

*Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa” za 2022 rok*

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2022 r.



SPIS TREŚCI

<i>I. Sprawy organizacyjno-prawne</i>	<i>5</i>
<i>II. Sprawy kadrowe.....</i>	<i>14</i>
<i>III. Realizacja planu eksploatacji</i>	<i>16</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>22</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>33</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>38</i>
<i>VII. Sprawy członkowskie.....</i>	<i>41</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>44</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>51</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>56</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 i Sterniczej 127.....</i>	<i>58</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>76</i>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2022 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w 2022 roku dotyczyły:

- 🔥 działu 2 /pełnomocnicy/ a dokładnie wpisania pracownika, jako pełnomocnika Zarządu (sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/62309/22/104)
- 🔥 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia opinii Biegłego Rewidenta (sygnatura: RDF 421492/22/399)
- 🔥 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/349210/21/696)
- 🔥 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura: RDF/421493/22/512)

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

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2022 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4999 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 16 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu decyzje dotyczyły w szczególności następujących tematów:

- przyjęcia w poczet członków.
- przyjęcia procedury przeciwdziałania mobbingowi.
- omówienia planu rzeczowo - finansowego na 2022 i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- przyjęcia analizy wykonalności inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty”/
- przyjęcia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”.
- przyjęcia regulaminu rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- zatwierdzenia listy rezerwacyjnej lokali w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.

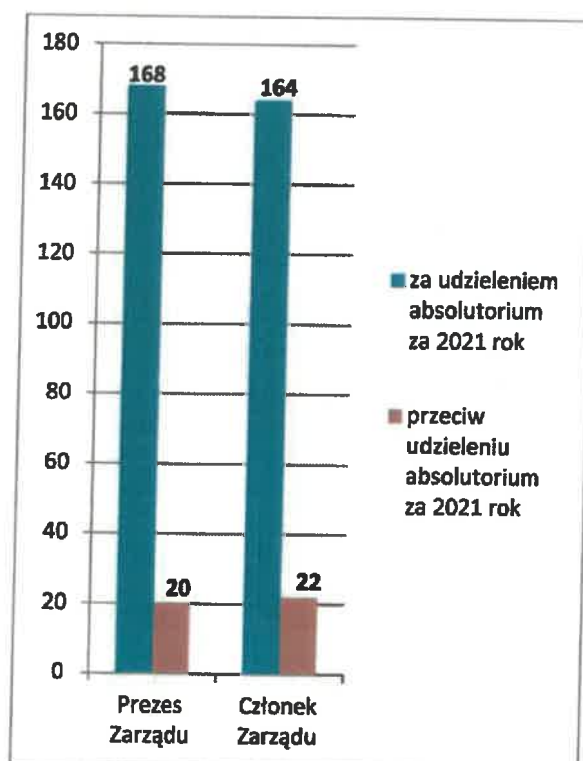
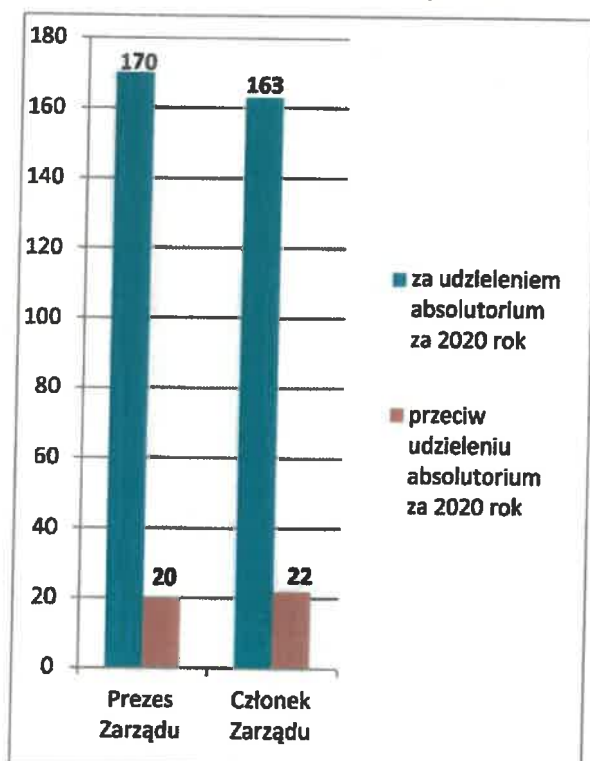
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127.
- uchwalenia regulaminu pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- uchwalenia regulaminu wynagradzania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienia wniosku w sprawie wykonania wydzielonego parkingu w pasie drogowym przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
- omówienia wniosku w sprawie dodatkowych domofonów przy drzwiach wejściowych w budynku Laurowa 6.
- omówienia wniosku w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na montaż podzielników w określonych budynkach.
- omówienia wniosku w sprawie podnośnika dla osób niepełnosprawnych w budynku Rozłogi 4.
- omówienia wniosku w sprawie wykonania remontu elewacji południowej budynku Lazurowa 6.
- omówienie wniosku w sprawie zamontowania nośnika reklamowego na elewacji budynku Lazurowa 2a.
- omówienia wniosku w sprawie wymiany zespołów napędowych, liny nośnej, linki ogranicznika dla wybranych dźwigów.

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

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd zajmował się także zarządzaniem wspólnotą przy ul. Sterniczej 96, 98, 100, nieruchomością Szeligowska 6, 6a, 8, 10 oraz nieruchomością przy ul. Sterniczej 127. Ponadto rozpoczął realizację inwestycji „Lazurowe Apartamenty” i podejmował działania mające na celu przygotowywanie inwestycji „Lazurowe Centrum” oraz „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

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu we wrześniu 2022 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2020 i 2021 rok przedstawione są na poniższym wykresie.



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie

W dniach 2, 3 i 9 września 2022 roku zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, na którym obecnych było 148 członków, co stanowi 7 % uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 106. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach, których przyjęto 23 uchwały.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2020 i 2021 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2020 i 2021 rok. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r. i 01.01.2020 - 31.12.2020 r. Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo – finansowego na rok 2022 i 2023 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2022 i 2023 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie zmiany parametrów inwestycji budowlanej przy ul. Sterniczej 125 A, wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum” oraz wyrażenia zgody na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Okrętowej.

Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia była także zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej, zgodnie z wnioskami polustracyjnymi.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami na Walnym Zgromadzeniu przedstawia poniższa tabela.

L.P.	WALNE ZGROMADZENIE 2,3 i 9 WRZEŚNIA 2022 r.	Łączna liczba głosów z I-III części	
		Z A	PRZECIW
1	Przedmiot głosowania Uchwała Nr 1/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2020 rok	174	0
2	Uchwała Nr 2/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2021 rok	174	0

3	Uchwała Nr 3/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 rok	171	2
4	Uchwała Nr 4/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok	178	0
5	Uchwała Nr 5/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok	176	0
6	Uchwała Nr 6/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok	185	0
7	Uchwała Nr 7/2022 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji za okres Od 02.01.2019 do 31.12.2019 r.	171	0
8	Uchwała Nr 8/2022 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	173	1
9	Uchwała Nr 9/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter za 2020 rok	170	20
10	Uchwała Nr 10/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter za 2021 rok	168	20
11	Uchwała Nr 11/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2020 rok	163	22
12	Uchwała Nr 12/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2021 rok	164	22
13	Uchwała Nr 13/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.06.2020 r. do 31.05.2021 r.	153	1
14	Uchwała Nr 14/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 01.06.2021 do 31.05.2022 r.	155	4
15	Uchwała Nr 15/2022 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2022 r.	159	2
16	Uchwała Nr 16/2022 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2023 r.	161	7
17	Uchwała Nr 17/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.	149	8
18	Uchwała Nr 18/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.	150	9

19	Uchwała nr 19/2022 w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej	162	0
20	Uchwała nr 20/2022 w sprawie zmiany parametrów inwestycji budowlanej przy ul. Sterniczej 125 A	144	7
21	Uchwała nr 21/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę założeń inwestycji „Lazurowe Centrum”	135	6
22	Uchwała nr 22/2022 w sprawie wyrażenia zgody na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Okrętowej	136	4
23	Uchwała Nr 23/2022 w sprawie złożonych wniosków przez członków Spółdzielni	76	21

Rada Nadzorcza

W 2022 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej (w tym 9 w trybie korespondencyjnym), na których podjęto 54 uchwały 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 2022 roku odbyło się 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej (w tym 8 w trybie korespondencyjnym), 6 posiedzeń Komisji Technicznej (w tym 2 w trybie korespondencyjnym)

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.
- kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2022 roku.
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2022 roku.
- weryfikacja wynajmu miejsc postojowych na parkingach zarządzanych przez Spółdzielnię.

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 raportów opłacalności montażu podzielników ciepła w wysokich budynkach „starych zasobów” SM „Lazurowa”.
- omówienie wniosku Zarządu o rozszerzeniu kompetencji Rady Nadzorczej do decydowania o instalacji na całym osiedlu urządzeń wpływających na oszczędności mediów i energii.
- omówienie sprawozdania Zarządu za I półrocze 2022 roku.
- omówienie pisma mieszkańców budynku Rozłogi 4 w sprawie zainstalowania podnośnika dla osób niepełnosprawnych.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2022 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzieckiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej.

Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 70 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 08.11. 2021 do 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 przeprowadzającym lustrację był Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

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

W dniu 4 stycznia 2022 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Ponadto we wnioskach polustracyjnych wskazano następujące zalecenia:

- wyeliminowanie ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej postanowienia dotyczącego ustania członkostwa, co jest niezgodne z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
- unormowanie w regulaminie Rady Nadzorczej możliwości zwoływania i odbywania posiedzeń drogą elektroniczną lub korespondencyjną
- rozważenie wprowadzenia na stronie internetowej Spółdzielni w opcji STREFA MIESZKAŃCA/ DOKUMENTY/ spersonalizowanego dostępu do prezentowanych tam dokumentów.

W dniach 2, 3 i 9 września 2022 roku Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/2022 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne z lustracji za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 43/2022 w dniu 27.10.2022 roku wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r. W dniu 15 grudnia 2022 roku rozpoczęła się przedmiotowa lustracja.

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 $\frac{1}{4}$ 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”.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2022 z dnia 29 września 2022 r. został zatwierdzony schemat organizacyjny, który wszedł w życie z dniem 01 października 2022 r. Zgodnie z wyżej wymienionym schematem planowane zatrudnienie wynosiło 30,50 etatu.

Zmiany w przedmiotowym schemacie polegały na zwiększeniu wymiaru etatu na stanowisku ds. obsługi nieruchomości z $\frac{3}{4}$ na pełen etat w związku z podpisywaniem ostatnich umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 i zwiększeniem zakresu prac.

Jednocześnie zmianie uległa podległość administratora (zarządcy nieruchomości) zarządzającego Wspólnota Mieszkaniową oraz nieruchomością przy ul. Sterniczej 127 spod kierownika działu techniczno-eksploatacyjnego pod kierownika działu inwestycji i zarządzania nieruchomościami.

Średnie zatrudnienie w 2022 r. wyniosło 27,25 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w 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 4 091 893,93 zł.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w 2022r. wyniosły: 54 720,85 złotych, co stanowi 99,49% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 243 929,16 złotych, co stanowi 92,43%. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 14 117,60 zł - tj. 83,04 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 109 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 2022 roku na utrzymanie i pielęgnację zieleni przeznaczono kwotę 201 180,01 zł, która w stosunku do zakładanego planu rocznego została przekroczona o 5,88%. Przekroczenie związane jest z poniesieniem dodatkowych kosztów konserwacji starzejącego się drzewostanu osiedla jak poniżej:

W styczniu 2022 r. wykonano nasadzenia zamienne w ilości 17 szt. drzew na podstawie decyzji wydanych w ubiegłych latach 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. Koszt prac wyniósł odpowiednio 3 132,00 zł.

We wrześniu 2022 r. dokonano także wiązania pasowego jednego z drzew na terenie osiedla rosnącego za budynkiem Rozłogi 3. Drzewo zaczęło się rozłamywać i zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców. Koszt prac wyniósł 820,80 zł.

W listopadzie 2022 r. dokonano wycinki 4 szt. drzew na podstawie decyzji wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Koszt prac wyniósł odpowiednio 2 376,00 zł.

W listopadzie 2022 r. wykonano nasadzenia zamienne w ilości 8 szt. drzew na podstawie decyzji wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Koszt tych prac wyniósł 6 000,00 zł.

W grudniu 2022 r. dokonano wycinki 4 szt. drzew na podstawie decyzji wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Koszt prac wyniósł odpowiednio 2 808,00 zł.

W grudniu 2022 r. wykonano nasadzenia zamienne w ilości 13 szt. drzew na podstawie decyzji wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy. Koszt tych prac wyniósł 11 620,80 zł.

Wszystkie wycięte w 2022 roku drzewa były uschnięte i zagrażające życiu i mieniu mieszkańców oraz otrzymały pozytywną decyzję o wycince wydaną przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy.

Następstwem koniecznej wycinki drzew jest dopełnienie warunków wydanych przez Wydział Ochrony Środowiska M. St. Warszawy w decyzji czyli wykonanie nasadzeń zamiennych. W 2022 roku na 13 usuniętych drzew Spółdzielnia zobowiązana była wykonać 21 nowych nasadzeń zamiennych.

Częstotliwość prac pozostałych 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 zł.



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.

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 2022 r. odnotowano 11 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 9 557,57 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członkom Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 31.12.2022 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 35 członków Spółdzielni. Łączna kwota składek na w/w dzień wyniosła 830,00 zł.

Konserwacja domofonów

W 2022 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 38 816,88 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 2022 roku z energią elektryczną, dozór techniczny UDT wyniosły 230 916,35 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 154 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma CHMIELEWSKI-DŹWIGI.

Dewastacje

W ramach usuwania skutków dewastacji zostały wykonane prace na łączną kwotę 9 019,15 zł.

W 2022 roku w ramach usuwania skutków dewastacji wykonano:

- Szklenie ram drzwiowych pomieszczeń zsypowych i drzwi korytarzowych w budynku ul. Lazurowa 4 kl. I, II, III, IV.
- Szklenie ram drzwi wejściowych w budynku ul. Lazurowa 6 kl. II, III
- Usuwanie graffiti z elewacji budynków oraz drzwi: ul. Lazurowa 2a, ul. Rozłogi 9, ul. Rozłogi 6, ul. Rozłogi 3/4/5- altana śmietnikowa.
- Wymiana tablic domofonowych w budynku ul. Rozłogi 7 i ul. Rozłogi 2.
- Wymiana paneli w drzwiach wraz z montażem nowej ramki maskującej w budynku ul. Rozłogi 2.

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.

		Plan 2022	Wykonanie planu za 2022
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	246 368,70	246 368,70
II	<i>Regulacja instalacji centralnego ogrzewania</i>	452 000,00	383 400,00
III	<i>Prace wynikające z przeglądów technicznych, wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym</i>	120 000,00	178 575,70
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	838 673,80	873 942,95
	Razem:	1 657 042,50	1 682 287,35

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 przeznaczonych na archiwum 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,



Fot. Lazurowa 6 kl. IV piętro I- ułożony gres na posadzce

- wykonano malowanie klatki schodowej w budynku Lazurowa 6 kl. IV,



Fot. Pomalowane ściany klatki schodowej piętro IV

- naprawiono izolację fundamentów w kl. I budynku Rozłogi 2 kl. I,
- naprawiono izolację fundamentów w budynku Sternicza 131 kl. III,
- przeprowadzono 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.
- wykonano ocieplenia rur ciepłej wody w piwnicy budynków Rozłogi 2 i Lazurowa 4
- naprawiono próg spowalniający przy kl. V budynku Rozłogi 4, zniszczony przez korzenie drzew
- naprawiono izolację fundamentów budynku Lazurowa 4 przy komórce lokatorskiej nr 99
- wykonano naprawę posadzki w komórce zsykowej kl. II w budynku Lazurowa 4

Dźwigi

Dzierżawa 8 dźwigów: Spółdzielnia zgodnie z harmonogramem spłat czynszu dla 8 dźwigów dzierżawionych zakończyła spłatę z dniem 30.06.2022r.

Dźwigi zostały przekazane do dalszej konserwacji firmie CHMIELEWSKI-DŹWIGI.

Na podstawie protokołów okresowych badania UDT oraz raportu resursów dźwigów <http://isap.seim.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180002176>

(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. Sternicza 131 kl. I, ul. Lazurowa 12 kl. I i II, ul. Rozłogi 9 kl. I, Siemiatycka 1 kl. I i II, ul. Lazurowa 4 kl. I ul. Lazurowa 6 kl. II osiągnęłyby swój resurs w 2022 r. W związku z powyższym nastąpiła konieczność wymiany tych podzespołów. Powyższe prace wykonane zostały przez firmę konserwującą „FORLIFT” posiadającą 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. Po zakończonych pracach wymiany zespołów napędowych wykonane zostały badania UDT. Koszt wymiany dla 11 dźwigów w 2022r. wyniósł ok. 60 000,00 zł.

Po wykonaniu analizy stanu technicznego dźwigów osobowych w budynkach SM Lazurowa, przeprowadzonych oszacowaniach stopnia wykorzystania ресурсu oraz na podstawie analizy technicznej dźwigów - po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, podpisała została umowa z firmą Chmielewski na wymianę 10 dźwigów osobowych na nowe. Cztery z tych dźwigów zostały wymienione w 2022 roku a koszty wymiany przedstawiono w poniższej tabeli.



Fot. Dźwig meblowy i osobowy na parterze budynku Lazurowa 2A

Koszt wymiany 4 dźwigów na nowe w systemie ratalnym w okresie 60 m-c:

Adres:	Koszt całkowity dźwigu w systemie ratalnym - (brutto)	
Rozłogi 2 kl. III	184 461,75 zł	800 436,79 zł
Rozłogi 9 kl. II	202 907,93 zł	
Lazurowa 2A (meblowy)	210 159,18 zł	
Lazurowa 2A	202 907,93 zł	

Prace wymiany kolejnych 6 dźwigów będą realizowane w 2023 r. Oprocentowanie rat jest zależne od stawki zmiennej WIBOR aktualizowanej cztery razy do roku.



Fot. Wnętrza nowych dźwigów

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

Prace dekarские i kominiarskie

W 2022 r. wyremontowano kominy i przeprowadzono prace konserwacyjne pokrycia dachowego na dachu budynku Rozłogi 7. Wykonano także prace konserwacyjne na budynku Rozłogi 6.

W ramach prac konserwacyjnych wykonano:

- oczyszczenie, wypłukanie i naprawę rynien wraz z poziomowaniem na budynkach Rozłogi 3,4, 7 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 m 55, Rozłogi 9 m26, Rozłogi 2 antena, Lazurowa 6 m 174,
- wykonano mycie daszków Lazurowa 12, Rozłogi 9, Siemiatycka 1,
- naprawiono styropian na elewacji Rozłogi 4, Siemiatycka 1.
- przeprowadzono konserwację pokrycia dachowego na budynkach Rozłogi 7 i Rozłogi 6
- wykonano zabezpieczenie otworów wentylacyjnych kominów siatką stalową zabezpieczającą przed gniazdowaniem ptaków w budynku Lazurowa 4 i Lazurowa 6,

Wykonano również naprawy pokrycia daszków nad wejściami do klatek schodowych w budynkach Siemiatycka 1, 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 wiatrolapami są zmurzałe i wymagają generalnego remontu. Ich zły stan techniczny i nieprawidłowa praca konstrukcji na styku ze ślusarką okien klatek schodowych powoduje liczne, powtarzające się przecieki do przedsionków. Generuje to spore

koszty napraw. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła o opracowanie dokumentacji technicznej przebudowy daszków nad wejściami do klatek schodowych i w dniu 25.06.2021 r. złożyła w wydziale Architektury Urzędu Dzielnicy Bemowo stosowne dokumenty w celu uzyskania zgody na wykonanie prac. Po uzupełnieniu postanowienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28.06.2021 r. Spółdzielnia uzyskała tzw. zgodę „milczącą” na wykonanie remontu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych we wspomnianych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. 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,
- 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.
- usunięto awarie kanalizacyjne poprzez wymianę żeliwnych kolan w stropie pomiędzy parterem a piwnicą w lokalach mieszkalnych w stropie: Rozłogi 7 m 33, Rozłogi 4 m 34, Lazurowa 4 m 48, Lazurowa 2 m 6, Rozłogi 2 m 29
- w wyniku powtarzających się często awarii na instalacji w pionie kuchennym w budynku Lazurowa 6 kl. II wymieniono piony zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji.

Remonty balkonów

W październiku 2022 r. rozpoczęto remont balkonów w budynku Lazurowa 12. Do końca roku wyremontowano piony balkonów w środkowej klatce. Prace będą kontynuowane od wiosny 2023 r.

Wymiana zbiorników ciśnieniowych C.O

Na początku roku 2022 roku przeprowadzony został przegląd instalacji centralnego ogrzewania w węzłach ciepłych. Stwierdzono, że stan techniczny zbiorników ciśnieniowych przeponowych w węzłach w budynku przy ul. Lazurowa 2A, ul. Stermicza 129 i ul. Lazurowa 6 (węzeł II) podlegały natychmiastowej wymianie.



Fot. Zbiorniki wyrównawcze węzeł c.o. ul. Rozłogi 2

Naczynia wyrównawcze (wzbiorcze) odpowiadają za minimalizację zjawiska rozszerzania objętości wody i są niezbędnym elementem instalacji grzewczej. Naczynie przeponowe jest przedzielone elastyczną membraną. Podczas ogrzewania woda zwiększa swoją objętość sprężając powietrze w drugiej części komory, co z kolei wywołuje wzrost ciśnienia w całej instalacji. W wymienionych lokalizacjach naczynia wyrównawcze mają prawie po 30 lat. W wyniku długoletniego użytkowania nastąpiło eksploatacyjne zużycie membran i następują niekontrolowane ponadnormatywne wzrosty ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania. Nieprawidłowa praca zbiorników wzbiorczych może powodować uszkodzenia instalacji lub jej wyłączenie. Zbiorniki ciśnieniowe zostały wymienione przez firmę EL-Ganc wraz z

zaworami odcinającymi. Urządzenia zgłoszone do UDT wraz z przeprowadzeniem badania okresowego UDT.

W dalszym ciągu będą kontynuowane prace wymiany zbiorników ciśnieniowych przeponowych na budynkach uwzględniając ich stopień eksploatacji. Wymianie podlegają zbiorniki w budynkach przy ul. Lazurowa 2 (1 szt.), ul. Lazurowa 4 w. I (1 szt), ul. Lazurowa 4 w. II (2 szt.), ul. Lazurowa 6 w. I (1 szt), ul. Lazurowa 12 (2 szt.), ul Rozłogi 4 w.I (1 szt); ul. Rozłogi 6 (2 szt), ul. Rozłogi 9 (2 szt.), ul. Stermicza 131 (1 szt.).

Prace wykonane na podstawie decyzji Rad Budynków

- Przeprowadzono remont suszarni z przeznaczeniem na rowerowanie i siłownię w budynku Rozłogi 2 kl. V.
- Przeprowadzono remont suszarni budynku Lazurowa 6 kl. III.
- Wykonano wiatę rowerową przy budynku Lazurowa 6.
- Ustawiono dodatkowe drogowe znaki pionowe przy budynkach Stermicza 129 i Stermicza 131.

Kwota jaką przeznaczono na wykonanie w/w prac to 14 200,67 zł

Oszczędności w energii cieplnej

W budynku Rozłogi 2 rozpoczęto prace związane z wykonaniem regulacji instalacji centralnego ogrzewania. Prace zakończono w sierpniu 2022 r. Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2022 z dnia 29 września 2022. dot. zmiany Regulaminu rozliczania ciepła mówiącą m.in. o wprowadzeniu obowiązkowego montażu podzielników w budynkach w których przeprowadzono regulację w budynku Rozłogi 2 zostaną zamontowane podzielniki ciepła. Montaż podzielników zostanie przeprowadzony również w budynkach Siemiatycka 1 oraz Rozłogi 6, w których regulację instalacji przeprowadzono w latach poprzednich. Przyczyni się to do oszczędności w zużyciu ciepła i zmniejszy koszty przeznaczane na zakup energii cieplnej.

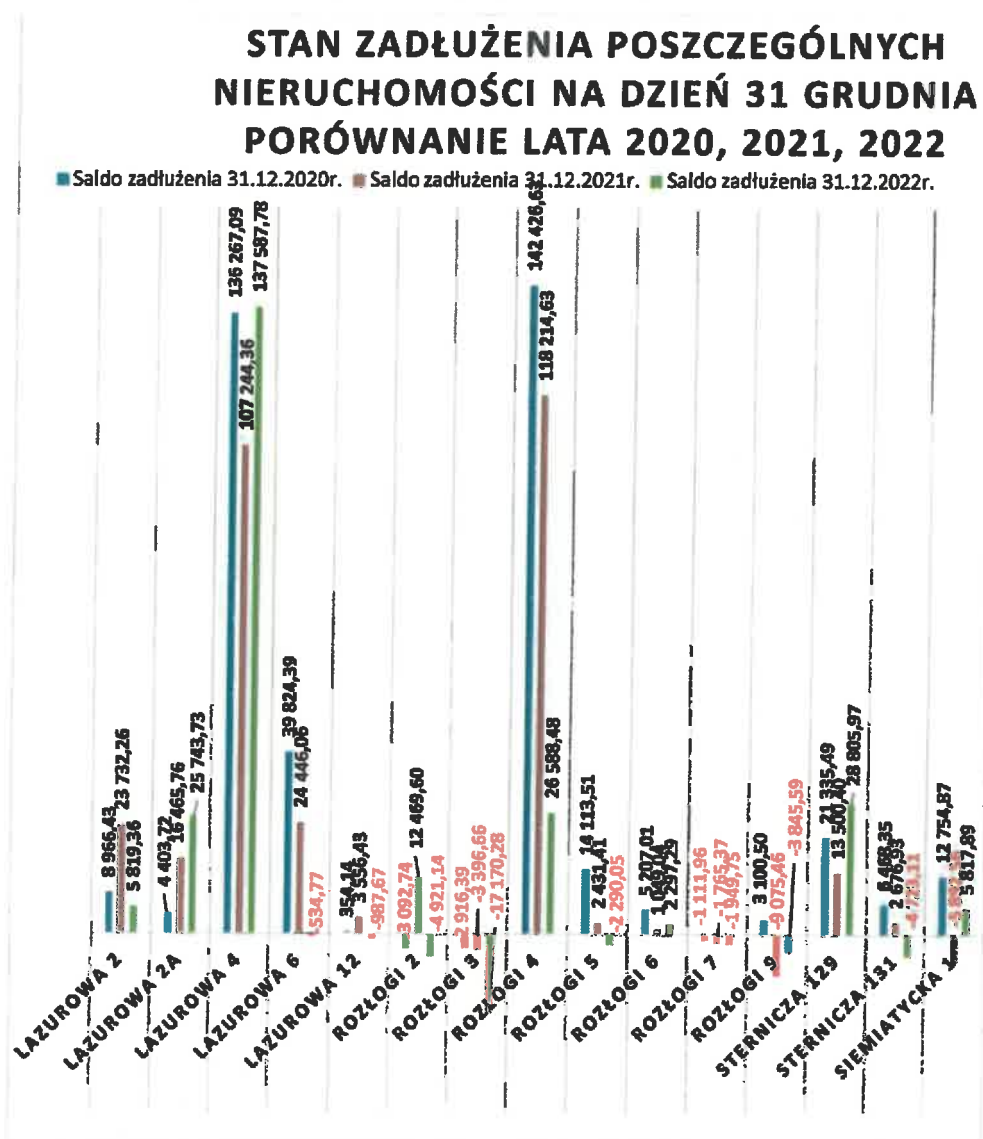
Zlecono wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy zamówionej dla wytypowanych zasobów spółdzielni mieszkaniowej tj. budynków: Rozłogi 5, Stermicza 129, Stermicza 131. Pozwoli to również zaoszczędzić spore kwoty przeznaczane na opłaty za energię cieplną.

24 grudnia 2021 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, oraz podzielników kosztów ogrzewania. Nakłada ono na właścicieli budynków wielolokalowych, które nie są wyposażone w takie urządzenia obowiązek przeprowadzenia analizy montażu ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania. Przeprowadzone analizy opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzono w budynkach: Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Rozłogi 6, Lazurowa 4, Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2a. W wyniku analizy przeprowadzonej na podstawie obowiązujących przepisów stwierdzono, że w wymienionych budynkach koszt montażu i 5-letniej obsługi podzielników jest mniejszy od 5 letnich oszczędności wynikających z zastosowania podzielników. Zarząd Spółdzielni 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.

V. WINDYKACJA ZALEGLYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

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

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 r. w stosunku do roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 109 418,69 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

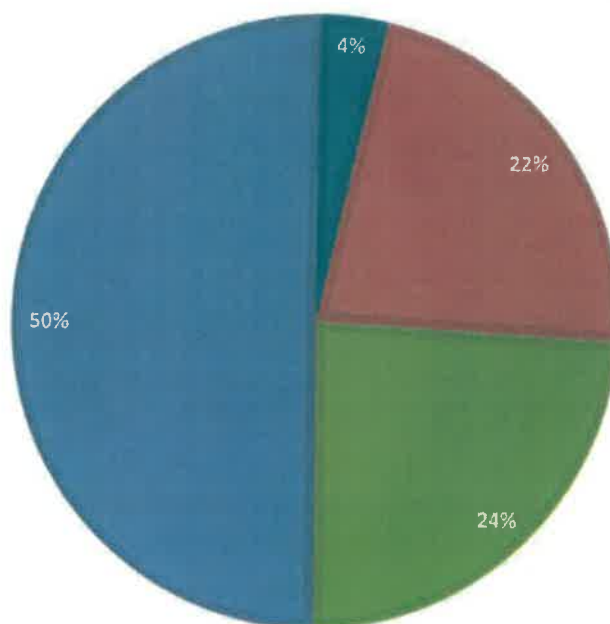


Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

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

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31.12.2022R.

- 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 31.12.2022 r. wynoszą 169 283,70 zł. Największa część, bo aż 71 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe w celu wyłonienia konkretnego spadkobiercy. Należności te są kierowane sukcesywnie na drogę postępowania sądowego, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców 7 lokali (Lazurowa 2a – 2 lok., Lazurowa 6 – 1 lok. Lazurowa 4 – 2 lok., Rozłogi 4 -2 lok.). Składanie sprzeciwów przez pozwanych bardzo wydłuża czas procesu windykacji, 5 osób złożyło takie sprzeciwy (Lazurowa 4 – 1 os., Lazurowa 6 – 1 os., Lazurowa 12 – 1 os., Rozłogi 2 – 1 os., Rozłogi 4 – 1 os. do dwóch lokali).

Na dzień 31.12.2022 r. w całej Spółdzielni 3 osoby (Rozłogi 2 – 1 os. Rozłogi 4 – 1 os. Siemiatycka 1 – 1 os.) mają spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 14 516,13 zł., co stanowi 9 % omawianego zadłużenia.

Osoby, które mają problemy finansowe z opłatami za lokale występują z wnioskami o rozłożenie na raty. Zarząd przychylił się pozytywnie na składane wnioski.

Spłata tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku wpłaty sprawy są natychmiast kierowane do sądu.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:



W całym 2022 roku wysłano 660 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi, które były umieszczane w skrzynkach pocztowych adresatów, nadawane pocztą tradycyjną za potwierdzeniem odbioru lub wiadomością e-mail oraz telefonicznie. W tym samym okresie złożonych zostało 13 pozwów o zapłatę (Lazurowa 2, 2a, 4, 6, 12, Rozłogi 2, 3, 4).

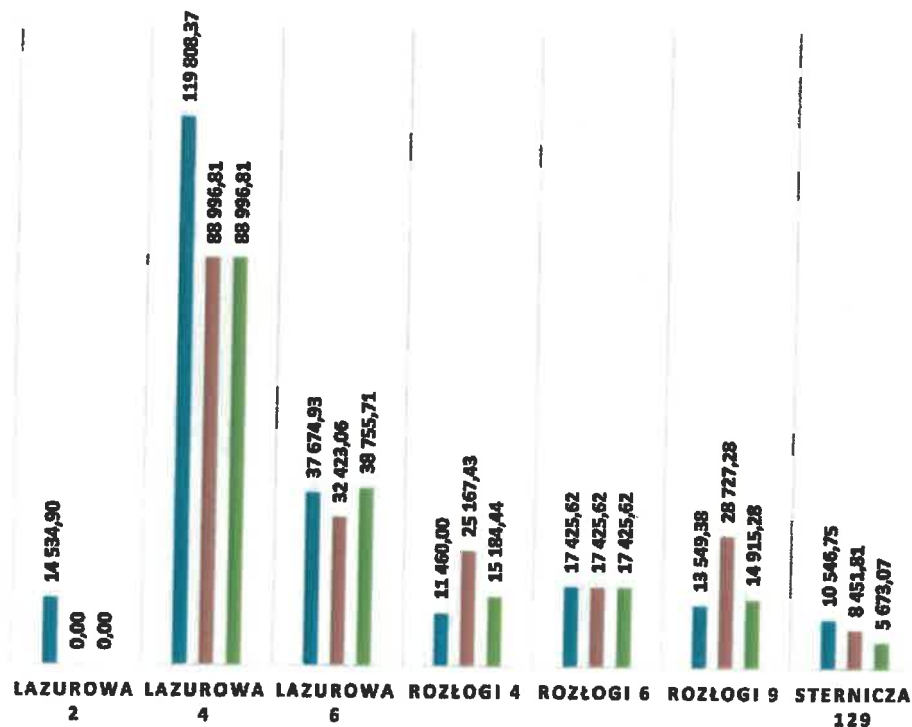
Stan epidemii znacząco spowolnił pracę sądów, a co za tym idzie, cały proces odzyskania zaległości bardzo się wydłużył, co jest niekorzystne dla Spółdzielni.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 20 241,08 zł.

Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 379 764,01 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 212 733,00 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 31 GRUDNIA PORÓWNANIE 2020, 2021, 2022 ROK

■ Saldo zadłużenia na 31.12.2020r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2021r. ■ Saldo zadłużenia na 31.12.2022r.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 2 osób (Lazurowa 4) Spółdzielnia wystąpiła do

komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkań. Dla czterech lokali Spółdzielnia ustanowiła kuratora sądowego celem dostarczenia korespondencji (Lazurowa 4, 2a, Sternicza 129). Znamionym jest prowadzenie wobec 2 dłużników (Lazurowa 4 i Rozłogi 9) postępowania w przedmiocie uzyskania spłaty zadłużenia z masy upadłościowej (lokalu mieszkalnego) w związku z ogłoszeniem upadłości konsumenckiej.

Spółdzielnia oczekuje na wypłatę sumy ze środków pieniężnych pochodzących z egzekucji po zatwierdzeniu przez sąd planu podziału kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkania przez komornika (Lazurowa 4).

Wystąpiliśmy o ustanowienie kuratora spadku - Lazurowa 2a, 4. W drodze licytacji został sprzedany jeden z lokali i czekamy na plan podziału pieniędzy Lazurowa 6.

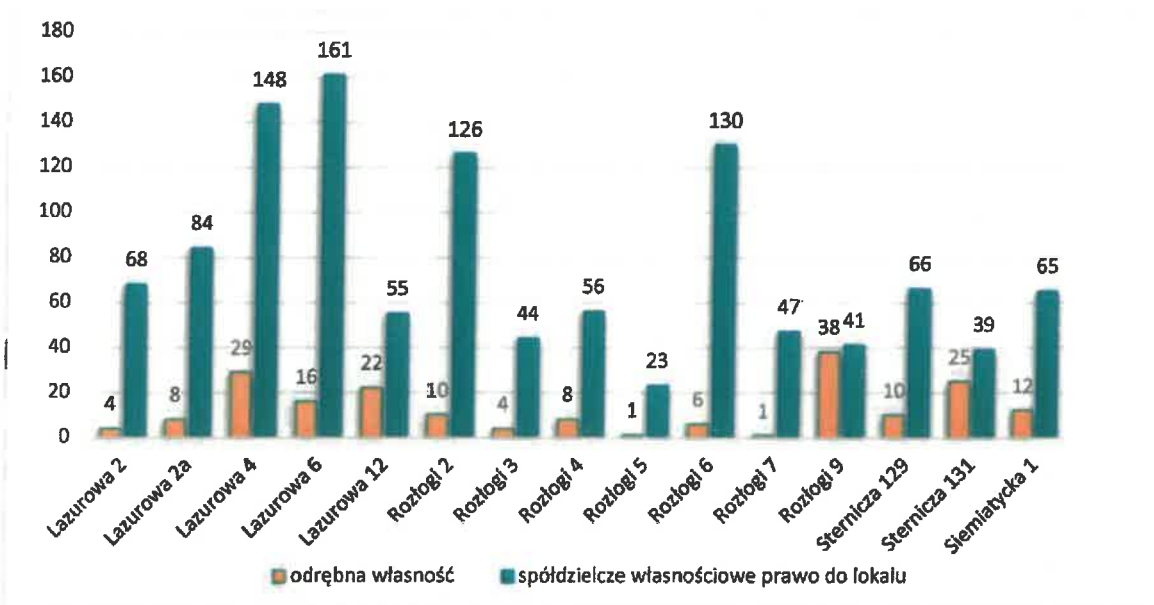
VI. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

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

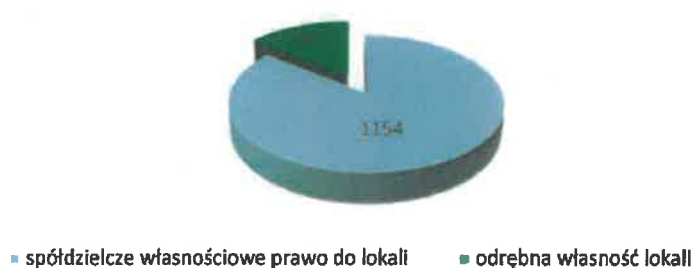
Do dnia 30.06.2022r. została wpisana pełna własność gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dla wszystkich budynków mieszkalnych w „starych zasobach” przy jednoczesnym wykreśleniu roszczenia dotychczasowego właściciela gruntu Miasta Stołecznego Warszawy o opłatę przekształceniową. Wykreślenia nastąpiły na podstawie zaświadczeń potwierdzających wniesienie opłat przekształceniowych przez Spółdzielnie i złożenie odpowiednich wniosków do Sądu Rejonowego VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla Warszawy Mokotowa.

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” kontynuowaliśmy realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 2A (1 wniosek), Lazurowa 4 (2 wnioski), Lazurowa 6 (1 wniosek), Rozłogi 2 (1 wniosek), Rozłogi 4 (1 wniosek), Rozłogi 6 (1 wniosek), Siemiatycka 1 (1 wniosek), Sternicza 129 (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 31.12.2021 roku



Przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności na tle wszystkich lokali mieszkalnych w "starych zasobach" jest na poziomie 14%.

W dalszym ciągu trwało przenoszenie własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w inwestycji Lazurowe Ogrody. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia około 5 lokali z 218 lokali mieszkalnych. W ciągu całego roku 2022, podpisywano 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 49 aktów

notarialnych z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych a od października 2022r. po założeniu księgi wieczystej na lokal niemieszkalny – garaż - zaczęto podpisywać akty notarialne na miejsca postojowe.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień 31.12.2022 r. znajduje się 1344 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: 2217 członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” - 1746
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – 360 członków
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – 111 członków.



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

- Zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.)
- Sprawach spadkowych
- Sprawach meldunkowych

- Załatwianiu formalności kredytowych
- Rozliczenia z Urzędami Skarbowymi
- Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

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

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

Zrealizowanych zostało 9 wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Księgi wieczyste prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu



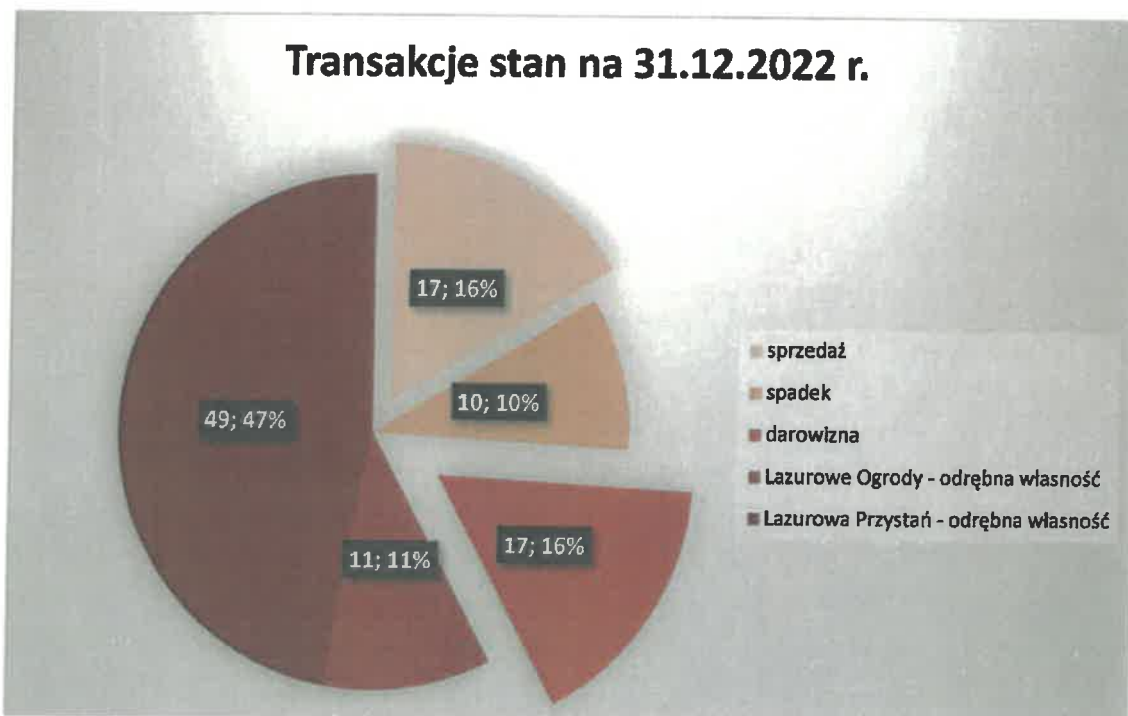
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 12 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 63 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 7 zaświadczeń do banków

- 9 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 14 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach
- 70 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani

Ponadto, udzielono 8 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2022 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Szeliłowska: 6, 6A, 8, 10 oraz Sternicza 127.

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

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

1. 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.

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

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

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

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

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

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

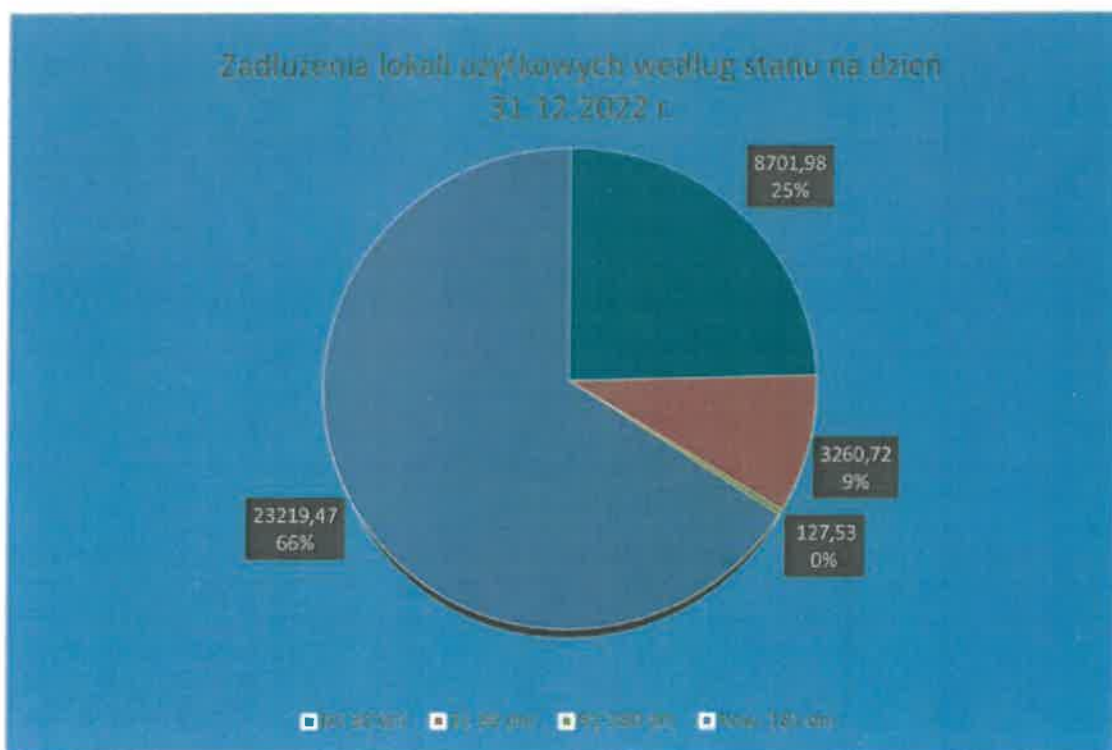
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2022 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

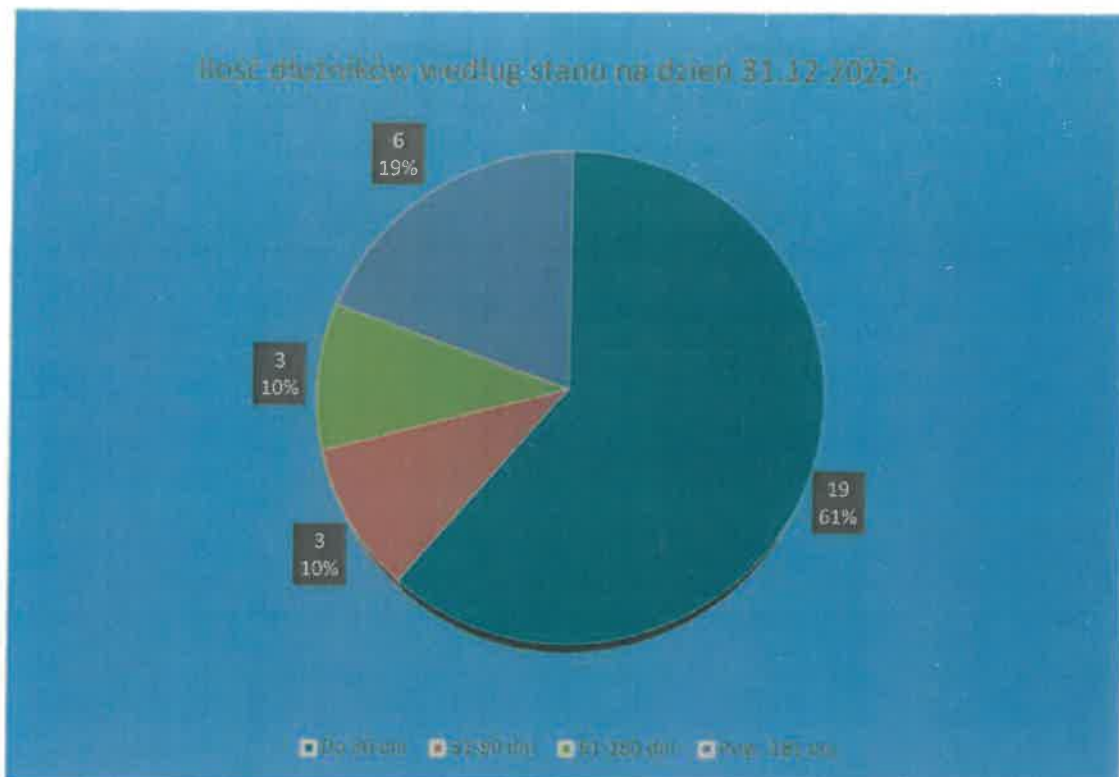
data	stan na 31.12.2022 r. (zł)	naliczenia za 2022 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2022 r.	- 58 806,56	1 496 805,37	1 488 031,57	75 228,28	11 841,32	- 63 386,96

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. Zdecydowana większość zaległości z przedziału poniżej 30 dni wynika z płatności realizowanych z opóźnieniem.

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	Powyżej 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	19	3	3	6	31
Kwota zadłużenia	8 701,98 zł	3 260,72 zł	1 127,53 zł	23 219,47 zł	36 309,70 zł





Najwyższa kwota zadłużenia, to zaległości powstałe 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: przy ul. Sterniczej 125/Okrętowej i ul. Lazurowej 6. Parkingi te są pod całodobowym nadzorem kamer w systemie monitoringu.

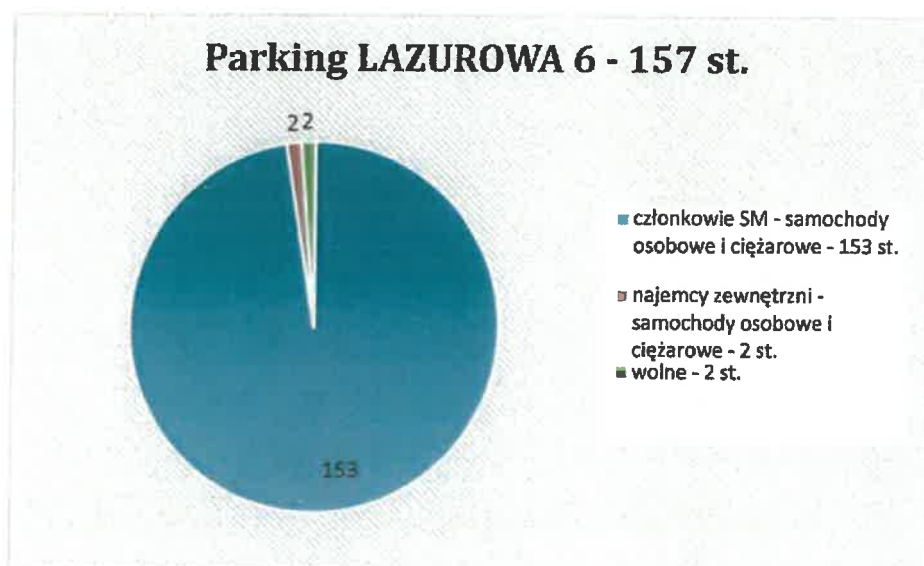
W sierpniu 2022 roku część parkingu przy ul. Sterniczej 125/Okrętowej wyłączono z użytkowania a najemcom zaproponowano możliwość korzystania ze stanowisk na parkingu przy ul. Lazurowej 6. W związku z tym w tym samym czasie oddano do użytkowania nowe stanowiska dołączone do wygradzonego parkingu przy Lazurowej 6. Łączna ilość stanowisk na tym parkingu na dzień 31.12.2022 roku wynosi 157. Ilość stanowisk na pozostałej części parkingu przy ul. Okrętowej na dzień 31.12.2022 roku wynosi 40.

Pod zarządem Spółdzielni są także stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową: za budynkiem Szeligowska 10, powstałe w maju 2022 roku stanowiska przed budynkiem Rozłogi 4 oraz powstałe w sierpniu 2022 roku stanowiska za budynkiem Lazurowa 12. Na wybudowane w maju 2022 roku stanowiska przed Rozłogi 4 zostali przeniesieni dotychczasowi użytkownicy parkingu przy Sterniczej 125 mieszkający w budynku Rozłogi 4.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 31.12.2022 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem 157 miejsc postojowych. Obecnie wynajętych jest 155.

Na miejsca wynajęte zawartych było 153 umowy z członkami spółdzielni oraz 2 umowy z osobami z zewnątrz.

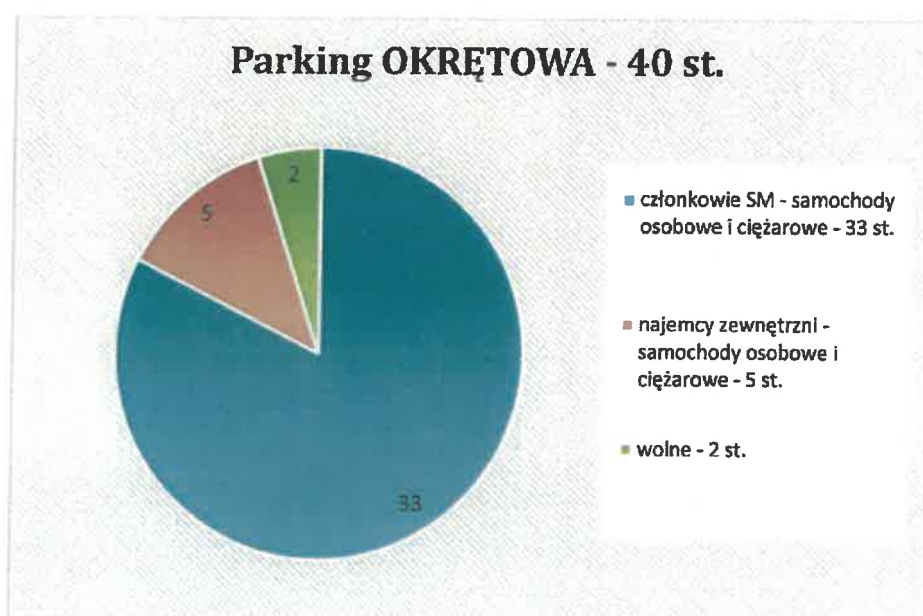


Parking Okrętowa

Na parkingu przy ul. Okrętowej (po wyłączeniu z użytkowania części Sterniczej 125) na dzień 31.12.2022 r. wydzielonych było 40 stanowisk. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 38 miejsc wynajętych
- 2 miejsca wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było 33 umowy z członkami spółdzielni i 5 umów z osobami z zewnątrz.



Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Szeligowska 10

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

Na dzień 31.12.2022 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 6 umów o charakterze dzierżawy oraz 30 umów najmu.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową przed budynkiem Rozłogi 4

Przed budynkiem Rozłogi 4 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 12 stanowisk. Na dzień 31.12.2022 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 12 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Lazurowa 12

Za budynkiem Lazurowa 12 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 10 stanowisk. Na dzień 31.12.2022 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 7 miejsc wynajętych
- 3 miejsca wolne

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Windykacja należności

Na dzień 31.12.2022 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 3 003,24 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 1 999,79 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 614 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 389,45 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia powyżej 3-ch miesięcy dotyczą trzech miejsc postojowych i w większości zostały uregulowane w styczniu 2023 r. Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. Na dzień 31.12.2022 r. kwota spraw sądowych w postępowaniu komorniczym wynosi 2 610,35 zł.

2. Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 31.12.2022 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. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, KULTURALNEJ, OŚWIATOWEJ

W roku 2022 w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała następujące wydarzenia:

1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci
2. Wernisaż prac plastycznych
3. Spotkania dla seniorów- członków Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”
4. Organizowanie protestu dotyczącego skrócenia trasy linii autobusowej 112.
5. Pomoc dla uchodźców z Ukrainy.
6. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
7. Organizacja warsztatów dla seniorów podczas Pikniku Dzielnicowego „Srebrne Bemowo”.
8. Umieszczanie bieżących informacji dotyczących działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni oraz w mediach społecznościowych. Współpraca z innymi placówkami.

Zorganizowane aktywności i wydarzenia uwzględniały realizację poniższych celów:

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

Ad 1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci.

Zajęcia odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 i były prowadzone w ośmiu grupach (styczeń – czerwiec 2022 r.), a na skutek bardzo dużego zainteresowania - od października do grudnia 2022 r. w dziewięciu grupach. Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 27 zajęć, luty: 16 zajęć;

marzec: 37 zajęć; kwiecień: 32 zajęcia; maj: 31 zajęć; czerwiec: 32; październik: 36 zajęć; listopad: 38 zajęć; grudzień 37 zajęć (Fot.1 – Fot. 5).

Dzięki wykorzystaniu różnorodnych technik plastycznych warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały zainteresowania uczniów.



Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



Fot. 4



Fot. 5

Fot. 1 - Fot. 5 Przykładowe prace plastyczne dzieci wykonane podczas zajęć w osiedlowym klubie "Kulturalna"

Ad 2. Wernisaż prac plastycznych.

12 czerwca 2022 przy klubie osiedlowym „Kulturalna” odbył się plenerowy wernisaż prac plastycznych dzieci uczęszczających na zajęcia organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Tematyka prac nawiązywała m.in. do twórczości takich artystów jak Nikifor, Piet Mondrian, Frida Kahlo. Zastosowane techniki to m.in. farby, kredki, wycinanki, pisaki, pastele, tusze, tkactwo. Łącznie podczas zajęć plastycznych w 2022 roku powstało 1200 prac dzieci.

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

Spotkania odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3. Zajęcia kształtowały integrację sąsiedzką, jak również zapewniały profilaktykę wykluczenia osób starszych. Osoby uczęszczające na spotkania miały okazję skorzystać z ciekawych warsztatów rękodzielniczych np. warsztaty wykonywania mydełek oraz poznać tradycje ludowe m.in. robienie tzw. „światów” Bożonarodzeniowych. (Fot. 6 – Fot.8).



Fot. 6



Fot. 7



Fot. 8

Fot. 6 - Fot. 8 Przykładowe prace seniorów wykonane podczas spotkań w osiedlowym klubie "Kulturalna"

Ad 4. Organizowanie protestu dotyczącego skrócenia trasy autobusowej 112.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” aktywnie uczestniczyła w organizowaniu protestu dotyczącego skrócenia linii autobusowej 112. Protest zakończył się sukcesem, gdyż z dniem 19 września 2002 przywrócono linię autobusową na wcześniejszą trasę.

Ad 5. Pomoc dla uchodźców z Ukrainy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała zbiórkę darów dla uchodźców z Ukrainy z terenów objętych wojną. Wszystkie artykuły spożywcze, higieniczne i chemiczne zostały przekazane do Urzędu Dzielnicy Bemowo, a następnie dostarczone osobom potrzebującym. Ponadto na klatkach budynków udostępniano plakaty w wersji polskojęzycznej i ukraińskojęzycznej, informujące w jaki sposób uchodźcy z Ukrainy mogą uzyskać pomoc.

Ad 6. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.

Mieszkańcy chętnie korzystali z możliwości zbiórki plastikowych nakrętek do pojemników umiejscowionych przy ul. Rozłogi 8 oraz przy budynku Lazurowa 2. Stała zbiórka plastikowych korków wspierała ekologię, a jednocześnie przyczyniła się do pomocy osobom niepełnosprawnym. Nakrętki były regularnie przekazywane na rzecz podopiecznych żoliborskiego stowarzyszenia „Dom. Rodzina. Człowiek”.

Ad 7. Organizacja warsztatów dla seniorów podczas Pikniku Dzielnicowego „Srebrne Bemowo”.

2 października 2022 r. na terenie OSiR Bemowo w ramach Warszawskich Dni Seniora odbył się piknik dzielnicowy „Srebrne Bemowo”. Piknik zawierał atrakcje takie jak m.in. stoiska z warsztatami, pokazy tańca towarzyskiego, pokazy mody, sportu oraz ratownictwa medycznego. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” przygotowała warsztaty decoupage, które cieszyły się dużym zainteresowaniem (Fot. 9). Dodatkowo przy stoisku Spółdzielni można było zrobić zdjęcia z akcesoriami w stylu l’20 i 30. Imprezę uwieńczyła potańcówka w stylu retro.



Fot. 9 Warsztaty dla seniorów podczas Pikniku Dzielnicowego „Srebrne Bemowo”.

Ad 8. Umieszczanie bieżących informacji dotyczących działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni oraz w mediach społecznościowych.

Współpraca z innymi placówkami.

Na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Facebooku oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl na bieżąco umieszczano informacje dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej np. niezbędne informacje dotyczące oferty dla osób potrzebujących bieżącego wsparcia, jak również promowano wydarzenia kulturalno-oświatowe organizowane na terenie Dzielnicy Bemowo (Fot. 10 - Fot. 12).



Fot. 10



Fot. 11



Fot. 12

Fot. 10 - Fot. 12 Przykładowe plakaty informacyjne udostępniane na Facebooku Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

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

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

- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

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

XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 I STERNICZEJ 127.

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. Dnia 10.02.2022 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wydał decyzję nr 11/2022 przenoszącą warunki zabudowy nr WZ-194/2021 na rzecz SM Lazurowa. Decyzja stała się ostateczna dnia 25.03.2022 r.
3. W dniu 07.04.2022 r. Spółdzielnia podpisała umowę o pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu dla planowanej inwestycji ze Spółką JMM Consulting Sp. z o.o.
4. Ze względu na przedłużającą się procedurę wydania decyzji administracyjnych niezbędnych do uzyskania PNB, Spółdzielnia w dniu 31.05.2022 r. była zmuszona do podpisania z Projektantem aneksu nr 1 do umowy z dnia 19.01.2022 r., przesuując tym samym umowny termin m.in. uzyskania PNB do dnia 31.12.2022 r.
5. W dniu 13.06.2022 r. Spółdzielnia zawarła umowę z projektantem Piotrem Pisarczykiem „TEN JEDEN Piotr Pisarczyk” na opracowanie dokumentacji projektowej wykonawczej niezbędnej m.in. do przeprowadzenia przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy planowanej inwestycji.
6. W związku z przeciągającą się procedurą administracyjną związaną z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień w zakresie PZT, rozwiązań drogowych oraz warunków przyłączeniowych z Veolia, Spółdzielnia podpisała z Projektantem Piotrem Pisarczykiem aneksy nr 1 i nr 2 do umowy z dnia 13.06.2022 r., przesuując tym samym realizację projektu wykonawczego do dnia 10.12.2022r.
7. Dnia 06.07.2022 r. Projektant w imieniu SM Laurowa złożył do Wydziału Architektury i Budownictwa Dzielnicy Bemowo wniosek o zawieszenie postępowania ws wydania PNB dla inwestycji Lazurowe Apartamenty przy ul. Sterniczej 125A.

Powyższe było niezbędne z uwagi na konieczność uzupełnienia wniosku o nowe, nieprzewidziane wcześniej wymogi formalno-projektowe związane

z procedowanym wnioskiem o PNB.

8. Dnia 12.07.2022 r. SM Lazurowa złożyła do Wydziału Nieruchomości Dzielnicy Bemowo wniosek o zawarcie umowy na przebudowę ul. Sterniczej w oparciu o pozytywnie zaopiniowany przez Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym oraz Urząd Dzielnicy Bemowo Projekt Stałej Organizacji Ruchu.
9. W oparciu o złożony wniosek dotyczący przebudowy ul. Sterniczej, strony postępowania podjęły rozmowy mające na celu wypracowanie optymalnych rozwiązań w zakresie PZT (m.in. lokalizacja zewnętrznych miejsc postojowych, przebudowa wjazdu na drogę wewnętrzną do DPS Kombatant) oraz przebudowy ul. Sterniczej, w tym przebudowa skrzyżowania z ul. Okrętową, a także wykonania progu zwalniającego na ul. Sterniczej.
10. Dnia 27.10.2022 r. SM Lazurowa ponownie złożyła do Wydziału Nieruchomości Dzielnicy Bemowo zaktualizowany wniosek o zawarcie umowy na przebudowę ul. Sterniczej w ramach planowanej inwestycji, który w kolejnych dniach kolejny raz był procedowany przez strony postępowania.
11. Dnia 05.12.2022 r. Wydział Nieruchomości Dzielnicy Bemowo przesłał do SM Lazurowa projekt umowy na przebudowę drogi gminnej ul. Sterniczej.
12. Aktualnie trwają prace związane z przygotowaniem niezbędnych dokumentów do umowy, w tym PZT, którego ostateczną wersję powinien zaakceptować zarządca drogi.
13. W dniu 20.12.2022 r. podpisana została umowa z Miastem Stołecznym W-wa, Dzielnica Bemowo dotycząca przebudowy drogi gminnej ul. Sterniczej.
14. W dniu 10.02.2023 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo z up. Prezydenta Miasta st. Warszawy wydał decyzję nr 15/2023 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt rozbiórki i tym samym udzielił pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

WIZUALIZACJA INWESTYCJI – LAZUROWE APARTAMENTY



II. „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.

1. W dniu 24.02.2022r. 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 05.04.2022r. 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 18.05.2022r. 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 19.05.2022r. 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 protokółarną decyzję ws możliwości wycinki drzew, znak sprawy UD-I-WOŚ-B.6131.95.2022.WMI.
5. W dniu 23.06.2022r. 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.

WIZUALIZACJA INWESTYCJI – LAZUROWA OAZA





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

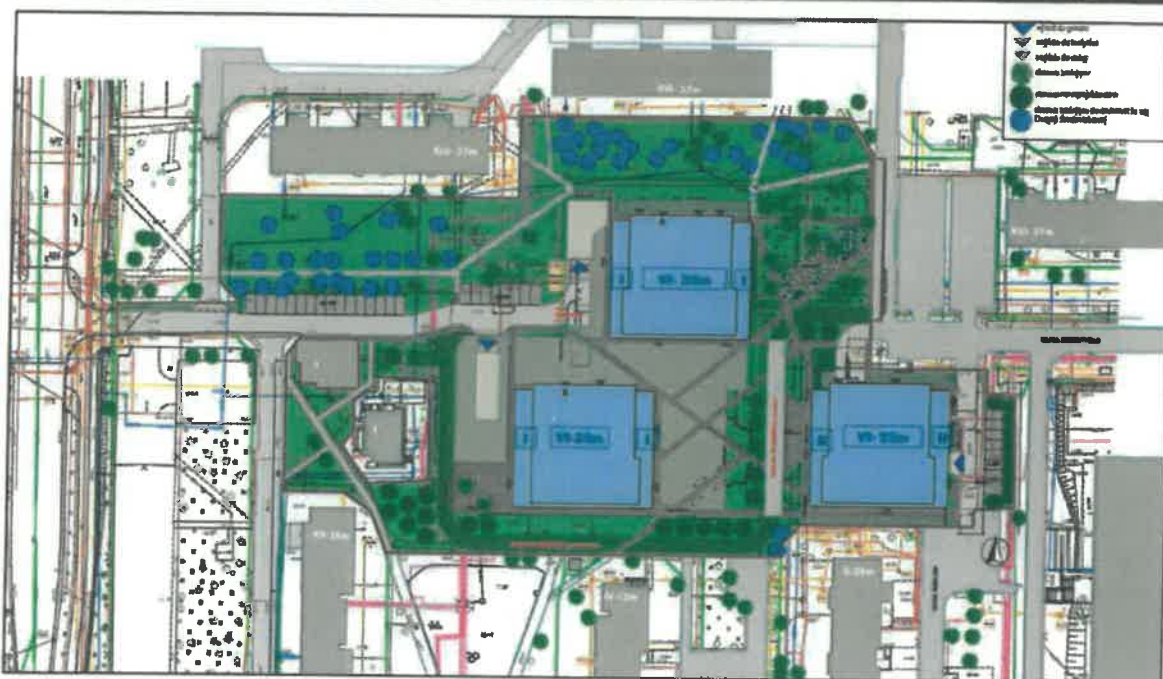
1. W dniu 21.01.2022 r. uprawomocniła się Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 634/OŚ/2021, wydanych dnia 16.12.2022 r. - dla pierwotnej koncepcji.
2. W dniu 24.01.2022 r. Spółdzielnia wystosowała do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy wniosek o zamknięcie procedury uzyskania warunków zabudowy dla inwestycji wg pierwotnej koncepcji.
3. Dnia 22.02.2022 r. 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 24.03.2022 r. 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 ws wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi.
8. Dnia 23.05.2022 r. 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 25.05.2022r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy potwierdziło zawieszenie procedury wydania decyzji o WZ dla zespołu budynków wielorodzinnych.
10. W dniu 23.06.2022 r. Spółdzielnia zleciła Pracowni projektowej AGAWA Architektura opracowanie wniosku o wydanie WZ dla budynku A planowanej inwestycji.

11. Biuro Architektoniczne Kazimierski i Ryba w dniu 12.07.2022 r. składa wniosek o wydanie WZ dla budynków B i C planowanej inwestycji.
12. Pismem z dnia 18.07.2022 r. Zarząd Dzielnicy Bemowo wzywa Biuro Architektoniczne Kazimierski i Ryba do uzupełnienia braków we wniosku o WZ dla budynków B i C.
13. Dnia 27.07.2022 r. Biuro Architektoniczne Kazimierski i Ryba składa do Zarządu dzielnicy Bemowo korektę wniosku o WZ dla budynków B i C.
14. Dnia 04.08.2022 r. Zarząd Dzielnicy Bemowo zawiesza na 9 m-cy postępowanie ws wydania WZ dla budynków B i C, uzasadniając to trwającą procedurą planistyczną ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe, której zakończenie planowane jest w I kw. 2023 r.
15. Dnia 12.08.2022 r., a następnie 22.08.2022 r. oraz 08.09.2022 r, jako uzupełnienie, Pracownia Projektowa AGAWA Architektura składa wniosek o wydanie WZ dla budynku A.
16. Dnia 17.08.2022 r., a następnie 16.09.2022 r. jako uzupełnienie, Biuro Architektoniczne Kazimierski i Ryba składa zażalenie do SKO ws postanowienia Zarządu Dzielnicy Bemowo o zawieszeniu postępowania ws wydania WZ dla budynków B i C na okres 9-ciu m-cy.
17. Dnia 13.09.2022 r. SKO orzeka utrzymać w mocy postanowienie Zarządu Dzielnicy Bemowo o zawieszeniu na 9 m-cy postępowania ws wydania WZ dla budynków B i C.
18. Dnia 16.09.2022 r. Zarząd Dzielnicy Bemowo zawiesza na 9 m-cy postępowanie ws wydania WZ dla budynku A, uzasadniając to trwającą procedurą planistyczną ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe, której zakończenie planowane jest w II kw. 2023 r.
19. Dnia 20.09.2022 r. Kancelaria Radców Prawnych sc Derc Pałka składa do SKO zażalenie na postępowanie Zarządu Dzielnicy Bemowo z dnia 16.09.2022 r. ws zawieszenia z urzędu postępowania administracyjnego ws wydania WZ dla budynku A inwestycji Lazurowe Centrum.
20. Dnia 19.10.2022 r. Kancelaria Radców Prawnych sc Derc Pałka składa do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W-wie skargę na postanowienie SKO z

dnia 13.09.2022 r. ws utrzymania w mocy postanowienia Zarządu Dzielnicy Bemowo o zawieszeniu z urzędu postępowania administracyjnego ws wydania WZ dla budynków B i C inwestycji Lazurowe Centrum.

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ INWESTYCJI



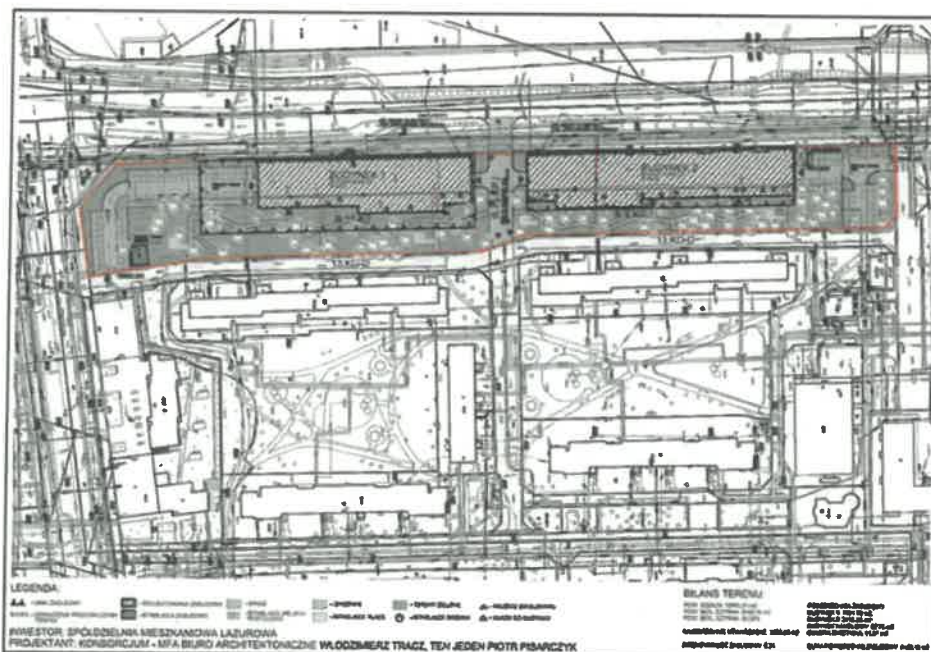


*PZT inwestycji „Lazurowe Centrum” na podstawie zaktualizowanej koncepcji
Biura Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j.*

IV. Garaże wielopoziomowe z lokalami usługowymi przy ul. Lazurowej 4, 6.

1. W dniu 09.06.2021 r. Biuro Ochrony Środowiska z up. Prezydenta m.st. Warszawy wydało decyzję nr 258/OŚ/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.
2. W dniu 11.03.2022r. Spółdzielnia dodatkowym zleceniem dla Projektanta TEN JEDEN Piotr Pisarczyk rozszerzyła zakres przygotowania wniosku o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielopoziomowych z usługami w części parteru przy ul. Lazurowej w Warszawie.
3. Opracowana koncepcja architektoniczno-funkcjonalna planowanej inwestycji, jest zgodna z uwarunkowaniami wpisanymi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe.
4. Aktualnie funkcjonujące parkingi nie zostały zalegalizowane pomimo, że Spółdzielnia w dniu 19.08.2020 r. wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego ze stosownym wnioskiem.
5. Trwają prace związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej niezbędnej do wystąpienia z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

PZT I WSTĘPNA WIZUALIZACJA – GARAŻE LAZUROWA





Koncepcje planowanych inwestycji wyłożone są do wglądu w Dziale Inwestycji SM Lazurowa.

V. Inwestycje zrealizowane

A) Zarządzanie nieruchomością przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10.

„Lazurowe Ogrody” to zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz garażami podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie w Dzielnicy Bemowo, w tym:

- 218 lokali mieszkalnych
- 11 lokali usługowych o łącznej powierzchni 1436 m²
- 341 miejsc postojowych

Obsługa administracyjna i eksploatacja nieruchomości:

1. Umowy na konserwację, serwis oraz stałą i kompleksową obsługę nieruchomości:

- a) konserwacja budynków, urządzeń oraz pogotowia technicznego;
- b) konserwacja węzła ciepłego
- c) obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;
- d) przegląd i konserwacja systemu sygnalizacji pożaru oraz monitoringu pożarowego;
- e) przegląd i konserwacja bram garażowych;
- f) konserwacja systemu domofonowego;
- g) konserwacja urządzeń monitoringu wizyjnego;
- h) usługa sprzątania nieruchomości części wspólnych oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni;
- i) polisa ubezpieczeniowa
- j) konserwacja systemów hydroforowych

2. Usterki gwarancyjne zgłaszane są do Generalnego Wykonawcy, który na bieżąco dokonuje ich usunięcia.

3. Okresy gwarancji dla budynków osiedla „Lazurowe Ogrody”:

- a) Do 10.12.2023 r. – dla budynku Szeligowska 6a.
- b) Do 30.01.2023 r. – dla budynków Szeligowska 6, 8 i 10.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” będzie egzekwować od Generalnego Wykonawcy skuteczne usuwanie usterek.

Obsługa techniczna nieruchomości:

1. Przeglądy roczne:

Dla nieruchomości na bieżąco prowadzona jest Książka Obiektu Budowlanego oraz przeprowadzane są okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów w myśl art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.); tj.:

- a) przegląd ogólnobudowlany
- b) przeglądy przewodów wentylacyjnych

2. Przeglądy bieżące

- a) serwis urządzeń wentylacji mechanicznej
- b) przeglądy zaworów zwrotnych
- c) okresowe przeglądy i czyszczenie separatorów
- d) badanie techniczne dźwigów (Urząd Dozoru Technicznego)
- e) okresowe przeglądy i badanie sprawności systemu hydroforowego
- f) okresowe przeglądy bram garażowych
- g) okresowe przeglądy drzwi p.poż. na klatkach schodowych

3. Konserwacja bieżąca, prace dodatkowe i czynności związane z bieżącą obsługą nieruchomości.

- a) Wymiana baterii zasilania awaryjnego UPS – Szeligowska 6 i 8.
- b) Naprawa/wymiana niesprawnych urządzeń i czujników powodujących sygnały usterek w centralach CZS1 i CZS2 (zasilająco-sterujących).
- c) Wymiana łożysk w silniku pompy – Szeligowska 6A.
- d) Montaż dodatkowego kabla zwisowego (kamera w windzie) – Szeligowska 10.

- e) Wymiana czujnika wagi w windzie – Szeligowska 8.
- f) Remont logii lokalu 33 (po pożarze).
- g) Zmiana scenariusza pożarowego – Szeligowska 6,6a, 8 i 10.
- h) Dostosowanie działania urządzeń i systemów do zmienionego scenariusza pożarowego – Szeligowska 6, 6a, 8 i 10.
- i) Mycie, czyszczenie, dezynfekcja pojemników - Szeligowska 6,6a, 8 i 10.
- j) Przedłużenie okapu z blachy nad balkonem w budynku Szeligowska 6.
- k) Zakup wycieraczek.
- l) Pomalowanie ławek na terenie zewnętrznym – Szeligowska 6,6a,8 i 10.
- m) Malowanie pasów „martwego pola” przed wyjazdem do/z garażu Szeligowska 6 i 8 – poprawa bezpieczeństwa.
- n) Wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy zamówionej.
- o) Montaż urządzeń systemu zarządzania i monitoringu pracy węzłów cieplnych ze stałym dostępem.
- p) Mycie okien zewnętrznych klatek schodowych.
- q) Zakup stojaka rowerowego dla budynku Szeligowska 10.
- r) Naprawa elementów mechanicznych bram garażowych, wraz wymianą napędu bramy budynku Szeligowska 6a.
- s) Wymiana silnika wentylatora dachowego w budynku Szeligowska 8.
- t) Malowanie ścian przedsionka garażowego w budynku Szeligowska 10.

Uzgodnienia z innymi podmiotami

1. Zarząd Dróg Miejskich:

Dział Inwestycji i Zarządzania Nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dokonał w 2022 r. działań zmierzających do podpisania z ZDM *Umowy dzierżawy terenu położonego w pasie drogowym drogi powiatowej ul Szeligowskiej 6, 8 i 10*. Umowa ma na celu pozyskanie w dzierżawę terenu wraz z miejscami postojowymi, dla zaspokojenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla członków Spółdzielni.

- a) Prace wykonane przez SM „Lazurowa” (na podstawie *Projektu stałej organizacji ruchu nr ZR/776/21*) zostały odebrane przez ZDM w dniu 10.03.2022 r.
- b) Zlecono *Pracowni Projektowej K-D* opracowanie nowego projektu stałej organizacji ruchu uwzględniającego blokady parkingowe na miejscach postojowych w pasie

drogowym ul. Szeligowskiej 6, 8 i 10. Projekt ten został zatwierdzony przez Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym w dniu 20.07.2022 r. (decyzja nr ZR-OR.7221.1.10932022).

- c) Uzgodniono z ZDM warunki dzierżawy terenów.
- d) Podpisanie umowy planowane jest na połowę 2023 r.

Stan zadłużenia właścicieli lokali:

Stan zadłużenia właścicieli lokali i w nieruchomości na dzień 31.12.2022 r. wynosi 76 153,16 zł.

Stan zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jest monitorowany. W przypadku pojawiających się zadłużeń właściciele lokali są o tym fakcie informowani, a Spółdzielnia realizuje procedurę windykacji należności.

W roku 2022 na terenie nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia natury technicznej mogące mieć wpływ na stan techniczny, czy prawidłową eksploatację budynku.

B) Zarządzanie nieruchomością przy ul. Sterniczej 127

„Lazurowa Przystań” to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie w Dzielnicy Bemowo:

- 64 lokale mieszkalne
- 4 lokale użytkowe o pow. 375,05 m²
- 75 miejsc parkingowych w garażach
- 11 miejsc parkingowych na terenie inwestycji
- 4 miejsca parkingowe w pasie drogowym
- 63 komórki lokatorskie

Inwestycja zrealizowana została w oparciu o Decyzję o pozwoleniu na budowę nr 66/2019 z dnia 23 maja 2019 r. Budowę zakończono w dniu 30.09.2021 r.

Gwarancja obowiązuje od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego, tj. od 10.01.2022 r. do dnia 10.01.2027 r.

Wydanie lokali i miejsc parkingowych nabywcom zakończono w dniu 21.03.2022 r.

1. Obsługa administracyjna i eksploatacja nieruchomości

a) **Umowy na konserwację, serwis oraz stałą i kompleksową obsługę nieruchomości:**

- konserwacji budynków, urządzeń oraz pogotowia technicznego;
- konserwacji węzła cieplnego
- obsługi technicznej urządzeń dźwigowych;
- przeglądu i konserwacji systemu sygnalizacji pożaru oraz monitoringu pożarowego;
- przeglądu i konserwacji bram garażowych;
- konserwacji systemu domofonowego;
- konserwacji urządzeń monitoringu wizyjnego;
- sprzątania nieruchomości wspólnej oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni;
- polisy ubezpieczeniowej

b) **Usterki gwarancyjne zgłaszane są do Generalnego Wykonawcy, który na bieżąco dokonuje ich usunięcia.**

2. Obsługa techniczna nieruchomości:

a) **Przeglądy roczne.**

Dla nieruchomości na bieżąco prowadzona jest Książka Obiektu Budowlanego oraz przeprowadzane są okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów w myśl art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.); tj.:

- przegląd ogólnobudowlany
- przeglądy przewodów wentylacyjnych

b) **Przeglądy bieżące.**

- serwis urządzeń wentylacji mechanicznej
- przeglądy zaworów zwrotnych

- okresowe przeglądy i czyszczenie separatorów
 - badanie techniczne dźwigów (Urząd Dozoru Technicznego)
- c) **Konserwacja bieżąca, prace dodatkowe i czynności związane z bieżącą obsługą nieruchomości.**
1. Zakup i montaż automatycznej baterii do kompensacji mocy biernej.
 2. Montaż i uruchomienie nadajnika alarmów z centrali pożarowej.
 3. Wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy zamówionej na c.o. i c.w.u.
 4. Montaż kolan przewodów okapowych.
 5. Zakup i montaż stojaków na rowery.
 6. Zakup i montaż koszy na ulotki, koszopopielnic, gablot informacyjnych oraz wycieraczek.
 7. Demontaż zabezpieczeń wind.
 8. Trzykrotne usunięcie awarii pionów kanalizacyjnych.

Kontrola ze zrealizowanego zadania inwestycyjnego potwierdza, że inwestycja została przeprowadzona wg najwyższych standardów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, wydanie lokali nabywcom nastąpiło w uzgodnionych terminach, natomiast bieżąca konserwacja i utrzymanie nieruchomości prowadzone są zgodnie z Instrukcją użytkownika budynku.

W związku z powyższym realizacja przedmiotowego zadania inwestycyjnego uzyskała ocenę bardzo dobrą.

Stan zadłużenia właścicieli lokali w nieruchomości na dzień 31.12.2022 r. wynosi 18 210,64 zł.

Stan zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych jest monitorowany. W przypadku pojawiających się zadłużeń właściciele lokali są o tym fakcie informowani, a Spółdzielnia realizuje procedurę windykacji należności.

W roku 2022 w budynku przy ul. Sterniczej 127 nie wystąpiły żadne zdarzenia natury technicznej mogące mieć wpływ na stan techniczny konstrukcji czy prawidłową eksploatację budynku.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy. Gorące podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez pracę w komisjach i na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Dorota Agnieszka Dolota (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2023-04-26 15:47:09 +0200

Członek Zarządu Spółdzielni

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Zbigniew Lucjan Gaca-Richter (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2023-04-26 15:45:55 +0200

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 2- Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2022 r - 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 7- Opłaty za media rozliczone w skali roku 2022.*
- Załącznik nr 8- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10 na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 9- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 10- Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 11- Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” za okres od 01.01.2022r.-31.12.2022r.*
- Załącznik nr 12- Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2022 r.-31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 13- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów Spółdzielni za 2022 r.*
- Załącznik nr 14- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 31.12.2022 r.*
- Załącznik nr 15- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 31.12.2022 r.*

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA na dzień 31.12.2022r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2021	31.12.2022
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	171 267,28	146 402,91
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	14 044,06	29 185,07
Lokata terminowa korzyść	847,51	847,63
Credit Agricole	81 395,40	24 732,07
Lokata oszczędzacz Credit Agricole	1 121,29	1 146,97
Rachunek Środków ZFŚS	2 694,17	742,38
Środki pieniężne w kasie	23 903,23	43 046,54
Środki pieniężne w drodze		
Razem:	295 272,94	246 103,57

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	31.12.2021	31.12.2022
Należności pozostałe	570 579,84	46 778,75
Opłat mieszkaniowych	534 797,34	484 291,29
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	201 192,01	180 950,93
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	27 996,85	28 471,27
Czynszu od najemców lok. użytkowych	73 026,34	75 228,28
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	11 794,85	16 788,52
Należności skierowane do Sądu	194 178,26	405 932,05
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	36 824,73	33 137,77
Rozrachunki z US z tyt. Pdog i VAT-7	170 033,00	
Razem :	1 820 423,22	1 271 578,86

Pozostałe należności	31.12.2021	31.12.2022
BUDOMEX	152 611,10	
Elganc	307,50	307,50
"Edukacja z pasją" Agnieszka Antosik-Kiernicka	2 287,80	
FILIPO	31,53	
InPost	169,37	
LIRA DOM		6 000,00
Ogród Zielony	135,30	67,65
OPTIMAX		295,20
Różne drobne zapłacone w styczniu 2023		535,40
STRZĄBAŁA EDWARD		1 285,50
Wspólnota Mieszkaniowa Sternicza 96,98,100	35 029,24	16 516,50
Z-D REM-BUDOWLANY	1 000,00	1 000,00
Razem :	191 571,84	26 007,75

Należności gwarancyjne	31.12.2021	31.12.2022
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Finansowanie Wind	13 655,00	11 418,00
Energy Eco sp. z o.o.	6 000,00	0,00
Termomodern	4 333,00	4 333,00
Veolia Energia Warszawa	350 000,00	0,00
Razem :	379 008,00	20 771,00

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2021	31.12.2022
Dostawców	2 169 345,11	3 710 051,18
Gwarancyjne	2 502 782,03	2 685 513,89
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	655 173,03	689 380,81
Kaucji z lokali użytkowych	224 628,35	218 653,70
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	239 920,36	293 514,57
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	14 331,04	14 031,99
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	7 204,87	9 465,02
Pozostałe rozrachunki	28 832,76	32 032,76
Rozrachunki z cz.-parking	68 343,27	72 051,02
Razem:	5 910 560,82	7 724 694,94

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2021	31.12.2022
Agencja Doskonalenia Zawodowego GRAMAR-BIS	393,60	
Aldro		207 039,29
Ameco	1 713,19	
Balkony Paweł Szczepański	8 100,00	
BKR Services	3 690,00	3 690,00
BP Europa		400,04
Bramet	787,20	
BYŚ Wojciech Byśkiewicz		324,00
CHElektron	1 845,00	3 690,00
Chmielewski dźwigi	2 122,20	10 742,49
CLEANO	45 420,00	118 239,98
Digital Solutions	2 075,26	2 791,01
Doormatic		2 925,15
Dormakaba Polska Sp. z o.o.	3 362,67	
Drog-Znak		803,19
E.ON Polska S.A.	26 943,47	6 251,49
EL-DAR Sp.z o.o	1 210,25	2 743,07
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	3 012,12	6 208,89
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	92 558,09	171 924,42
Energy Eco	1 264,60	183 978,00
Eservice	89,54	189,04
Europejski Ośrodek Rozwoju		20 910,00
Ewa Derc, Piotr Pałka	13 530,00	19 029,99
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	15 552,00	
Fermax		1 106,78
Finansowanie Wind	1 359,15	40 512,32
Forlift	55 191,84	23 800,66
FSWO sp z o.o	6 093,41	6 093,41
HOBUS BP. z o.o.	5 023,00	10 046,00
Hobus Sp. z o.o.		16 211,40
Hydroma		3 879,97
Impuls	584,31	1 436,47
Indopol	24 455,48	29 822,58
Instalcompact-service Sp z o.o	4 120,50	4 120,50
Instel		811,80
Instsan		333 400,00
Instytut Szkoleń Impuls Joanna Warchoń	359,00	
ISS Security 3 Sp. z o.o.	4 610,40	
ISS Security 8 Sp. z o.o.	16 814,40	
IST Janikowski Ryszard	6 150,00	

Jutom		14 760,00
Jutom Serwis		9 045,00
Kancelaria Radcy Prawnego Igor Bąkowski Komplex B	4 920,00	2 767,50
Krajowe Centrum Rachunkowo-Podatkowe LINEX Piotr Łowczyk		3 690,00
LIRA DOM	349,38	349,38
M.Informatyka Mieszczanin	18 722,16	4 440,06
Mark2 CORPORATION FM POLAND SP. Z O.O.		1 606,68
Max Media	4 524,00	1 616,22
Mieszczanin Informatyka Sp. z o.o.		19 680,00
Monitoringwizyjny.com Sp. z o.o.	693,72	
MPWiK	370,00	
Multidekor	260 599,96	219 993,88
Noma 2		2 590,38
Ofix	714,52	1 501,92
Ogród Zielony	1 393,15	1 771,60
Orange Polska SA	28 119,90	63 025,80
P.H.U. DAN-POL Paweł Obidziński	809,97	1 261,24
P.H.U. Max Ołdak	13 986,76	155 071,40
P.U.I.INSAN D.J.P.Paśniaczek SJ	3 978,96	
PGE Obrót S.A.	150 000,00	
PGNiG Gazownia Warszawska	14 347,48	34 528,98
Pias-Kan Sp. z o.o.	13 207,01	19 135,22
Pif-Paf	205,20	1 580,70
Polkomtel		2 029,50
PROBIT		229,90
Profprojekt	63 998,48	1 537,50
Profprojekt Sp. z o.o.		1 918,80
PUH Komet J. Marcinkiewicz		369,00
RC Chimney	169 034,51	387 093,68
Reboot		4 428,00
REZON Firma P-U-H Wojciech Gładkowski	4 575,60	9 963,00
Robinia Marek Osiński	9 655,20	20 710,54
Rodak Architekci Pracownia		1 944,00
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	61 500,00	
SKOL-SERVICE	453,03	17 592,54
Solid Group sp.zo.o		1 377,60
Solid Security	125,46	134,24
Stoen Operator	349,81	492,00
Systemair	7 795,53	16 999,58
SZPZLO Warszawa Bemowo		492,00
TECHNOBUD	360,00	560,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk		4 305,00
Termomodern	66 420,00	
T-Mobile		25 266,23
TMSYS Sp z o.o.	6 744,39	6 741,86
Transipex	2 361,60	
Ugos	2 792,10	
Urząd Dozoru Technicznego		1 725,00
Usługi Dorac.JSM J. Indrzejczyk		4 886,79
Usługi Szklarskie Deputat	80,00	
		1 180,00

Usługi Szklarskie Wojciech Komar	4 548,96	
Vectra	1 056,00	1 242,64
VEOLIA	784 506,56	1 366 834,11
Vercom		60,27
Verda Pracownia diagnostyki Przyrodniczej Sp z o.o	15 375,00	
WOO AGENCY Sp. z o.o.	25 212,54	
Wspólnota 6		11 400,00
Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan	77 027,49	24 170,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni		2 829,50
Razem:	2 169 345,11	3 710 051,18

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2021	31.12.2022
ALDRO	92 017,39	92 017,39
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX	2 091 434,99	2 255 000,05
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy Eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Forlift-gwarancja, wadium	12 313,50	12 313,50
Gazrem	28 228,50	25 420,50
IME Sp. z o.o.		1 252,80
Linex	7 314,18	7 314,18
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	23 275,80	23 275,80
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja, wadium	75 344,37	82 544,37
P.U.I. Insan-gwarancja	30 327,10	30 327,10
Pias-Kan	16 000,00	16 000,00
PPU Plastimet-gwarancja	2 128,00	0,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	1 800,00	19 950,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	7 330,00	4 830,00
ZSYP Serwis	1 500,00	1 500,00
Razem:	2 502 782,03	2 685 513,89

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2022 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r.	Wykonanie w zł na 31.12.2022r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Szeligowska 6,6A,8,10	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 127	Koszty pośredni inwestycji Lazurów Apartamenty i Lazurów Centrum	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 760 000,00	1 760 449,74	100,03%			105 530,00	264 067,46	1 390 852,28
2	Składki ZUS - narzuty na pl	420 000,00	420 951,46	100,23%			53 000,00	63 134,44	304 817,02
3	Z.F.S.S	50 000,00	53 215,02	106,43%				7 982,25	45 232,77
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	25 960,20	103,84%	2 526,02	2 526,02		3 789,03	17 119,13
5	Składka PFRON	45 000,00	49 808,00	110,68%				7 471,20	42 336,80
6	Bezosobowy f.piac	120 000,00	119 839,59	99,87%				17 975,94	101 863,65
7	Wynagrodzenia R N	140 000,00	139 557,25	99,68%			20 933,59	20 933,59	97 690,08
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	29 996,08	99,99%				4 499,41	25 496,67
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	4 285,12	61,22%	428,51	428,51	642,77	642,77	2 142,56
10	Koszty WZ	40 000,00	34 806,87	87,02%	3 480,69	3 480,69	5 221,03	5 221,03	17 403,44
11	Energia elektryczna	40 000,00	40 013,42	100,03%				6 002,01	34 011,41
12	Środki czystości i materiały dla gospoda	36 000,00	35 985,71	99,96%				5 397,86	30 587,85
13	Materiały biurowe	15 000,00	15 019,11	100,13%	1 501,91	1 501,91	2 252,87	2 252,87	7 509,56
14	Materiały do konserwacji zasobów	55 000,00	54 720,85	99,49%				8 208,13	46 512,72
15	Ubezpieczenia	100 000,00	100 071,90	100,07%				15 010,79	85 061,12
16	Telefony, internet	15 000,00	14 936,67	99,58%	1 493,67	1 493,67	2 240,50	2 240,50	7 468,34
17	Konwój pieniędzy	8 000,00	8 563,81	107,05%				1 284,57	7 279,24
18	Prowizja bankowa	11 000,00	11 849,84	107,73%				1 777,48	10 072,36
19	Znaczk. prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	22 695,23	98,67%	2 269,52	2 269,52		3 404,28	14 751,90
20	Obsługa prawna	100 000,00	99 770,00	99,77%			14 965,50	14 965,50	69 839,00
21	Szkolenia	10 000,00	8 339,54	83,40%				1 250,93	7 088,61
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	7 083,67	88,55%				1 062,55	6 021,12
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	14 117,60	83,04%				2 117,64	11 999,96
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 985,00	99,25%				297,75	1 687,25
25	Usługi informatyczne	50 000,00	49 876,50	99,75%	4 987,65	4 987,65	7 481,48	7 481,48	24 938,25
26	Konser. i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	66 000,00	67 101,89	101,67%	6 710,19	6 710,19	10 065,28	10 065,28	33 550,95
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	28 762,40	95,87%	2 876,24	2 876,24	4 314,36	4 314,36	14 381,20
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	190 000,00	201 180,01	105,88%				30 177,00	171 003,01
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 675,04	98,38%				2 951,26	16 723,78
30	Koszty Zarządu	1 000,00	1 000,50	100,05%				150,08	850,43
31	Windykacja	6 000,00	6 036,40	100,61%				905,46	5 130,94
32	Kosz. ławki, ogrodzenia	15 000,00	12 411,69	82,74%				1 861,75	10 549,94
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	9 019,15	64,42%				1 352,87	7 666,28
34	Inne - biuro	20 000,00	19 978,00	99,89%	1 997,80	1 997,80	2 996,70	2 996,70	9 989,00
35	Konserwacja budynków i urzędzeń	263 910,00	243 929,16	92,43%					243 929,16
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	49 842,10	99,68%				7 476,32	42 365,79
37	Przeeglądy techniczne	71 000,00	70 744,85	99,64%					70 744,85
38	Sprzątanie budynków	230 000,00	229 999,90	100,00%					229 999,90
39	Pandemia Covid 19	50 000,00	8 314,66	16,63%					8 314,66
	RAZEM:	4 153 910,00	4 091 893,93	98,51%	28 272,20	28 272,20	229 644,07	530 722,52	3 274 982,94
39	Amortyzacja śr.trwałych		99 587,53					18 921,63	80 665,90
40	Amortyzacja WNIP		116 150,38					22 068,57	94 081,81
41	Amortyzacja wyposażenia biura		76 865,25					14 604,40	62 260,85
42	Biuro media		33 273,76						33 273,76
	RAZEM:							586 317,12	3 545 265,26

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2022r. DO
31.12.2022r.**

Zwiększenia do 31.12.2022r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 326 306,59
Odpis na remonty dźwigów	246 368,70
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis Szeligowska	80 182,66
Odszkodowania Szeligowska	7 776,15
Odpis Sternicza 127	8 556,76
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r.	41 718,41
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2021r.	18 652,56
RAZEM:	1 826 473,83

Zmniejszenia do 31.12.2022r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	246 368,70
----------------	------------

REGULACJA INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	383 400,00
---	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	27 600,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	150 975,70

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 154,14
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	42 498,73
Usuwanie awarii	122 785,09
Prace wg decyzji Rad Budynków	14 200,67
Miejsca postojowe	52 326,98
Remont balustrad balkonowych	61 219,80
Wymiana poziomów kanalizacyjnych	333 801,45
Remont pokrycia dachowego	87 695,14
Remont klatek - gres na korytarzach	144 260,95
Koszty Szeligowska 6,6A,8,10	32 361,06
Koszty Sternicza 127	13 960,55
RAZEM:	1 728 608,96

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022r.

97 864,87

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2021r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2021r.	Saldo zadłużeń 31.12.2021r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2021r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2022r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2022r.	Saldo zadłużeń 31.12.2022r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2022r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	32 026,88	8 294,62	23 732,26		16 134,90	10 315,54	5 819,36	
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	26 947,49	10 481,73	16 465,76		39 796,52	14 052,79	25 743,73	
3.	Lazurowa 4	10 632,97	130 427,53	23 183,17	107 244,36	88 996,81	160 074,38	22 486,60	137 587,78	88 996,81
4.	Lazurowa 6	10 638,81	51 908,41	27 462,35	24 446,06	32 423,06	27 568,50	28 103,27	-534,77	38 755,71
5.	Lazurowa 12	5 634,70	12 016,52	8 460,09	3 556,43		11 693,23	12 680,90	-987,67	
6.	Rozłogi 2	6 210,99	31 114,27	18 644,67	12 469,60		25 409,71	30 330,85	-4 921,14	
7.	Rozłogi 3	2 952,00	11 808,17	15 204,83	-3 396,66		10 121,14	27 291,42	-17 170,28	
8.	Rozłogi 4	4 015,50	123 257,18	5 042,55	118 214,63	25 167,43	30 010,95	3 422,47	26 588,48	15 184,44
9.	Rozłogi 5	1 728,30	5 079,04	2 647,63	2 431,41		2 379,96	4 670,01	-2 290,05	
10.	Rozłogi 6	6 193,50	17 281,49	16 232,45	1 049,04	17 425,62	16 278,03	13 980,74	2 297,29	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	3 550,13	5 315,50	-1 765,37		5 102,04	7 051,79	-1 949,75	
12.	Rozłogi 9	5 756,70	12 850,49	21 925,95	-9 075,46	28 727,28	19 940,83	23 786,42	-3 845,59	14 915,28
13.	Sternicza 129	3 929,46	20 517,69	7 017,29	13 500,40	8 451,81	36 260,62	7 454,65	28 805,97	5 673,07
14.	Sternicza 131	3 909,99	14 610,36	11 933,43	2 676,93		7 895,14	12 618,25	-4 723,11	
15.	Siemiątycka 1	5 614,40	6 403,39	12 295,95	-5 892,56		16 026,96	10 209,07	5 817,89	
	Razem	78 180,18	499 799,04	194 142,21	305 656,83	201 192,01	424 692,91	228 454,77	196 238,14	180 950,93

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2021r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2022r.
1.	Lazurowa 4	88 996,81	sprawa w postępowaniu komorniczym	88 996,81
2.	Lazurowa 6	32 423,06	sprawa w postępowaniu komorniczym	38 755,71
3.	Rozłogi 4	25 167,43	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 184,44
4.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
5.	Rozłogi 9	28 727,28	sprawa w postępowaniu komorniczym	14 915,28
6.	Sternicza 129	8 451,81	sprawa w postępowaniu komorniczym	5 673,07
Razem:		201 192,01		180 950,93

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2021r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2022r.
1.	Lazurowa 2	0,00	postępowanie nakazowe	19 953,66
2.	Lazurowa 2a	10 931,06	postępowanie nakazowe	10 931,06
3.	Lazurowa 4	57 080,24	postępowanie nakazowe	67 767,80
4.	Lazurowa 6	18 879,86	postępowanie nakazowe	37 704,60
5.	Lazurowa 12	0,00	postępowanie nakazowe	7 323,47
6.	Rozłogi 2	0,00	postępowanie nakazowe	16 898,61
7.	Rozłogi 3	7 101,88	postępowanie nakazowe	14 117,15
8.	Rozłogi 4	39 387,36	postępowanie nakazowe	166 663,99
9.	Rozłogi 5	4 401,83	postępowanie nakazowe	9 154,89
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Sternicza 129	24 869,80	postępowanie nakazowe	24 869,80
Razem:		167 031,01		379 764,01

Załącznik nr 5

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2022 r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006 r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1280,00	6 304,68	XII 2014 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7		277,00	277,00	III 2015 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7	474,42	90,30	564,72	XI.2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	655,78	581,00	1 236,78	VIII 2016 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017 r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	25 860,92	5 412,34	31 273,26		

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

Saldo na dzień 31.12.2021 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2022 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2022 r.	Saldo na dzień 31.12.2022 r.
1			
58 806,56	2 75 228,28	3 11 841,32	4 (2-3) 63 386,96

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2022r.- 31.12.2022r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	2 303 711,39			
2	Przychody Szeliowska	1 310 764,70			
3	Przychody Sternicza 127	417 987,69			
4	Koszty eksploatacji		3 552 026,91		1 248 315,52
5	Koszty Szeliowska		1 364 235,37		53 470,67
6	Koszty Sternicza 127		562 691,28		144 703,59
7	Energia elektryczna budynków	214 872,41			
8	Nakładki radiowe	40 726,44			
9	Wywóz nieczystości	1 346 740,00	1 346 740,00		
10	Podatek od nieruchomości budynków	62 359,65	62 359,65		
11	Wieczyste użytkowanie gruntów	373 909,21	373 909,21		
12	Odczyty radiowe podzielników kosztów	5 526,00	5 526,00		
13	Opłata za montaż podzielników	2 710,95	2 710,95		
Wynik na GZM z 2022 roku		6 079 308,44	7 525 798,22		1 446 489,78

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pozytywki					
1	Eksploatacja podstawowa	210 920,15			
2	Centralne ogrzewanie	25 518,60	24 980,01		
3	Podgrzanie wody	9 872,47	9 872,47		
4	Gaz				
5	Zimna woda i ścieki	255,12	255,12		
6	Wywóz nieczystości	7 785,13	7 782,13		
7	Energia elektryczna	15 965,24	15 965,24		
8	Dźwig	6 584,00	6 776,47		
9	Domofon	2 104,59	2 094,02		
10	Pomieszczenia zsypane	276,75	278,16		
11	Podatek od nieruchomości	125 985,39			
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		9 744,04		
13	Obciążenie pdp - należny		180 000,42		
			27 842,00		
Wynik na działalności gospodarczej:		405 267,44	285 590,08		119 677,36

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	17 032,16	13 399,02	3 633,14		690,00	2 943,14
2	Lazurowa 2A	10 452,19	5 520,68	4 931,51		937,00	3 994,51
3	Lazurowa 4	35 688,75	23 576,83	12 111,92		2 301,00	9 810,92
4	Lazurowa 6	42 966,27	27 862,28	15 103,99		2 870,00	12 233,99
5	Lazurowa 12	43 502,96	25 987,74	17 515,22		3 328,00	14 187,22
6	Rozłogi 2	61 936,74	43 847,26	18 089,48		3 437,00	14 652,48
7	Rozłogi 3	1 533,82	1 352,46	181,36		34,00	147,36
8	Rozłogi 4	4 411,78	4 116,64	295,14		56,00	239,14
9	Rozłogi 5	1 752,84	1 573,10	179,74		34,00	145,74
10	Rozłogi 6	65 416,42	47 431,24	17 985,18		3 417,00	14 568,18
11	Rozłogi 7	2 028,46	2 000,50	27,96		5,00	22,96
12	Rozłogi 9	12 876,16	0,00	12 876,16		2 446,00	10 430,16
13	Sternicza 129	29 051,79	19 105,65	9 946,14		1 890,00	8 056,14
14	Sternicza 131	29 470,18	14 318,22	15 151,96		2 879,00	12 272,96
15	Siermiątka 1	46 171,32	27 656,46	18 514,86		3 518,00	14 996,86
Razem wynik pożytków:		404 291,84	257 748,08	146 543,76	0,00	27 842,00	118 701,76

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	104 604,24	158 671,17		54 066,93	2 943,14		51 123,79
2	Lazurowa 2A	132 412,46	196 286,03		63 873,57	3 994,51		59 879,06
3	Lazurowa 4	314 834,33	476 771,61		161 937,28	9 810,92		152 126,36
4	Lazurowa 6	312 495,60	494 323,94		181 828,34	12 233,99		169 594,35
5	Lazurowa 12	165 332,99	233 478,25		68 145,26	14 187,22		53 958,04
6	Rozłogi 2	183 095,93	278 283,02		95 187,09	14 652,48		80 534,61
7	Rozłogi 3	86 907,87	130 080,50		43 172,63	147,36		43 025,27
8	Rozłogi 4	118 844,29	186 624,44		67 780,15	239,14		67 541,01
9	Rozłogi 5	50 931,00	80 712,30		29 781,30	145,74		29 635,56
10	Rozłogi 6	182 808,69	270 710,16		87 901,47	14 568,18		73 333,29
11	Rozłogi 7	86 482,08	137 207,55		50 725,47	22,96		50 702,51
12	Rozłogi 9	168 949,83	266 953,45		98 003,62	10 430,16		87 573,46
13	Sternicza 129	116 537,12	209 058,09		92 520,97	8 056,14		84 464,83
14	Sternicza 131	114 662,28	170 731,84		56 069,56	12 272,96		43 796,60
15	Siermiątka 1	164 812,68	262 134,56		97 321,88	14 996,86		82 325,02
16	Szeliłowska 6A, 6, 8, 10	1 310 764,70	1 364 235,37		53 470,67			53 470,67
17	Sternicza 127	417 987,69	562 691,28		144 703,59			144 703,59
Razem:					1 446 489,78		0,00	1 327 788,02
Razem wynik na GZM:		4 032 463,78	5 478 953,56		1 446 489,78	118 701,76		1 327 788,02

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	787 224,37			
2	Centralne ogrzewanie	95 795,18	93 314,34		
3	Podgrzewanie wody	14 610,38	12 553,68		
4	Wywóz nieczystości	28 693,32	28 693,32		
5	Zimna woda i ścieki	16 612,68	15 438,53		
6	Energia elektryczna	14 430,80	11 730,56		
7	Reklama	10 500,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	17 372,76			
9	Podatek od nieruchomości		67 339,29		
10	Wieczyste użytkowanie		28 825,22		
11	Amortyzacja pawilonów		61 102,38		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		406 316,70		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		126 241,39		
14	Przebiegi techniczne		6 674,70		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		22 899,10		
16	Konserwacja zieleni		26 044,71		
17	Parkingi Lazurowa 6, Sternicza 125, Okrętowa, Szeliłowska	179 752,69	148 193,71		
Wynik na działalności gospodarczej:		1 164 992,18	1 055 367,63	109 624,55	
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odstetki lokale mieszkalne	41 961,41			
2	Odstetki od lokat	25,80			
3	Odstetki lokale użytkowe	2 493,06			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki ustawowe)				
5	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		930,86		
6	Pozostałe przychody operacyjne	52 318,56	38 822,84		
7	Przychody ze sprzedaży lok. użyt. Szeliłowska	187 964,63			
8	Umorzenie subwencji finansowej				
9	Pozostałe koszty operacyjne				
10	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		50 430,00		
11	Zarządzanie i administracja WM Sternicza 96,98,100	110 863,10	102 812,88		
12	Działalność społeczna	87 934,96	84 491,65		
Razem:		483 561,52	277 488,23	206 073,29	

Należny podatek dochodowy za rok 2022 wynosi 89 601,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r.	41 718,41			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2020r.	18 652,56			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	1 326 306,59			
4	Odpis na remonty dźwigi	246 368,70			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00			
6	Odpis na Szeligowska	80 182,66			
7	Odszkodowania Szeligowska	7 776,15			
8	Odpis Sternicza 127	8 556,76			
9	Koszty remontów		1 728 608,96		
Razem:		1 826 473,83	1 728 608,96	97 864,87	

OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo		Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	2 586 840,34	2 694 578,33		-107 737,99	-107 737,99
2	Opłata stała lokale mieszkalne	674 521,08	692 894,36	155,92	-18 529,20	-18 373,28
3	Ciepła woda lokale mieszkalne wg/liczników	1 490 798,77	1 409 152,93	99 532,36	-17 886,52	81 645,84
4	Gaz lokale mieszkalne	140 139,98	172 347,18		-32 207,20	-32 207,20
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne wg/liczników	1 051 695,30	1 037 756,93			
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	106 993,88				
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 158 689,18	1 037 756,93	126 515,41	-5 583,16	120 932,25
	Razem	6 050 989,35	6 006 729,73	226 203,69	-181 944,07	44 259,62

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2022

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	226 188,06	230 916,35		-4 728,29	-4 728,29
2.	Domofon	40 350,01	38 816,88	3 456,27	-1 923,14	1 533,13
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	46 946,40	65 546,13		-18 599,73	-18 599,73
	Razem	313 484,47	335 279,36	3 456,27	-25 251,16	-21 794,89

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2022	Wykonanie kosztów na 31-12-2022 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2022	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	1 369 552,86	1 364 235,37	99,61%	1 651 391,29	10 156,90	63 627,57
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	917 746,86	923 857,59	100,67%	871 625,48		52 232,11
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnętrznego	368 000,00	369 392,30	100,38%	333 010,16		
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	220 000,00	220 602,76	100,27%	250 402,80		
c.	konserwacja system p/poż	31 000,00	29 629,40	95,58%	27 597,24		
d.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	149 000,00	150 797,52	101,21%	126 304,35		
e.	opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	44 746,86	44 871,10	100,28%	42 451,26		
f.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	105 000,00	108 564,51	103,39%	91 859,67		
2.	Konserwacja dźwigów	65 100,00	65 052,73	99,93%	65 430,61	377,88	
a.	przebieg UDT	6 000,00	6 610,00	110,17%			
b.	bieżąca konserwacja	34 100,00	33 442,73	98,07%			
c.	energia elektryczna dźwigi	25 000,00	25 000,00	100,00%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości	206 750,00	200 022,34	96,75%	209 405,99	9 383,65	
4.	Domofon	10 356,00	7 459,44	72,03%	7 854,81	395,37	
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	169 600,00	167 843,27	98,96%	156 447,81		11 395,46
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	158 000,00	156 340,97	98,95%	144 945,51		
b.	woda gospodarcza	11 600,00	11 502,30	99,16%	11 502,30		
II	Koszty utrzymania lokalu	956 360,00	960 114,24	100,39%	1 006 952,92	49 686,63	2 847,95
1.	energia ciepła co i cw	420 000,00	420 551,37	100,13%	446 137,80	25 586,43	
2.	opłata stała co i cw	154 000,00	155 081,73	100,70%	179 181,93	24 100,20	
3.	zimna woda i ścieki	150 000,00	157 940,36	105,29%	155 092,41		2 847,95
4.	wywóz nieczystości	232 360,00	226 540,78	97,50%	226 540,78		0,00
III	Odpis na Fundusz Remontowy	89 009,16	80 182,66	90,08%	80 182,66	0,00	
IV	Pozostałe Koszty i Przychody					0,00	
	RAZEM	2 414 922,02	2 404 532,27	99,57%	2 397 900,28	59 843,53	66 475,52

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2022 r.	
BO 1 stycznia 2022 r.	60 370,97
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2022 r.	87 958,81
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2022 r. w tym:	32 361,06
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2022 r.	115 968,72

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Szeliągowska 6,6A,8 i				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2022r.	Lokale nadpłaty 31.12.2022r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2022r.
1.	Szeliągowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	44 350,17	63 456,98	-19 106,81
2.	Szeliągowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	20 856,61	2 567,59	18 289,02
3.	Szeliągowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	10 946,38	5 687,50	5 258,88
	Razem pkt 1-3	76 153,16	71 712,07	4 441,09

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127 NA DZIEŃ 31.12.2022

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2022	Wykonanie kosztów na 31-12-2022 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2022	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	518 640,07	562 691,28	108,49%	417 987,69	0,00	144 703,59
1.	Eksplotacja i konserwacja nieruchomości	298 537,00	310 105,77	103,88%	218 231,76		91 874,01
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnętrznego	99 000,00	96 511,04	97,49%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	52 537,00	58 126,59	110,64%			
c.	konserwacja system p/poz	13 800,00	13 789,90	99,93%			
d.	Przeglądy techniczne	36 000,00	38 661,34	107,39%			
e.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	62 200,00	61 200,56	98,39%			
f.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	35 000,00	41 816,34	119,48%			
2.	Konserwacja dźwigów	14 880,00	18 274,28	122,81%	17 662,46		611,82
a.	przeład UDT	3 000,00	3 360,00	112,00%			
b.	bieżąca konserwacja	11 880,00	14 914,28	125,54%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	108 528,00	100 414,21	92,52%	82 150,15		18 264,06
4.	Domofon	5 000,00	3 679,61	73,59%	3 665,00		14,61
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	79 000,00	115 172,90	145,79%	81 233,81		33 939,09
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	78 000,00	112 470,70	144,19%	78 531,61		33 939,09
b.	Woda gospodarcza	1 000,00	2 702,20		2 702,20		
6.	Opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	12 695,07	15 044,51		15 044,51		
II	Koszty utrzymania lokalu	340 000,00	229 399,16	67,47%	202 313,53	0,00	27 085,63
1.	Energia ciepła co i cw	140 000,00	99 997,13	71,43%	89 793,93		10 203,20
2.	Opłata stała co i cw	50 000,00	56 820,87	113,64%	48 186,48		8 634,39
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	19 235,97	24,04%	10 987,93		8 248,04
4.	Wywóz nieczystości	70 000,00	53 345,19	76,21%	53 345,19		0,00
III	Odpis na Fundusz Remontowy	12 663,99	8 556,76	67,57%	8 556,76	0,00	0,00
IV	Pozostałe Koszty i Przychody					0,00	0,00
	RAZEM	871 304,06	800 647,20	91,89%	628 857,98	0,00	171 789,22

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2022 r.	
BO 1 stycznia 2022 r.	0,00
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2022 r.	8 556,76
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2022 r. w tym;	13960,55
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2022 r.	-5 403,79

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2022r.	Lokale nadpłaty 31.12.2022r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2022r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	15 248,21	1 602,82	13 645,39
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	123,53	0,36	123,17
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	2 838,90	252,72	2 586,18
	Razem pkt 1-3	18 210,64	1 855,90	16 354,74

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2022 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie na 31.12.2022r.
1	Przychody w tym:	65 888,00	87 934,96
-	Wpływy lokali mieszkalnych	57 888,00	58 196,85
-	odpłatne karnety	8 000,00	14 982,61
-	pozostałe przychody		14 755,50
2	Koszty w tym :	65 888,00	84 491,65
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	8 000,00	6 638,23
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	1 219,64
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	50 388,00	73 731,50
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	Materiały plastyczne	3 000,00	2 902,28

Wynik finansowy na 31.12.2022r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 3 443,31 zł.

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE LAZUROWE APARTAMENTY ZA OKRES OD 01.01.2022r - 31.12.2022r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2022	Plan nakładów inwestycji Lazurów Apartamenty	Koszty poniesione na 31.12.2022	%
I	Wpływy ogółem	1 811 380,00			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	1 811 380,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	0,00			
II	Koszty ogółem		31 643 644,22	2 550 853,06	8,1
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 075 744,22	229 644,07	21,3
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz. uz. gruntu i inne)		800 000,00	308 577,61	38,6
3	Roboty Budowlano - Montażowe		21 312 400,00	166 518,00	0,8
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		820 000,00	453 326,99	55,3
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		400 000,00	0,00	0,0
6	Sprzedaz marketing, reklama		369 000,00	153 086,54	41,5
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	82 624,85	33,0
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 845 000,00	707 726,28	38,4
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		840 000,00	449 348,72	53,5
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 931 500,00		
	Razem :	1 811 380,00	31 643 644,22	2 550 853,06	8,1

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2022r - 31.12.2022r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31-12-2022	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 31-12-2022
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			1 866 657,44
1	Parking Lazurowa			208 467,35
2	Nieruchomość zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			388 260,52
3	Nieruchomość Okrętowa			242 120,65
4	Koszt pośredni z eksploatacji			544 918,09
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			482 890,83

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2022 r.
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /
stawka na f. remontowy 1,40/m²

Lp.			plan 2022	Wykonanie planu za 2022
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	246 368,70	246 368,70
Razem dział I:			246 368,70	246 368,70
II.	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania		plan 2022	Wykonanie planu 2022
1.	Rozłogi 2	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	452 000,00	383 400,00
Razem dział II:			452 000,00	383 400,00
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2022	Wykonanie planu za 2022
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	27 600,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	90 000,00	150 975,70
Razem dział III:			120 000,00	178 575,70
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2022	Wykonanie planu za 2022
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	5 000,00	15 154,14
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	7 000,00	42 498,73
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	23 000,00	122 785,09
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	10 000,00	14 200,67
5.	Osiedle	Miejsca postojowe	50 000,00	52 326,98
6.	Lazurowa 12	Remont balustrad balkonowych	120 000,00	61 219,80
7.	Rozłogi 7	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	198 266,00	200 111,45
8.	Rozłogi 5	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	129 807,80	133 690,00
9.	Rozłogi 4	Remont pokrycia dachowego	160 000,00	87 695,14
10.	Lazurowa 6	Remont klatek - gres na korytarzach	135 600,00	144 260,95
Razem dział IV:			838 673,80	873 942,95

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2022 r.

Lp.		plan 2022	Wykonanie planu za 2022
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	246 368,70	246 368,70
II	<i>Regulacja instalacji centralnego ogrzewania</i>	452 000,00	383 400,00
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	120 000,00	178 575,70
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	838 673,80	873 942,95
	Razem:	1 657 042,50	1 682 287,35

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2022 r.

Saldo otwarcia		-18 652,56
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2021 r.		18 652,56
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.	1 326 306,59	1 326 306,59
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budyńki wysokie	246 368,70	246 368,70
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	96 912,00
Razem:	1 669 587,29	1 669 587,29

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2022r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2022r.	dofinansowa nie z nadwyżki bilansowej	Wpływy						razem	remont pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	remont balustrad balkonowych	wg decyzji RB
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem	remont pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków						
L2	3 520,40	-337 978,47	839,90	60 014,64	5 184,00	12 970,86	-258 969,07								
L2A	4 498,35	-52 571,11	1 073,24	76 127,64	6 624,00	15 951,39	47 205,16								
L4	10 632,97	-475 662,13	2 536,86	182 118,00	12 744,00	39 631,14	-238 632,13								
L6	10 638,81	-411 480,62	2 538,25	180 049,20	12 744,00	39 588,90	-176 560,27								
L12	5 634,70	-291 865,97	1 344,35	94 711,90	5 544,00	21 392,67	-168 873,05								3 323,80
R2	6 210,99	-943 089,45	1 481,84	105 674,52	9 648,00	22 622,58	-803 662,51							54 000,00	
R3	2 952,00	-634 580,34	704,30	49 593,60	3 456,00	0,00	-580 826,44								5 077,65
R4	4 015,50	-558 628,19	958,04	68 670,49	4 608,00	0,00	-484 391,66								
R5	1 728,30	-446 911,62	412,35	29 035,44	1 728,00	0,00	-415 735,83								
R6	6 193,50	-1 092 653,36	1 477,67	104 654,52	9 792,00	22 541,40	-954 187,77								
R7	2 944,11	-516 019,94	702,42	49 461,00	3 456,00	0,00	-462 400,52								4 834,03
R9	5 756,70	-177 915,75	1 373,46	97 673,88	5 688,00	21 296,16	-51 884,25							5 535,00	
S129	3 929,46	-508 719,54	937,51	67 427,52	5 472,00	14 326,14	-420 556,37								
S131	3 909,99	-483 574,16	932,86	66 022,68	4 680,00	14 587,68	-397 350,94								564,59
S1	5 614,40	-636 357,54	1 339,51	95 071,56	5 544,00	21 459,78	-512 942,69								400,60
Razem	78 180,18	-18 652,56	18 652,56	1 326 306,59	96 912,00	246 368,70	1 669 587,29								
Sz6,6A,8,10		60 370,97		87 958,81			148 329,78								
S127				8 556,76			8 556,76								
Ogółem FR		41 718,41	18 652,56	1 414 265,40	96 912,00	246 368,70	1 826 473,83	27 600,00	150 975,70	15 154,14	61 219,80	14 200,67			

Wydatki											
wymiana poziomów kanalizacyjnych	naprawa obróbek i pokryć dachu	regulacja instalacji CO	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	remont klatek - gres na korytarzach	miejsca postojowe	koszty Szeligowska 6,6A,8,10 koszty Stermicza 127	razem	różnica	Adres
			3 905,45	4 960,63			254,08		15 848,93	-274 818,00	L2
			6 756,50	2 430,00			223,11		15 128,21	32 076,95	L2A
	2 446,12		22 365,16	5 328,98			527,36		74 394,31	-313 026,44	L4
	4 917,01		26 721,63	41 396,02		144 260,95	28 565,09		270 988,42	-447 548,69	L6
	2 550,00	383 400,00	22 939,42				279,47		91 164,77	-260 037,82	L12
	6 134,40		36 962,82	14 190,23			308,05		452 120,04	-1 255 782,55	R2
	7 416,66		191,73				146,41		15 781,50	-596 607,94	R3
133 690,00	3 746,92		5 294,92	87 695,14			199,16		123 555,17	-607 946,83	R4
	3 182,46		112,25				85,72		145 228,54	-560 964,37	R5
200 111,45	5 457,59		39 465,29	31 868,97			13 844,26		118 431,85	-1 072 619,62	R6
	4 544,25		3 369,85				146,03		226 633,08	-689 033,60	R7
			21 631,01				285,52		32 957,02	-84 841,27	R9
			30 502,97	9 336,51			6 990,33		49 275,50	-469 831,87	St129
			21 208,75				193,93		23 307,45	-420 658,39	St131
	2 103,32		13 909,70	4 305,00			278,46		27 472,56	-540 415,25	S1
333 801,45	42 498,73	383 400,00	246 368,70	122 785,09	87 695,14	144 260,95	52 326,98		1 682 287,35	-12 700,06	
								32 361,06	32 361,06	115 968,72	Sz6,6A,8,10
333 801,45	42 498,73	383 400,00	246 368,70	122 785,09	87 695,14	144 260,95	52 326,98	13 960,55	13 960,55	-5 403,79	
								32 361,06	1 728 608,96	97 864,87	