące umowy (obowiązujące od stycznia 2022 roku):

- a) Ochrona fizyczna i monitoring wizyjny.
 - wypowiedzenie umowy z ISS Security Group 8 Sp.zo.o. z dnia 14.12.2021 r.
 - podpisanie umowy z Hobus Sp. zo.o. na wykonanie systemów CCTV, KD i SSW (6.04.2022r.) oraz na monitoring wizyjny (01.06.2022 r.)
- b) Konserwacja węzła ciepłego.
 - podpisana umowa usług assistance – VEOLIA Energia Warszawa S.A. (20.12.2021r.)
- c) Konserwacja bieżąca i pogotowie techniczne.
 - podpisanie umowy z ElGanc Krzysztof Gancarczyk (6.12.2021 r.)
- d) Konserwacja domofonów.
 - podpisanie umowy z FERMAX Polska Sp.z o.o. (23.12.2021 r.)
- e) Przeгляд i konserwacja bram.
 - podpisanie umowy z WIBRAM Sp. z o.o. (23.12.2021 r.)
- f) Przeгляд i konserwacja dźwigów.
 - podpisanie umowy z CHMIELEWSKI-DŹWIGI Rafał Chmielewski (3.01.2022r.)
- g) Przeгляд i konserwacja systemów przeciwpożarowych.
 - podpisanie umowy z JUTOM Serwis (19.01.2022 r.)
- h) Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej.
 - podpisanie umowy z FRISCO Grzegorz Szczepański (4.05.2022 r.)
- i) Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych
 - podpisanie umowy z KESSEL (30.03.2022 r.)
- j) Utrzymanie czystości
 - wypowiedzenie umowy z MARK2 CORPORATION FM POLAND z dnia 27.12.2021 r.
 - podpisanie umowy z CLEANO Daria Suszyńska (25.05.2022 r.)
- k) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - podpisanie umowy z Wspólnota 6 Anna Binińska i Jerzy Bąk S.C. (26.05.2022 r.)

V. Prace dodatkowe związane z obsługą inwestycji.

1. Zakup i montaż automatycznej baterii do kompensacji mocy biernej.
2. Montaż i uruchomienie nadajnika alarmów z centrali pożarowej.
3. Zakup i montaż stojaków na rowery.



4. Zakup i montaż koszy na ulotki, koszopopielnic (przed wejściem do klatek schodowych).

VI. Odbiory i przeniesienie własności.

1. W dniu 10.01.2022 r. Spółdzielnia i Generalny Wykonawca podpisały „Protokół Odbioru końcowego” budowy budynku przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie.
2. Do dnia 21.03.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” wydała nabywcom wszystkie lokale mieszkalne, usługowe i miejsca parkingowe.
3. Każdy nabywca z chwilą bezusterkowego wydania lokalu otrzymał dokumenty odbiorowe, w tym: instrukcję użytkowania obiektu, klucze do lokalu, szachtu technicznego, 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.
4. Na dzień 30.06.2022 r. podpisanych zostało 30 umów w formie aktu notarialnego o wyodrębnienie lokalu.
5. Od dnia wydania pierwszych lokali nabywcy prowadzą prace wykończeniowe.
6. Do dnia 15.06.2022 r. Spółdzielnia zapewniła kontenery na odpady po budowlane.
7. Zgłaszane usterki gwarancyjne usuwane są na bieżąco przez Generalnego Wykonawcę.
8. W przypadku bezusterkowego wydania lokalu nabywcy przekazywane były dokumenty odbiorowe, w tym protokół wydania, 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.



Dokumentacja fotograficzna zrealizowanej inwestycji



J. W. K.



J. Mani

A. PLANOWANE INWESTYCJE.

I. „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A.

1. W dniu 19.01.2022 r. Spółdzielnia podpisała z projektantem Piotrem Pisarczykiem „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” umowę na opracowania dokumentacji projektowej niezbędnej dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. W dniu 10.02.2022 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo Decyzją nr 11/2022 przeniósł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy (nr WZ-194/2021) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sterniczej w Warszawie.
3. W dniu 10.03.2022 r. Veolia Energia Warszawa S.A. określiła warunki przyłączenia wężła cieplnego w planowanym budynku do sieci ciepłowniczej.
4. W marcu 2022 r. firma Geokoneko Konrad Rojek opracowała „Dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną określającą warunki posadowienia projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej przy ul. Sterniczej 125A.”
5. W dniu 07.03.2022 r. Spółdzielnia podpisała umowę o pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu dla planowanej inwestycji ze Spółką JMM Consulting Sp. z o.o.
6. W dniu 13.06.2022 r. Spółdzielnia podpisała umowę z projektantem Piotrem Pisarczykiem „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” na opracowania dokumentacji projektowej wykonawczej niezbędnej m.in. do przeprowadzenia przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy planowanej inwestycji.
7. Trwają prace projektowe i przygotowawcze.

II. „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.

1. W dniu 24.02.2022 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wydał Decyzję nr 24/2022 o Warunkach Zabudowy nr WZ-24/2022 dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych dwuklatkowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Dnia 05.04.2022 r. została opracowana Inwentaryzacja zieleni na terenie przyszłej inwestycji tj. działki nr 36/1, 36/2, 36/3 obręb 6-12-11 przy ul. Okrętowej.
3. W dniu 18.05.2022 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wydał Decyzję nr 65/2022 przenoszącą Warunki Zabudowy nr WZ-24/2022 z dnia 24.02.2022r., na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



4. Dnia 19.05.2022 r. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy dokonał oględzin drzew na terenie planowanej inwestycji i na podstawie wniosku Spółdzielni z dnia 12.05.2022r. wydał protokółną decyzję ws możliwości wycinki drzew, (znak sprawy UD-I-WOŚ-B.6131.95.2022.WMI).
5. W dniu 23.06.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała umowę z projektantem Piotrem Pisarczykiem „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” na opracowanie dokumentacji projektowej niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji wykonawczej niezbędnej m.in. do przeprowadzenia przetargu na wybór wykonawcy.
6. Trwają prace projektowe i przygotowawcze.

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ INWESTYCJI





WIDOK OD STRONY UL. STERNICZEJ



25

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Ma'.

III. „Lazurowe Centrum” przy ul. Rozłogi i Lazurowej.

1. W dniu 21.01.2022r. uprawomocniła się Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 634/OŚ/2021, wydanych dnia 16.12.2022 r. - dla pierwotnej koncepcji.
2. W dniu 24.01.2022r. Spółdzielnia wystosowała do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy wnioski o zamknięcie procedury uzyskania warunków zabudowy dla inwestycji wg pierwotnej koncepcji.
3. Dnia 22.02.2022r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy został złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji wg nowej koncepcji.
4. Dnia 13.03.2022r. firma GEOKONEGO Konrad Rojek opracowała dokumentację badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną określającą warunki posadowienia zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej.
5. W dniu 24.03.2022r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy wezwało Projektanta do uzupełnienia wniosku o WZ dla przedmiotowej inwestycji.
6. W dniu 27.04.2022 r. Projektant ponownie złożył uzupełniony wniosek o wydanie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji wg nowej koncepcji.
7. W dniu 04.05.2022 r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy poinformowało o wszczęciu procedury administracyjnej w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi.
8. Dnia 23.05.2022r. ze względu na literalne rozpatrywanie przez urząd złożonego wniosku o wydanie decyzji o WZ, szczególnie w odniesieniu do wydanej Decyzji Środowiskowej. Postanowiono zawiesić procedowanie wydania WZ w urzędzie m.st. Warszawy i przenieść postępowanie do Urzędu Dzielnicy Bemowo.
9. Postanowieniem nr 63/BEM22 z dnia 25.05.2022 r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy potwierdziło zawieszenie procedury wydania decyzji o WZ dla zespołu budynków wielorodzinnych.
10. W dniu 23.06.2022r. Spółdzielnia zleciła Pracowni projektowej AGAWA Architektura opracowanie wniosku o wydanie WZ dla budynku A planowanej inwestycji.

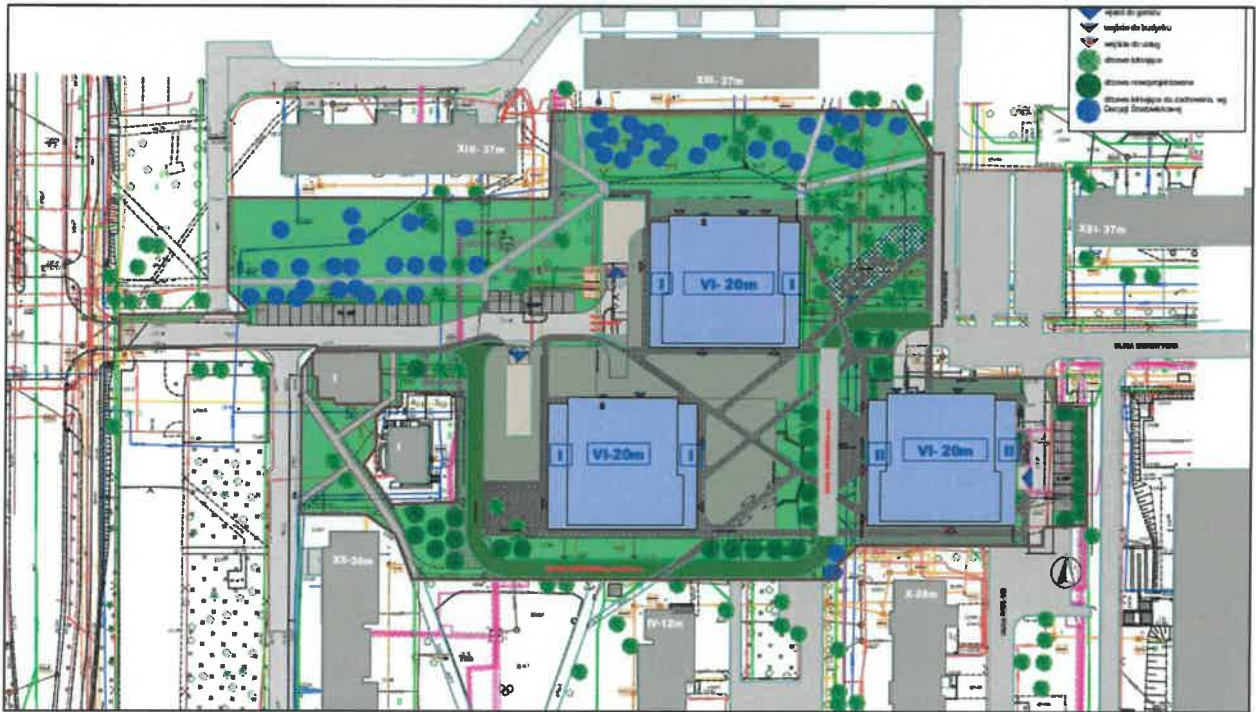


11. Biuro Architektoniczne Kazimierski i Ryba przygotowuje wniosek o wydanie WZ dla budynków B i C planowanej inwestycji.

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ INWESTYCJI



[Handwritten signature]



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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the architect or project manager.

IV. Garaże przy ul. Lazurowej 4, 6.

1. W dniu 11.03.2022 r. Spółdzielnia dodatkowym zleceniem dla Projektanta TEN JEDEN Piotr Pisarczyk rozszerzyła zakres przygotowania wniosku o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopiętrowych z usługami w części parteru przy ul. Lazurowej w Warszawie.
2. Trwają uzgodnienia dotyczące ostatecznej koncepcji.

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.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1-* Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 30.06.20202 r.
- Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2022 r - 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 7-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10 na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 8-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 9-* Inwestycje w przygotowaniu za okres 01.01.2022 r - 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 10-* Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 11-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za I półrocze 2022 r.
- Załącznik nr 12-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2022 r.
- Załącznik nr 13-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2022 r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA SPÓŁDZIELNI "LAZUROWA"

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2021r.	30.06.2022r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	185 873,21	194 108,91
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	24 653,79	30 876,25
Lokata terminowa korzyść	847,45	847,57
Rachunek bieżący CA	2 812 825,41	128 146,70
Lokata oszczędzani Credit Agricole	1 121,08	1 126,03
Lokata Gross	84 859,77	0,00
Rachunek Środków ZFŚS	1 734,41	1 127,36
Środki pieniężne w kasie	37 473,35	47 062,11
Środki pieniężne w drodze	28 000,00	0,00
Razem:	3 177 388,47	403 294,93

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	61 904,55	13 970,15
Opłat mieszkaniowych	653 057,29	610 978,35
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	191 902,09	183 917,83
Czynszu od najemców lok. użytkowych	77 746,87	69 840,23
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	30 763,00	30 763,00
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	2 513,00	3 332,52
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	128 612,32	366 681,22
Razem :	1 146 499,12	1 279 483,30

Pozostałe należności		
Budomex Sp. Z o.o.	51 655,08	
EKOWASH		3 065,54
Elganc Krzysztof Gancarczyk	190,65	307,50
Filipo Filip Orlicki		194,95
Stelmaszyński Marcin		369,21
Skynet Sp. Z o.o.	36,90	
Polski Czerwony Krzyż	1 476,00	
Ogród Zielony Adam Majewski	135,30	202,95
Wspólnota Mieszkaniowa Sternica 96,98,100	8 410,62	9 830,00
Razem :	61 904,55	13 970,15

Należności gwarancyjne		
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	13 655,00	13 655,00
Veolia	350 000,00	0,00
Razem :	368 675,00	18 675,00



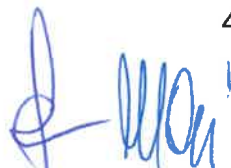
III ZOBOWIĄZANIA WOBEĆ	30.06.2021r.	30.06.2022r.
Dostawców	2 921 714,27	2 985 323,43
Gwarancyjne	2 265 314,82	2 677 311,09
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	227 970,91	504 409,38
Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	20 249,12	12 166,48
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 484,34	4 471,20
Kaucji z lokali użytkowych	221 388,35	195 045,70
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	68 343,27	68 343,27
Razem:	5 729 465,08	6 447 070,55

Zobowiązania wobec dostawców		
Ameco	789,66	1 361,36
JAKMAR	1 512,00	
BKR Services	2 460,00	3 690,00
Bramet	393,60	787,20
BYŚ Wojciech Byskiewicz	162,00	9 725,40
CH.-ELEKTRON	1 845,00	3 690,00
Chmielewski dźwigi	3 110,40	10 375,08
CLEANO	45 420,00	59 734,99
Digital Solutions	2 047,21	3 094,91
EL-DAR Sp. Z o.o	984,17	257,87
ELGANC Gancarczyk	74 816,69	162 736,28
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	2 941,92	7 568,64
Kancelaria Prawna Ewa Derc, Piotr Pałka	11 010,96	13 530,00
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	1 296,00	1 296,00
Finansowanie Wind	1 227,97	
Forlift	14 043,17	47 561,04
HOBUS Sp. Z o.o	5 023,00	32 915,70
Hydroma		2 195,00
Impuls	550,00	1 280,08
INNOGY Polska SA	40 090,34	
FSWO	11 628,41	
Kancelaria Notarialna Karpowicz	88,56	361,00
KOMET Marcinkiewicz	184 284,82	375 717,02
Komplex B	1 845,00	1 845,00
Mieszczanin	693,72	1 527,66
MPWiK	137 271,51	216 679,01
Multiconsult Polska	39 516,54	
NOMA2	370,12	1 501,92
Ogród Zielony		36 053,01
VGR	4 305,00	
PGNiG Gazownia Warszawska	5 581,31	57 968,07
PH EKO	3 000,00	
PPHU Transipex	594,00	221,40
Aldro	14 981,40	99 771,01
Publicity	18 450,00	
Profprojekt	369,00	3 948,30
PAP Sp. Z o.o.	27 810,00	
Reboot	5 067,60	5 744,05

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2021r.	30.06.2022r.
RC. Chimney	6 876,00	
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	400,00	815,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	409,31	279,98
Solid Security		134,24
JUTOM	6 021,00	9 045,00
T-MOBILE	5 708,68	6 399,74
BUDOMEX	1 231 142,60	650 326,52
Miasto Stołeczne Warszawa	672,14	
Vectra	540,00	1 262,64
Veolia	637 124,96	710 931,49
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak		110 246,31
PHU Dan-Pol	148 266,51	150 103,40
PHU Max Ołdak	1 202,61	6 801,53
Balkony Paweł Szczepański	4 212,00	9 720,00
Biuro Geodezyjno-Kartograficzne Anna Miller	14 145,00	
Biuro Projektów Kazimierski i Ryba	12 300,00	
Centrum Inteligentnego Rozwoju	22 140,00	
ISS SECURITY GROUP	16 272,00	39 246,40
Instalcompat-service	4 120,50	4 120,50
LINEX	13 716,00	8 046,00
LIRA DOM	3 700,00	5 006,68
Max Media	3 813,00	
MFA Biuro Architektoniczne	3 936,00	
Monitoring Wizyjny	615,00	615,00
Pias-Kan	172,80	
Ośrodek Organizacji Szkoleń	3 690,00	
PRO BULDING	10 500,00	10 500,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	58 071,00	98 586,00
Volta D.J. Instalatorstwo	45 141,00	
WOO AGENCY	1 225,08	
Razem:	2 921 714,27	2 985 323,43

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2021r.	30.06.2022r.
Aldro	92 017,39	92 017,39
ARE	3 749,99	3 749,99
Budomex	1 836 476,62	2 255 000,05
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy eco	16 100,00	22 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Forlift-gwarancja	12 313,50	12 313,50
Gazrem	28 228,50	25 420,50
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	1 200,00	11 700,00
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	63 924,37	75 344,37
Zakład instalacyjno-Budowlany Jerzy Zieliński	6 700,00	

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2021r.	30.06.2022r.
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	16 000,00	16 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	
PUI INSAN Paśniaczek	30 327,10	30 327,10
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Zsyp-Serwis	1 500,00	1 500,00
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
Usługi Remontowo Budowlane LINEX	7 127,39	8 657,39
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany		6 700,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	4 500,00	7 330,00
Razem:	2 265 314,82	2 677 311,09

 4

KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2022r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2022r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Apartamenty	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 760 000,00	865 119,39	49,15%	205 530,00	129 767,91	529 821,48
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	420 000,00	171 359,29	40,80%	53 333,28	25 703,89	92 322,12
3	Z.F.Ś.S	50 000,00	16 905,83	33,81%		2 535,87	14 369,96
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	10 824,63	43,30%		1 623,69	9 200,94
5	Składka PFRON	45 000,00	25 063,00	55,70%		3 759,45	21 303,55
6	Bezosobowy f.płac	120 000,00	53 192,04	44,33%		7 978,81	45 213,23
7	Wynagrodzenia RN	140 000,00	59 966,00	42,83%	8 994,90	8 994,90	41 976,20
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	28 990,87	96,64%		4 348,63	24 642,24
9	Pozostałe wydatki RN	7 000,00	1 512,16	21,60%	226,82	226,82	1 058,51
10	Koszty WZ	40 000,00	3 321,00	8,30%	498,15	498,15	2 324,70
11	Energia elektryczna	40 000,00	13 184,36	32,96%		1 977,65	11 206,71
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	36 000,00	25 081,49	69,67%		3 762,22	21 319,27
13	Materiały biurowe	15 000,00	10 916,02	72,77%	1 637,40	1 637,40	7 641,21
14	Materiały do konserwacji zasobów	55 000,00	24 505,31	44,56%		3 675,80	20 829,51
15	Ubezpieczenia	100 000,00	102 161,89	102,16%		15 324,28	86 837,61
16	Telefony, internet	15 000,00	6 835,32	45,57%	1 025,30	1 025,30	4 784,72
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	3 480,60	43,51%		522,09	2 958,51
18	Prowizja bankowa	11 000,00	6 841,43	62,19%		1 026,21	5 815,22
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	11 712,78	50,93%		1 756,92	9 955,86
20	Obsługa prawna	100 000,00	52 800,00	52,80%	7 920,00	7 920,00	36 960,00
21	Szkolenia	10 000,00	4 990,16	49,90%		748,52	4 241,64
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	2 427,64	30,35%		364,15	2 063,49
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	5 572,80	32,78%		835,92	4 736,88
24	Usługi transportowe	2 000,00	0,00	0,00%		0,00	0,00

25	Usługi informatyczne	50 000,00	25 276,50	50,55%	3 791,48	3 791,48	17 693,55
26	Konser.i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	66 000,00	38 582,57	58,46%	5 787,39	5 787,39	27 007,80
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	7 380,00	24,60%	1 107,00	1 107,00	5 166,00
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	190 000,00	109 246,78	57,50%	16 387,02	16 387,02	92 859,76
29	Wyposażenie biura	20 000,00	8 052,71	40,26%	1 207,91	1 207,91	6 844,80
30	Koszty Zarządu	1 000,00	450,50	45,05%	67,58	67,58	382,93
31	Windykacja	6 000,00	3 174,78	52,91%	476,22	476,22	2 698,56
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	6 215,31	41,44%	932,30	932,30	5 283,01
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	2 824,20	20,17%	423,63	423,63	2 400,57
34	Inne - biuro	20 000,00	9 765,01	48,83%	1 464,75	1 464,75	6 835,51
35	Konserwacja budynków i urządzeń	263 910,00	121 964,58	46,21%	18 294,69	18 294,69	103 669,89
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	35 421,49	70,84%	5 313,22	5 313,22	30 108,27
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	32 886,22	46,32%			32 886,22
38	Sprzątanie budynków	230 000,00	109 999,96	47,83%			109 999,96
39	Pandemia Covid 19	50 000,00	7 794,49	15,59%	1 169,17	1 169,17	6 625,32
	RAZEM	4 153 910,00	2 025 799,11	48,77%	291 316,47	281 267,77	1 452 045,70

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2022r. DO 30.06.2022r.**

Zwiększenia do 30.06.2022r.

Odpis z lokali mieszkalnych	706 743,08
Odpis na remonty dźwigów	108 231,69
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r.	41 718,41
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2021r.	
RAZEM:	905 149,18

Zmniejszenia do 30.06.2022r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	10 478,74
----------------	-----------

REGULACJA INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Regulacja instalacji centralnego ogrzewania Rozłogi 2	13 785,84
---	-----------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	11 400,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	96 286,21

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	14 093,39
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	18 838,37
Usuwanie awarii	36 508,44
Prace wg decyzji Rad Budynków	9 911,68
Miejsca postojowe	0,00
Remont balustrad balkonowych Lazurowa 12	0,00
Wymiana poziomów kanalizacyjnych Rozłogi 7	1 845,00
Wymiana poziomów kanalizacyjnych Rozłogi 5	131 845,00
Remont pokrycia dachowego Rozłogi 4	79 695,13
Remont klatek - gres na korytarzach Lazurowa 6	5 184,00
Wydatki Szeligowska 6,6A,8,10	23 124,00
Wydatki Sternicza 127	3 944,92
RAZEM:	456 940,72

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2022r.	448 208,46
---	-------------------



WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2022r.

Lp.	Budynki	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2021r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2021r.	Saldo zadłużeń 30.06.2021r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2021r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2022r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2022r.	Saldo zadłużeń 30.06.2022r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2022r.
1.	Lazurowa 2	27 452,80	8 799,01	18 653,79	0,00	29 241,73	19 490,08	9 751,65	
2.	Lazurowa 2a	27 690,97	19 250,24	8 440,73	0,00	44 470,59	30 201,73	14 268,86	
3.	Lazurowa 4	154 072,48	15 125,93	138 946,55	109 658,42	169 074,10	66 712,43	102 361,67	88 996,81
4.	Lazurowa 6	78 680,45	32 427,61	46 252,84	32 671,78	68 520,68	63 596,63	4 924,05	32 423,06
5.	Lazurowa 12	20 720,00	14 704,35	6 015,65	0,00	25 802,04	31 778,42	-5 976,38	
6.	Rozłogi 2	34 487,61	25 860,62	8 626,99	0,00	38 534,27	58 302,82	-19 768,55	
7.	Rozłogi 3	13 380,93	8 156,89	5 224,04	0,00	23 088,12	39 718,17	-16 630,05	
8.	Rozłogi 4	161 938,90	12 373,86	149 565,04	9 982,99	37 965,50	24 101,13	13 864,37	15 184,44
9.	Rozłogi 5	9 023,12	6 062,81	2 960,31	0,00	6 834,28	9 525,98	-2 691,70	
10.	Rozłogi 6	22 075,13	10 384,71	11 690,42	17 425,62	24 547,10	40 877,13	-16 330,03	17 425,62
11.	Rozłogi 7	10 412,35	3 561,34	6 851,01	0,00	17 888,26	13 958,37	3 929,89	
12.	Rozłogi 9	17 204,50	36 440,78	-19 236,28	13 549,38	29 023,28	35 335,67	-6 312,39	23 208,00
13.	Siemiatycka 1	23 027,04	10 056,28	12 970,76	0,00	29 767,13	26 500,27	3 266,86	
14.	Sternicza 129	40 423,03	9 643,07	30 779,96	8 613,90	41 211,41	16 853,84	24 357,57	6 679,90
15.	Sternicza 131	12 467,98	15 123,41	-2 655,43	0,00	25 009,86	27 456,71	-2 446,85	
Razem		653 057,29	227 970,91	425 086,38	191 902,09	610 978,35	504 409,38	106 568,97	183 917,83

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2021r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2022r.
1.	Lazurowa 4	109 658,42	sprawa w postępowaniu komorniczym	88 996,81
2.	Lazurowa 6	32 671,78	sprawa w postępowaniu komorniczym	32 423,06
3.	Rozłogi 4	9 982,99	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 184,44
4.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
5.	Rozłogi 9	13 549,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	23 208,00
6.	Sternicza 129	8 613,90	sprawa w postępowaniu komorniczym	6 679,90
Razem:		191 902,09		183 917,83

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2021r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2022r.
1.	Lazurowa 2	2 994,13	postępowanie nakazowe	19 953,66
2.	Lazurowa 2a	10 931,06	postępowanie nakazowe	10 931,06
3.	Lazurowa 4	59 426,29	postępowanie nakazowe	71 283,82
4.	Lazurowa 6	0,00	postępowanie nakazowe	24 305,42
5.	Lazurowa 12	0,00	postępowanie nakazowe	2 295,42
6.	Rozłogi 2	0,00	postępowanie nakazowe	14 113,37
7.	Rozłogi 3	7 101,88	postępowanie nakazowe	7 101,88
8.	Rozłogi 4	0,00	postępowanie nakazowe	174 046,90
9.	Rozłogi 5	0,00	postępowanie nakazowe	6 380,18
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Rozłogi 9	18 910,18	postępowanie nakazowe	0,00
12.	Sternicza 129	24 869,80	postępowanie nakazowe	31 890,53
Razem:		128 612,32		366 681,22

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2022r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	655,78	581,00	1 236,78	VIII 2016r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	25 386,50	5 322,04	30 708,54		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2022r.:

Saldo na dzień 31.12.2021r.	Saldo WN na dzień 30.06.2022r.	Saldo MA na dzień 30.06.2022r.	Saldo na dzień 30.06.2022r.
1	2	3	4 (2-3)
58 806,56	69 840,23	12 166,48	57 673,75



ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2022r.- 30.06.2022r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	1 101 649,51	1 452 045,70				350 396,19
2	Podatek od nieruchomości	54 701,19	86 531,70				
3	Wieczyste użytkowanie	305 876,58	220 487,60				
4	Centralne ogrzewanie	1 157 167,41	1 038 778,82			fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	377 379,18	325 272,05			fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	633 867,64	519 417,09			fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	70 234,63	64 139,87			fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	674 645,00	674 645,00				
9	Zimna woda i ścieki	429 805,49	465 368,69				
10	Współczynnik korygujący	148 453,87				fakturowanie zaliczkowe	
11	Pakiet tv	3 196,56	3 136,00			60,56	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny, rebusy dźwигów	113 262,82	63 230,01			50 032,81	
13	Domofon	20 175,00	20 204,22				29,22
14	Energia elektryczna	106 806,33	77 478,38			29 327,95	
15	Nakładki radiowe	20 881,68	20 881,68				
16	Ubezpieczenie (podatek od nieruchomości i wyczyste)	12 294,72					
17	Odczyty i rozliczenie podzielników	5 526,00	5 526,00				
18	Opłata za montaż podzielników	2 710,95	2 710,95				
19	Pomieszczenia zsypowe	60 435,95					
Wyszczególnienie		Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	na 30.06.2022r.	Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy							
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r.	41 718,41					
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2021r.	0,00					
3	Odpis z lokali mieszkalnych	706 743,08					
4	Odpis na remonty dźwigi	108 231,69					
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 456,00					
		Koszty poniesione zał. nr 3		479 329,80			
Razem:		905 149,18	479 329,80	425 819,38			



Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg	Koszty	Wynik
		naliczeń na 30.06.2022r.	poniesione na 30.06.2022r.	
Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki				
1	Eksploatacja podstawowa	482 428,51		
2	Centralne ogrzewanie	84 515,33	76 531,61	
3	Podgrzanie wody	11 524,45	5 062,47	
4	Gaz	127,56	106,30	
5	Wywóz nieczystości	22 259,12	22 259,12	
6	Zimna woda i ścieki	11 370,60	11 336,89	
7	Energia elektryczna	9 606,61	8 748,15	
8	Dźwig	1 066,11	893,03	
9	Domofon	137,67	139,08	
10	Reklama	5 550,00		
11	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	7 363,39		
12	Przeeglądy techniczne		2 300,00	
13	Konserwacja zieleni		12 876,69	
14	Konserwacja pawilonów		14 537,38	
15	Podatek od nieruchomości		44 800,20	
16	Wieczyste użytkowanie		18 320,60	
17	Amortyzacja pawilonów		26 016,66	
18	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		281 267,77	
19	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		56 027,81	
	Wynik na działalności gospodarczej:	635 949,35	581 223,76	54 725,59
Pozostała działalność operacyjna i finansowa				
1	Odsetki lokale mieszkalne	26 332,38		
2	Odsetki od lokat	4,86		
3	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)		55 182,51	
4	Pozostałe przychody operacyjne	21 315,73		
5	Parkingi Lazurowa 6, Sternicza 125, Okrętowa, Szeliłgowska	83 491,06	44 809,03	
6	Działalność społeczno-kulturalna	46 204,84	26 288,56	
7	Zarządzanie i administrowanie WM Sternicza 96,98,100	51 883,10	52 962,71	
	Razem:	229 231,97	126 280,10	102 951,87

**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A,8 i 10
NA 30.06.2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie na 30.06.2022r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	1 369 552,02	682 799,65	49,86%
1.	Utrzymanie czystości	368 000,00	181 920,00	49,43%
2.	Konserwacja budynków, garażu	251 000,00	129 234,51	51,49%
3.	Konserwacja dzwignów	65 100,00	29 455,02	45,25%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	206 750,00	110 243,40	53,32%
5.	Domofon	10 356,00	5 185,28	50,07%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	169 600,00	81 440,74	48,02%
7.	Obsługa nieruchomości	254 000,00	122 947,70	48,40%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	149 000,00	61 084,16	41,00%
b.	Pozostałe koszty obsługi	105 000,00	61 863,54	58,92%
8.	Koszty mienia wspólnego (p.od.nier i wiecz.uż. grun)	44 746,02	22 373,00	50,00%
II	Koszty utrzymania lokalu	956 360,00	442 135,43	46,23%
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw	420 000,00	175 175,13	41,71%
2.	Oplata stała co i cw	154 000,00	74 048,01	48,08%
3.	Zimna woda i ścieki	150 000,00	78 672,29	52,45%
4.	Wywóz nieczystości - stawka określona przez Gminę	232 360,00	114 240,00	49,17%
III	Odpis na fundusz remontowy	89 009,16	35 414,35	39,79%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	2 414 921,18	1 160 349,43	48,05%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	2 424 713,79	1 172 689,36	48,36%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka przychodów)		12 339,93	

II Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2022r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2022r.	60 370,97
1. Naliczenie Funduszu Remontowego I półrocze 20	35 414,35
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 20	23 124,00
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2022r.	72 661,32

III Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Szeligowska 6,6A,8 i 10 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2022r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2022r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2022r.
1.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	71 302,39	99 462,86	-28 160,47
2.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	7 141,22	5 435,56	1 705,66
3.	Szeligowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	9 324,09	5 998,36	3 325,73
	Razem pkt 1-3	87 767,70	110 896,78	-23 129,08

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

**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127
NA 30.06.2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie na 30.06.2022r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	518 640,07	199 482,91	38,46%
1.	Utrzymanie czystości	99 000,00	42 919,68	43,35%
2.	Konserwacja budynków , garażu	102 337,00	31 669,34	30,95%
3.	Konserwacja dzwignów	14 880,00	7 379,43	49,59%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	108 528,00	50 609,25	46,63%
5.	Domofon	5 000,00	1 962,29	39,25%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	79 000,00	46 109,60	58,37%
7.	Obsługa nieruchomości	97 200,00	11 051,68	11,37%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	62 200,00	6 992,39	11,24%
b.	Pozostałe koszty obsługi	35 000,00	4 059,29	11,60%
8.	Koszty mienia wspólnego (p.od.nier i wiecz.uż. gruntu)	12 695,07	7 781,64	61,30%
II	Koszty utrzymania lokalu	340 000,00	114 597,53	33,71%
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw	140 000,00	54 735,14	39,10%
2.	Oplata stała co i cw	50 000,00	26 963,59	53,93%
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	7 023,80	8,78%
4.	Wywóz nieczystości - stawka określona przez Gminę	70 000,00	25 875,00	36,96%
III	Odpis na fundusz remontowy	86 921,16	3 944,92	4,54%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	945 561,23	318 025,36	33,63%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	945 561,23	262 059,73	27,71%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)		-55 965,63	

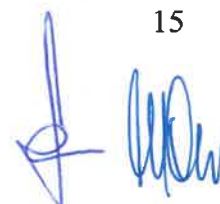
II Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2022r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2022r.	0,00
1. Naliczenie Funduszu Remontowego I półrocze 2022 r.	3 944,92
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2022 r	3 944,92
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2022r.	0,00

III Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2022r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2022r.	Stan zadłużeń na 30.06.2022r
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	12 433,78	1 270,52	11 163,26
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	963,16	0,36	962,80
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	4 547,98	123,07	4 424,91
	Razem pkt 1-3	17 944,92	1 393,95	16 550,97

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

**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU
ZA OKRES OD 01.01.2022r - 30.06.2022r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione
		na 30.06.2022		na 30.06.2022
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
2	Oplaty rezerwacyjne Lazurowe Apartamenty	1 459 601,50		
II	Koszty ogółem			2 984 777,38
1	Parking Lazurowa			208 467,35
2	Nieruchomość mieszk.-usług. i garażami Lazurowe Apartamenty		31 028 488,80	1 134 524,83
3	Nieruchomość mieszk.-usług. i garażami Lazurowe Centrum			369 195,62
4	Nieruchomość Okrętowa			137 819,08
5	Koszt pośredni z eksploatacji			544 918,09
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			589 852,41



**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2022 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie na 30.06.2022r.
1	Przychody w tym:	65 888,00	46 204,84
-	<i>Wpływy lokali mieszkalnych</i>	57 888,00	28 950,69
-	<i>odpłatne karnety</i>	8 000,00	7 417,15
-	<i>pozostałe przychody</i>		9 837,00
2	Koszty w tym :	65 888,00	26 288,56
-	<i>Imprezy okolicznościowe, festyny i inne</i>	8 000,00	0,00
-	<i>Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3</i>	1 500,00	442,80
-	<i>Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia</i>	50 388,00	24 051,74
-	<i>Druk gazetki</i>	3 000,00	0,00
-	<i>Materiały plastyczne</i>	3 000,00	1 794,02

Wynik finansowy na 30.06.2022r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 19 916,28 zł.

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2022 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,40/m²

Lp.			plan 2022	Wykonanie planu 2022 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	247 870,64	10 478,74
Razem dział I:			247 870,64	10 478,74
II.	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania		plan 2022	Wykonanie planu 2022 za I półrocze
1.	R2	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	452 000,00	13 785,84
Razem dział II:			452 000,00	13 785,84
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2022	Wykonanie planu 2022 za I półrocze
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	11 400,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	90 000,00	96 286,21
Razem dział III:			120 000,00	107 686,21
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2022	Wykonanie planu 2022 za I półrocze
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	5 000,00	14 093,39
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	7 000,00	18 838,37
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	23 000,00	36 508,44
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	10 000,00	9 911,68
5.	Osiedle	Miejsca postojowe	50 000,00	0,00
6.	Lazurowa 12	Remont balustrad balkonowych	120 000,00	0,00
7.	Rozłogi 7	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	198 266,00	0,00
8.	Rozłogi 5	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	129 807,80	133 690,00
9.	Rozłogi 4	Remont pokrycia dachowego	160 000,00	79 695,13
10.	Lazurowa 6	Remont klatek - gres na korytarzach	135 600,00	5 184,00
Razem dział IV:			838 673,80	297 921,01

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2022 r.

Lp.		plan 2022	Wykonanie planu 2022 za I półrocze
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	247 870,64	10 478,74
II	<i>Regulacja instalacji centralnego ogrzewania</i>	452 000,00	13 785,84
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	120 000,00	107 686,21
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	838 673,80	297 921,01
Razem:		1 658 544,44	429 871,80

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2022 r.

Saldo otwarcia		-18 652,56
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2021 r.		0,00
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.	1 326 437,54	663 218,77
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	247 870,64	108 230,69
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	48 456,00
Razem:	1 671 220,18	801 252,90



ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA

STAN NA DZIEŃ 30.06.2022 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne							Lp	Budynek	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 gronami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa	wymiana słusarki drzwiowej	czyszczenie i monitoring pionów kanalizacyjnych	malowanie klatek schodowych			
1	L.2	55 000				300 000	68 000	1	L.2											
2	L.2A	55 000				300 000	68 000	2	L.2A											
3	L.4	112 800				380 000	120 000	3	L.4											
4	L.6	112 800					500 000	4	L.6											
5	L.12	55 000				300 000	68 000	5	L.12											
6	R.2	90 000	340 000		50 000			6	R.2											
7	R.3						68 000	7	R.3											
8	R.4						68 000	8	R.4											
9	R.5						68 000	9	R.5											
10	R.6					380 000		10	R.6											
11	R.7						68 000	11	R.7											
12	R.9	55 000					68 000	12	R.9											
13	S.1						68 000	13	S.1											
14	St 129	51 200				270 000	50 000	14	St 129											
15	St 131	50 000					300 000	15	St 131											
RAZEM		636 800	340 000	1 410 000	220 000	2 800 000	952 000	RAZEM		970 000	210 000	1 260 000	1 045 000	4 330 000	247 000	347 000	4 400 000			

Dzwigi 2021-2028 Koszty wymiany 10 szt.

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA

1 964 454 zł
21 132 254 zł

21 132 254 zł

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

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2022r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2021r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2021r	Wpływy						razem	remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	wymiana poziomów kanalizacyjnych	wg decyzji RB
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem					
L2	3 520,40	-337 978,47		30 007,32	2 592,00	5 722,56								
L2A	4 498,35	-52 571,11		38 025,52	3 312,00	6 867,30								
L4	10 632,97	-475 662,13		90 856,12	6 372,00	17 484,48				1 667,00	2 665,00			
L6	10 638,81	-411 480,62		90 122,04	6 372,00	17 465,94				700,00	3 280,00			
L12	5 634,70	-291 865,97		47 380,42	2 772,00	9 363,87				2 400,00				
R2	6 210,99	-943 089,45		52 878,42	4 824,00	9 980,46								
R3	2 952,00	-634 580,34		24 796,80	1 728,00	0,00				700,00				5 077,65
R4	4 015,50	-558 628,19		34 598,77	2 304,00	0,00				1 667,00				
R5	1 728,30	-446 911,62		14 517,72	864,00	0,00					2 665,00	131 845,00		
R6	6 193,50	-1 092 653,36		52 395,66	4 896,00	9 944,82								
R7	2 944,11	-516 019,94		24 730,50	1 728,00	0,00				700,00		1 845,00		
R9	5 756,70	-177 915,75		48 648,60	2 844,00	9 174,60					615,00			
St129	3 929,46	-508 719,54		33 713,76	2 736,00	6 320,28								
St131	3 909,99	-483 574,16		33 011,34	2 340,00	6 439,92								
S1	5 614,40	-636 357,54		47 535,78	2 772,00	9 467,46				966,00				
Razem	78 180,18	-18 652,56	0,00	663 218,77	48 456,00	108 231,69				11 400,00	9 225,00	133 690,00		9 911,68
Sz6,6A,8,10		60 370,97		39 579,39										
St127				3 944,92										
Ogółem FR		41 718,41	0,00	706 743,08	48 456,00	108 231,69				11 400,00	9 225,00	133 690,00		9 911,68



Wydatki										
naprawa jezdni i chodników	naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont klatek gres na korytarzach	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	regulacja instalacji centralnego ogrzewania	razem	różnica	Adres
		1 254,43						1 254,43	-300 911,02	L2
		4 032,93		809,30				4 842,23	-9 208,52	L2,A
804,71	2 446,12	14 954,00			1 841,40			23 573,52	-384 523,05	L4
		5 751,06	5 184,00		1 845,00			17 564,77	-315 085,41	L6
		2 655,85					2 405,01	7 460,86	-239 810,54	L12
847,42		2 947,28		2 145,53	9 993,95		6 340,98	27 352,81	-902 759,38	R2
1 041,85	3 500,00	7 504,88			191,73			12 938,46	-620 994,00	R3
910,57	8 000,01	17 676,49			2 116,29	79 695,13		110 065,49	-631 790,91	R4
	2 446,12	4 742,04			112,25			141 810,41	-573 340,31	R5
		14 103,67		2 226,53	6 575,09		2 643,51	32 982,83	-1 058 399,71	R6
	2 446,12	10 780,79			191,22			15 963,13	-505 524,57	R7
1 263,84		4 081,38		1 035,70				6 995,92	-124 244,47	R9
		1 456,87		2 121,34	9 336,51			12 914,72	-478 864,22	St129
		875,44		2 140,34				3 015,78	-444 798,68	St131
		3 469,10			4 305,00		2 396,34	11 136,44	-587 718,74	S1
4 868,39	18 838,37	96 286,21	5 184,00	10 478,74	36 508,44	79 695,13	13 785,84	429 871,80	371 382,10	
								23 124,00	76 826,36	Sz6,6A,8,10
								3 944,92	0,00	St127
4 868,39	18 838,37	96 286,21	5 184,00	10 478,74	36 508,44	79 695,13	13 785,84	456 940,72	448 208,46	

CZŁONEK ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY Działu Mieszkalniowym „LAZUROWA”
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
 mgr Danusia Dolega-Bigniew Główny Księgowy