

Warszawa, 24.08.2023 r.

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa”
za I półrocze 2023 roku



1

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2023 r.



J. Wójcik

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>15</i>
<i>IV. Realizacja planu rzeczowo – finansowego remontów.....</i>	<i>19</i>
<i>V. Windykacja zaległych opłat za lokale mieszkalne.....</i>	<i>29</i>
<i>VI. Ustanowienie odrębnej własności lokali.....</i>	<i>35</i>
<i>VII. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe</i>	<i>37</i>
<i>VIII. Lokale użytkowe i parkingi.....</i>	<i>41</i>
<i>IX. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.....</i>	<i>48</i>
<i>X. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.....</i>	<i>52</i>
<i>XI. Zagadnienia z zakresu inwestycji i zarządzania nieruchomościami</i>	<i>54</i>
<i>Spis załączników.....</i>	<i>60</i>

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name and a last name, with a small number '3' written to the right of the signature.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2023 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 I półroczu 2023 roku dotyczyły:

- 📁 działu 1 /informacje o statucie/ a dokładnie zmiany Statutu Spółdzielni (postanowienie sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/021223/23/143).
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura: RDF/494337/23/836).
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia opinii Biegłego Rewidenta (sygnatura: RDF 494337/23/237).
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/494337/23/39).

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2023 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.



I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W I półroczu 2023 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2751 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegialnie. Odbyło się 10 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu tematy dotyczyły w szczególności:

- omówienia i przekazania do Rady Nadzorczej wniosku w sprawie zmiany stawki na konserwację domofonów.
- omówienia wniosku i przekazania do Rady Nadzorczej w sprawie zwiększenia kosztów w poszczególnych pozycjach planu eksploatacji.
- omówienia wniosku w sprawie wyboru wykonawcy do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków i lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
- omówienia możliwości skorzystania z dofinansowania na termomodernizację i fotowoltaikę.
- omówienia wniosku w sprawie podwyżek miesięcznych stawek za dzierżawę i najem komercyjnych stanowisk postojowych oraz opłat eksploatacyjnych za korzystanie z miejsc postojowych na parkingach społecznych.



- podejmowania uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków.
- omówienia pisma Dom Development stanowiącego propozycję realizacji planowania inwestycji „Lazurowe Centrum” w trybie GRI.
- uchwalenia miesięcznej stawki ekwiwalentu dla pracowników za pranie odzieży roboczej.
- uchwalenia regulaminu pracy zdalnej.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2022 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- omówienia projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2024 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- omówienia planu termomodernizacji oraz montażu paneli fotowoltaicznych i przekazanie Radzie Nadzorczej.
- ustalenia wysokości ryczałtu za pracę zdalną w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienia wniosku w sprawie montażu stacji ładowania samochodów elektrycznych na terenie osiedla.
- podjęcia uchwały w sprawie wyboru Komisji Przetargowej.
- omówienia kontroli Państwowej Straży Pożarnej w nieruchomości Sternicza 96,98,100.

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

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

Ważnym aspektem dla Zarządu jest kompetentna i skuteczna obsługa interesantów oraz przekazywanie informacji mieszkańcom o bieżącej działalności Spółdzielni. Każdy uprawniony ma wgląd do regulaminów, protokołów i uchwał organów Spółdzielni. Ponadto istotne informacje były umieszczane na tablicach informacyjnych w Spółdzielni,



poszczególnych nieruchomościach znajdujących się na osiedlu oraz na stronie internetowej pod adresem www.smlazurowa.pl

Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 24 i 31 marca 2023 roku.

W dniach 24 i 31 marca 2023 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia, gdzie przedmiotem obrad były zmiany Statutu Spółdzielni podyktowane zaleceniami lustracyjnymi oraz propozycjami Komisji Statutowej. Zmiany miały na celu zapewnienie sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. W posiedzeniu uczestniczyło 115 osób. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 85.

Zgodnie z par. 43 ust. 5 Statutu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian Statutu wymagają 2/3 głosów.

- Uchwały od 1/2023 do 5/2023 będące wynikiem złożonych przez członków Spółdzielni żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad nie zostały podjęte, gdyż nie uzyskały wymaganych 2/3 głosów.
- Uchwały od 6/2023 do 18/2023 będące propozycjami Komisji Statutowej zostały podjęte, gdyż uzyskały 2/3 głosów.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniach 24 i 31 marca 2023 roku przedstawiają się następująco:

L.P.	WALNE ZGROMADZENIE 24 i 31 MARCA 2023 r.	ILOŚĆ ODDANYCH GŁOSÓW				Łączna liczba głosów z		2/3 liczby głosów w	WYNIK GŁOSOWA NIA
		CZEŚĆ I 24.03.2023 r.		CZEŚĆ II 31.03.2023 r.		I i II części			
	Przedmiot głosowania	ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW		
1	Uchwała Nr 1/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 1)	5	64	12	51	17	115	88	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKO WANEJ
2	Uchwała Nr 2/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 2)	47	52	11	56	58	108	111	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKO WANEJ
3	Uchwała Nr 3/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 4)	38	52	7	55	45	107	101	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKO WANEJ



4	Uchwała Nr 4/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 6)	43	53	6	61	49	114	109	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
5	Uchwała Nr 5/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 8 pkt 6)	30	58	4	58	34	116	100	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
6	Uchwała Nr 6/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 2 ust. 4 pkt 2)	71	23	62	1	133	24	105	UCHWAŁA PODJĘTA
7	Uchwała Nr 7/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 13)	66	14	58	3	124	17	94	UCHWAŁA PODJĘTA
8	Uchwała Nr 8/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 40 ust. 9)	80	3	68	0	148	3	101	UCHWAŁA PODJĘTA
9	Uchwała Nr 9/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 41PKT 11)	61	37	55	17	116	54	113	UCHWAŁA PODJĘTA
10	Uchwała Nr 10/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 41 pkt 13)	69	15	58	8	127	23	100	UCHWAŁA PODJĘTA
11	Uchwała Nr 11/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 43 ust. 4 pkt 2)	60	34	60	5	120	39	106	UCHWAŁA PODJĘTA
12	Uchwała Nr 12/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 8)	94	0	73	0	167	0	111	UCHWAŁA PODJĘTA
13	Uchwała Nr 13/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 25)	63	25	63	1	126	26	101	UCHWAŁA PODJĘTA
14	Uchwała Nr 14/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 26)	58	36	57	15	115	51	111	UCHWAŁA PODJĘTA
15	Uchwała Nr 15/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 51 ust. 1)	88	0	71	0	159	0	106	UCHWAŁA PODJĘTA
16	Uchwała Nr 16/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 64 ust. 1)	88	0	67	0	155	0	103	UCHWAŁA PODJĘTA
17	Uchwała Nr 17/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 77 ust. 3)	59	34	57	13	116	47	109	UCHWAŁA PODJĘTA
18	Uchwała Nr 18/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (numeracja stron i rozdziałów)	70	0	55	0	125	0	83	UCHWAŁA PODJĘTA



Walne Zgromadzenie w dniu 26 i 27 maja 2023 roku.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu zwołał Walne Zgromadzenie w dwóch częściach, które odbyły się w dniach: 26 i 27 maja 2023 roku. Łącznie w dwóch częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 115 osób oraz udzielono 84 pełnomocnictw.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 26 i 27 maja 2023 roku podjęło większością głosów następujące uchwały:

WALNE ZGROMADZENIE 26 i 27 MAJA 2023 R.		ILOŚĆ ODDANYCH GŁOSÓW				Łączna liczba głosów z I i II części	
		26.05.2023 I cz.		27.05.2023 - II cz.			
		ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW
1	Uchwała Nr 1/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2022 rok	66	0	63	0	129	0
2	Uchwała Nr 2/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2022 rok	66	0	64	0	130	0
3	Uchwała Nr 3/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok	78	0	63	0	141	0
4	Uchwała Nr 4/2023 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r.	77	0	63	0	140	0
5	Uchwała Nr 5/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter z za 2022 rok	66	13	55	17	121	30
6	Uchwała Nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2022 rok	67	12	57	15	124	27
7	Uchwała Nr 7/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2022 roku do 28.04.2023 roku	71	4	55	3	126	7
8	Uchwała Nr 8/2023 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2024 r. , w tym projekt planu remontów	78	0	67	0	145	0
9	Uchwała Nr 9/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.	67	0	56	4	123	4

10	Uchwała nr 10/2023 w sprawie zatwierdzenia wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031.	74	3	56	6	130	9
11	Uchwała nr 11/2023 w sprawie wyboru delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.	75	4	53	0	128	4

Ponadto na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia wybrano 16 członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2023-2026 (uchwały 12/2023 -31/2023).

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2023 roku odbyło się 6 posiedzeń Rady Nadzorczej (w tym 2 w trybie korespondencyjnym) na których podjęto 28 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W I półroczu 2023 roku odbyły się 3 posiedzenia Komisji Rewizyjnej (w tym 1 korespondencyjnie) oraz 2 posiedzenia Komisji Technicznej .

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji.
- kontrola umowy na monitoring wizyjny i opłat z tego tytułu dla mieszkańców na nieruchomości przy ul. Szeligowskie 6, 6a, 8, 10.
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- omówienie projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.

- omówienie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031.
- omówienie i przyjęcie sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie Planu Termomodernizacji budynków w starych zasobach SM „Lazurowa” i możliwości uzyskania dofinansowania.
- omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- omówienie projektu założeń do planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- omówienie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031.
- omówienie i przyjęcie sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2023 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzickiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 70 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W każdej ze spraw prawnicy sporządzali pozwy zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwy 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 15.12.2022 r – 10.03.2023 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni, za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 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 18.04.2023 r. Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym wskazano, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo. Ponadto zauważono, iż celowe jest *usunięcie bezprzedmiotowego zapisu § 49 punkt 8 Statutu, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków.*

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwóch częściach w dniach: 24 i 31 marca 2023 r. uchwałą nr 12/2023/Część I i uchwałą nr 12/2023/Część II dokonało zmiany w Statucie Spółdzielni, polegającej na usunięciu zapisu § 49 punkt 8 Statutu Spółdzielni. Statut z powyższą zmianą został w dniu 22 maja 2023 roku zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Ponadto Walne Zgromadzenie w dniach 26 i 27 maja 2023 r. uchwałą nr 4/2023/Część I i uchwałą nr 4/2023/Część II przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2023 r. wyniosło 24,25 etatu, w tym zatrudnienie na stanowiskach umysłowych 17,58 etatu i fizycznych 6,67 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2023 roku była na wystarczającym poziomie, by 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”.

Pracownicy Spółdzielni „Lazurowa” terminowo poddawani byli badaniom okresowym i kontrolnym z zakresu medycyny pracy.

W związku z wciąż obowiązującym stanem pandemii w Polsce przeprowadzanie szkoleń okresowych z zakresu BHP zostało wstrzymane do czasu zakończenia trwającego stanu.

W trosce o rozwój pracowników Zarząd Spółdzielni umożliwił im podnoszenie kwalifikacji poprzez udział w szkoleniach merytorycznych.



III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI.

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w roku 2023 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 3/2023 z dnia 28.02.2023 r.

W pierwszym półroczu z zaplanowanej kwoty **4 521 910,00 zł** na rok 2023 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę **2 415 976,87 zł**

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w I półroczu 2023 roku wyniosły: 32 470,54 złotych, co stanowi 59,04% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 122 554,98 złotych, co stanowi 46,44%. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 1036,80 zł - tj. 6,10 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 15 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 I półroczu 2023 roku na utrzymanie i pielęgnację zieleni przeznaczono kwotę 157 367,98 zł.

Na podstawie decyzji Wydziału Ochrony Środowiska M. St. Warszawy w pierwszym półroczu usunięto dwa drzewa zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia za łączną kwotę 7 668,00 zł. Wykonano także obligatoryjne nasadzenia zastępcze – dosadzono 3 drzewa za kwotę 3 369,60 zł.

W styczniu 2023 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew. Pielęgnacji poddano 76 egzemplarzy drzew z terenu całego osiedla, koszt prac to 29 548,80 zł.



W maju 2023 r. na terenie przyległym do budynku Lazurowa 12 posadzono na wniosek Rady Budynku 350 szt. krzewów ozdobnych. Koszt tych prac wyniósł 14 688,00 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 2023 roku.

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 przeglądowi konserwacyjnemu. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2023 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 2023 r.); koszt wymiany: 5 990,10 zł .
- usunięcie zagrażającego bezpieczeństwu dzieci pojazdu na sprężynach na placu zabaw Lazurowa 6.

W maju 2023 r. w miejscu usuniętego pojazdu zamontowano nowe urządzenie zabawowe firmy Frajda – taki sam, nowy pojazd na sprężynach. Koszt urządzenia wraz z montażem wyniósł 13 269,24 zł.



Fot. 1 i 2: Stare i nowe urządzenie zabawowe na placu zabaw Lazurowa 6

Akcja zima

Zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom osiedla, jak co roku w sezonie zimowym gospodarze budynków oraz pracownicy firmy konserwującej zieleń utrzymywali w należytym stanie ciągi pieszo - jezdne i chodniki na terenie osiedla.

Koszt zakupu soli w styczniu 2023 r. wyniósł 2 952,00 zł. Koszt usuwania nawisów śnieżnych na budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1 wyniósł 4 320,00 zł.

Ubezpieczenie mienia Spółdzielni

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami. Od 2012 r. ubezpieczycielem Spółdzielni jest Towarzystwo Ubezpieczeniowe UNIQA. W I półroczu 2023 r. odnotowano 8 szkód wypłaconych z polisy OC na łączną kwotę 14 661,45 zł.

Od kwietnia 2019 r. TU UNIQA oferuje także ubezpieczenia mieszkań członkom Spółdzielni ze składką doliczaną do czynszu za lokal mieszkalny. Do 30.06.2023 r. z takiej formy ubezpieczenia skorzystało 36 członków Spółdzielni. Łączna kwota składek na w/w dzień wyniosła 855,00 zł.

Konserwacja domofonów

W pierwszym półroczu 2023 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 24464,23 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektro zacze pu i elektromagnesów, w budynkach:
ul. Sternicza 131 kl. III , ul. Rozłogi 2 kl. V, ul. Lazurowa 4 kl. II;
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach:
ul. Rozłogi 4 kl. II; ul. Sternicza 129 kl. I
3. Naprawa tablicy domofonowej i szyfratora w serwisie producenta :
ul. Lazurowa 4 kl. IV
4. Wymiana czytnika breloków wraz z przeniesieniem bazy : ul. Lazurowa 4 kl. IV



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

Konserwacja dźwigów

Koszty konserwacji dźwigów w I półroczu 2023 roku z energią elektryczną, dozorem technicznym UDT i abonamentem kart telefonicznych wyniosły 47037,90 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 72 zgłoszeń, dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma CHMIELEWSKI-DŹWIGI.



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW.

		Plan 2023	Wykonanie planu za I półrocze 2023
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	247 870,64	1845,00
II	<i>Wymiana poziomów kanalizacyjnych</i>	300 000,00	290 724,92
III	<i>Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym</i>	130 000,00	91 517,50
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	993 027,29	376 099,71
Razem:		1 670 897,93	760 187,13

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2023 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 3/2023 z dnia 28.02.2023 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. Przeprowadzono 5-letni przegląd instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynków. Przeglądy wykonała wybrana w konkursie ofert firma ELGANC. Koszt obowiązkowych wynikających z Ustawy Prawo Budowlane wyniósł 49900,00 zł.

W pierwszym półroczu 2023 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 wykonane w I półroczu 2023 r. związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym:

- wyremontowano pomieszczenie piwniczne administracyjne nr 1 i WC w klatce I budynku Lazurowa 6.
- wyremontowano pomieszczenie socjalne na wyższe budynku Lazurowa 6 z przeznaczenie na wynajem, z którego pożytki zostaną przeznaczone z dofinansowanie funduszu eksploatacji budynku.
- wykonano remont pomieszczenia na wyższe budynku Rozłogi 2 z przeznaczeniem na pomieszczenia rowerowni oraz siłowni.
- wykonano zasilanie do lokalu nr 178 w budynku Lazurowa 4.
- wykonano naprawę wyłazów dachowych w budynkach Lazurowa 2a, Siemiatycka 1, Sternicza 129 i Sternicza 131.
- przeprowadzono malowanie ścian i sufitów korytarzy piwnicznych w kl. I i II w budynku Lazurowa 4.
- uzupełniono kratki wentylacyjne w otworach stropodachów w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4.
- w ramach poprawy bezpieczeństwa pieszych wymieniono 4 progi spowalaniające przed budynkiem Rozłogi 3 oraz wymalowano na wjazdach na osiedle na jezdniach znaki informujące o strefie ograniczenia prędkości do 20 km/h.
- wykonano remont klatki schodowej w budynku Lazurowa 6 kl. III z ułożeniem gresu na korytarzach i w przedsionkach przed windami.





Fot. Lazurowa 6 kl. III piętro I- ułożony gres na posadzce i odnowiona klatka schodowa



Fot. Lazurowa 6 kl. III ułożony gres na posadzce i odnowiona klatka schodowa

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters and a flourish.

Dźwigi

Na podstawie protokołów okresowych badania UDT oraz raportu rewersów dźwigów (Dz.U. 2018 poz. 2176) zespoły napędowe wraz z linami nośnymi i linkami ogranicznika prędkości dla dźwigów przy Lazurowa 4 kl. III ul. Lazurowa 6 kl. I osiągnęłyby swój rewers 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. Na podstawie powyższy przepisów UDT prace wymiany zespołów napędowych będą kontynuowane dla dźwigów przy ul. Rozłogi 2 kl. IV, ul. Rozłogi 6 kl. III, ul. Sternicza 131 kl. II.

W I półroczu 2023r. zgodnie z zawartą umową z firmą Chmielewski na wymianę 10 dźwigów realizowano wymianę trzech dźwigów na budynkach. Cztery dźwigi zostały wymienione w 2022 roku. Koszty wymiany przedstawiono w poniższej tabeli.

Koszt wymiany 3 dźwigów na nowe w systemie ratalnym w okresie 60 m-c:

Adres:	Koszt całkowity dźwigu w systemie ratalnym - (brutto)	
Rozłogi 6 kl. I	184 461,75 zł	582 644,70 zł
Rozłogi 6 kl. IV	184 461,75 zł	
Siemiatycka 1 kl.III	213 721,20 zł	



Prace wymiany kolejnych 3 dźwigów będą realizowane w 2024 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 I półroczu 2023 r. przeprowadzono prace konserwacyjne na dachach budynków,

w ramach prac konserwacyjnych wykonano:

- oczyszczenie, wypłukanie i naprawę rynien wraz z poziomowaniem na budynkach Rozłogi 3, 4, 7 oraz Rozłogi 5,
- przeprowadzono konserwację niższej połaci dachowej na budynku Rozłogi 2 przygotowując ją do planowanego montażu instalacji fotowoltaicznej
- założono nasady kominowe typu turbowent nad lokalami w kl. I budynku Rozłogi 7
- przedłużono wywiewki kanalizacyjne na budynku Sternicza 129
- wykonano dodatkowy przegląd kominiarski w kl. IV budynku Lazurowa 4 w celu zlokalizowania urządzeń elektrycznych podłączonych do kanałów wentylacyjnych a zaburzających cyrkulację powietrza w mieszkaniach.

Usuwanie awarii

W ramach przeznaczonych środków finansowych na usuwanie awarii w I półroczu 2023 roku zostały wykonane następujące prace:

- wymieniono wywiewki kanalizacyjne i udrożniono piony kanalizacyjne w budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131.
- w wyniku powtarzających się często awarii na instalacji w pionie kuchennym w budynku Siemiatyckiej 1 kl. II wymieniono piony zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji oraz instalacji c.o. (zasilanie i powrót).
- na bieżąco usuwano na osiedlu przecieki z dachów do lokali poprzez naprawę pokrycia dachowego.
- wymieniono uszkodzone: falownik i szafę sterującą w hydroforni budynku Rozłogi 2.
- wykonano nowe zasilanie elektryczne do hydroforni Siemiatycka 1.
- naprawiono kable zasilające oświetlenie uliczne przy budynku Rozłogi 2.

Prace termomodernizacyjne

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM „Lazurowa” w dniach 26 i 27 maja 2023 roku przyjęto uchwałą nr 10/2023 Wieloletni Plan Termomodernizacji Osiedla.

Plan Termomodernizacji budynków w starych zasobach SM „Lazurowa” przewiduje możliwość uzyskania dofinansowania z programu TERMO na podstawie art. 18 ust.1 Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Omówiono również możliwość uzyskania grantu OZE do wykonania instalacji fotowoltaicznych w wysokości 50 % kosztów inwestycyjnych. Zmienne pod koniec 2022 r. przepisy spowodowały, że wsparcie dla przedsięwzięć termomodernizacyjnych zostało zwiększone z 16 do 26%. Dodatkowe środki można również uzyskać przy termomodernizacji do 50 % kosztów wzmocnienia ścian budynków z „wielkiej płyty”. Programy te skierowane są także do Spółdzielni Mieszkaniowych.

Wykonane zostały analizy opłacalności przedsięwzięć termomodernizacyjnych dla wszystkich budynków osiedla, które na podstawie algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wykazały możliwość uzyskania przez Spółdzielnię zwrotu części nakładów na te prace .



Zakres robót obejmowałby:

- wymianę docieplenia ścian szczytowych budynków ze wzmocnieniem ścian z elementów żelbetowych prefabrykowanych wykonanych w technologii J/WZ-75,
- wymianę witryn okien klatek schodowych ,
- docieplenie stropów piwnic,
- dosypki do docieplenia stropodachów,
- przebudowę wejść do klatek schodowych,
- regulację instalacji centralnego ogrzewania
- wykonanie instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.

Zamontowany zestaw ogniw fotowoltaicznych zapewniłby dostarczanie energii do części wspólnych budynków zasilając oświetlenie klatek schodowych, instalację elektryczną węzłów centralnego ogrzewania oraz pracę wind. Przy dofinansowaniu w wysokości 50% zwrot nakładów nastąpiłby w okresie 4-5 lat.

Dla wszystkich budynków sporządzono kalkulację kosztów niezbędnych prac i planowaną wysokość kwot zwrotów z dofinansowania.

Każda z wykonanych prac wpłynie na poprawę izolacyjności budynku. Ogromne straty ciepła wynikają w szczególności z małej grubości warstwy styropianu docieplenia elewacji niespełniającej dzisiejszych norm jak i nieszczelnej aluminiowej ślusarki okien klatek schodowych oraz wejść do klatek schodowych. Wykonanie dosypek na warstwy izolacyjnej na stropodachach oraz docieplenie stropów piwnic dopełni całość prac termomodernizacyjnych.

W ramach planu zlecono wykonanie audytów energetycznych dla budynków Rozłogi 2, Sternicza 129, Sternicza 131 i Lazurowa 4 niezbędnych do złożenia wniosków o dofinansowanie z BGK.

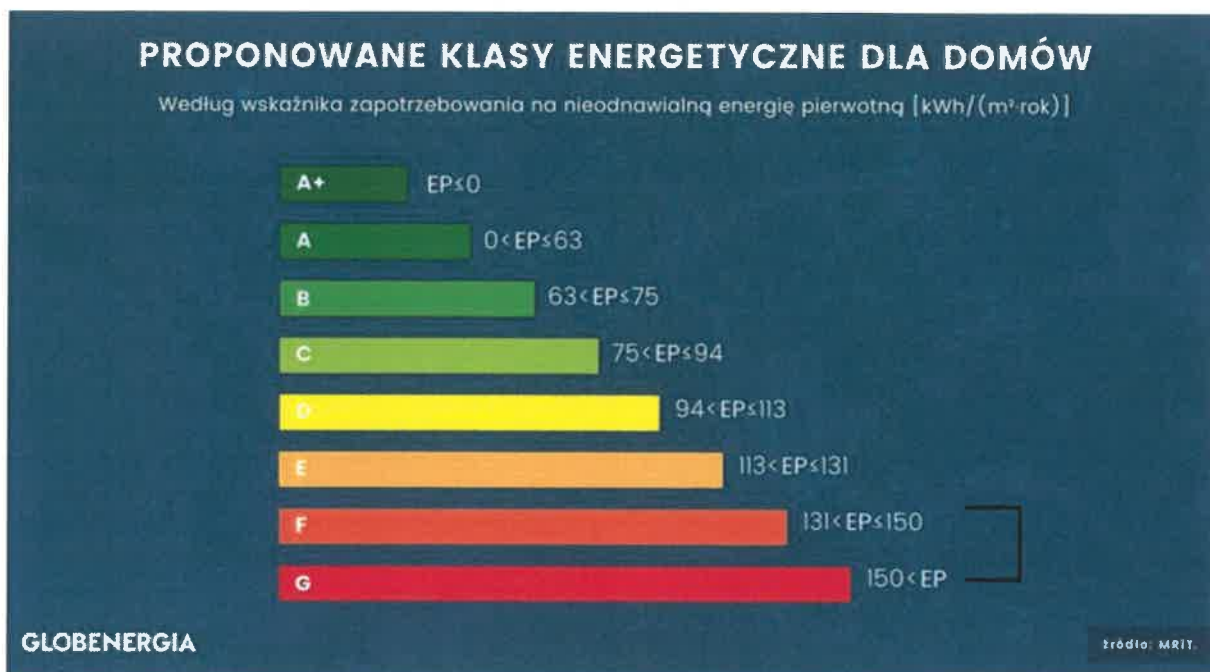
Rozpoczęto program pilotażowy montażu instalacji fotowoltaicznej na budynku Rozłogi 2: w marcu 2023 r. wybrano w przetargu ograniczonym Wykonawcę robót, który rozpoczął prace montażowe. Uruchomienie instalacji planowane jest do w sierpniu 2023 r. W ramach umowy zostaną wykonane dokumentacje techniczne montażu fotowoltaiki na wszystkie budynki starych zasobów.

Zmiany w Prawie energetycznym zobowiązały Spółdzielnię do wykonania w terminie do 28 kwietnia 2023 r. świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków Spółdzielni. Zlecono wykonanie takich dokumentów. Wydawane są nieodpłatnie członkom naszej Spółdzielni do sporządzania świadectw charakterystyki dla lokali mieszkalnych jeżeli



mieszkańcy chcą je wykonać we własnym zakresie. Spółdzielnia umożliwia mieszkańcom wykonanie świadectw dla lokali przez firmę z odpowiednimi uprawnieniami za niewysoką opłatą konkurencyjną do stawek rynkowych.

Wprowadzenie proponowanych przedstawionych poniżej klas energetycznych wymusi przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych na osiedlu.



Wg. świadectw charakterystyki energetycznej klasy budynków Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli.

Zestawienie klas budynków

	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP kWh/(m ² *rok)	Klasa budynku
L2	84,5	C
L2A	85,1	C
L4	129,9	E
L6	130,5	E
L12	158,4	G
R2	84,6	C
R3	135,9	F

 26

R4	131,2	F
R5	128,5	E
R6	88,5	C
R7	136,0	F
R9	126,7	E
St129	115,4	E
St131	119,0	E
S1	160,0	G

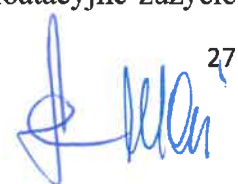
Wymiana zbiorników ciśnieniowych C.O

Na początku roku 2023 roku przeprowadzony został przegląd instalacji centralnego ogrzewania w węzłach ciepłych. Stwierdzono, że stan techniczny zbiorników ciśnieniowych przeponowych w węzłach w budynku przy ul. Lazurowa 2 i ul. Lazurowa 4 (węzeł II) podlegały natychmiastowej wymianie.



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

Naczynia wyrównawcze (wzbiornicze) 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

 27

membran i następują niekontrolowane ponadnormatywne wzrosty ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania. Nieprawidłowa praca zbiorników wzbiornych 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 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. Sternicza 131 (1 szt.).

Oszczędności w energii cieplnej

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 budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatycka 1 rozpoczęto montaż podzielników kosztów ogrzewania. zostaną zamontowane podzielniki ciepła. Przyczyni się to do oszczędności w zużyciu ciepła i zmniejszy koszty przeznaczane na zakup energii cieplnej.

W dniu 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.



28

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji oraz Uchwałą RN nr 26/2019 z dn. 29.08.2019 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. W. Chudzickiego.

Najczęstszą przyczyną powstawania zaległości jest:

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

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

Na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty, co bardzo często skutkuje spłatą całości lub częściową spłatą zaległości. Na wniosek osoby zadłużonej, Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w formie rat. Sposób i termin spłaty zadłużenia określa harmonogram spłat. Jest to korzystne dla obu stron, zarówno dla dłużnika jak i wierzyciela tj. Spółdzielni, gdyż pozwala to na systematyczną spłatę zadłużenia, a tym samym chroni dłużnika – członka Spółdzielni przed wysokimi kosztami sądowymi .

Wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi w I półroczu 2023 roku było 436 (dostarczane poprzez wrzucanie do skrzynek, wysyłanie pocztą za potwierdzeniem odbioru lub e-mailem).

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

Dłużnicy, którzy pomimo ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty nie podjęli rozmów prowadzących do zawarcia ze Spółdzielnią ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty są kierowani do sądu. Dokumentację niezbędną do egzekwowania należności na drodze sądowej przygotowuje specjalista ds. windykacji i przekazuje do mecenasa, który kieruje pozew do sądu.



W I półroczu 2023 r. Spółdzielnia wniosła 6 pozwów o zapłatę (Lazurowa 2 – 1 os. Rozłogi 3 – 1 os. Lazurowa 2a – 1 os. Lazurowa 12 - 2 os. Rozłogi 4 – 1 os.).

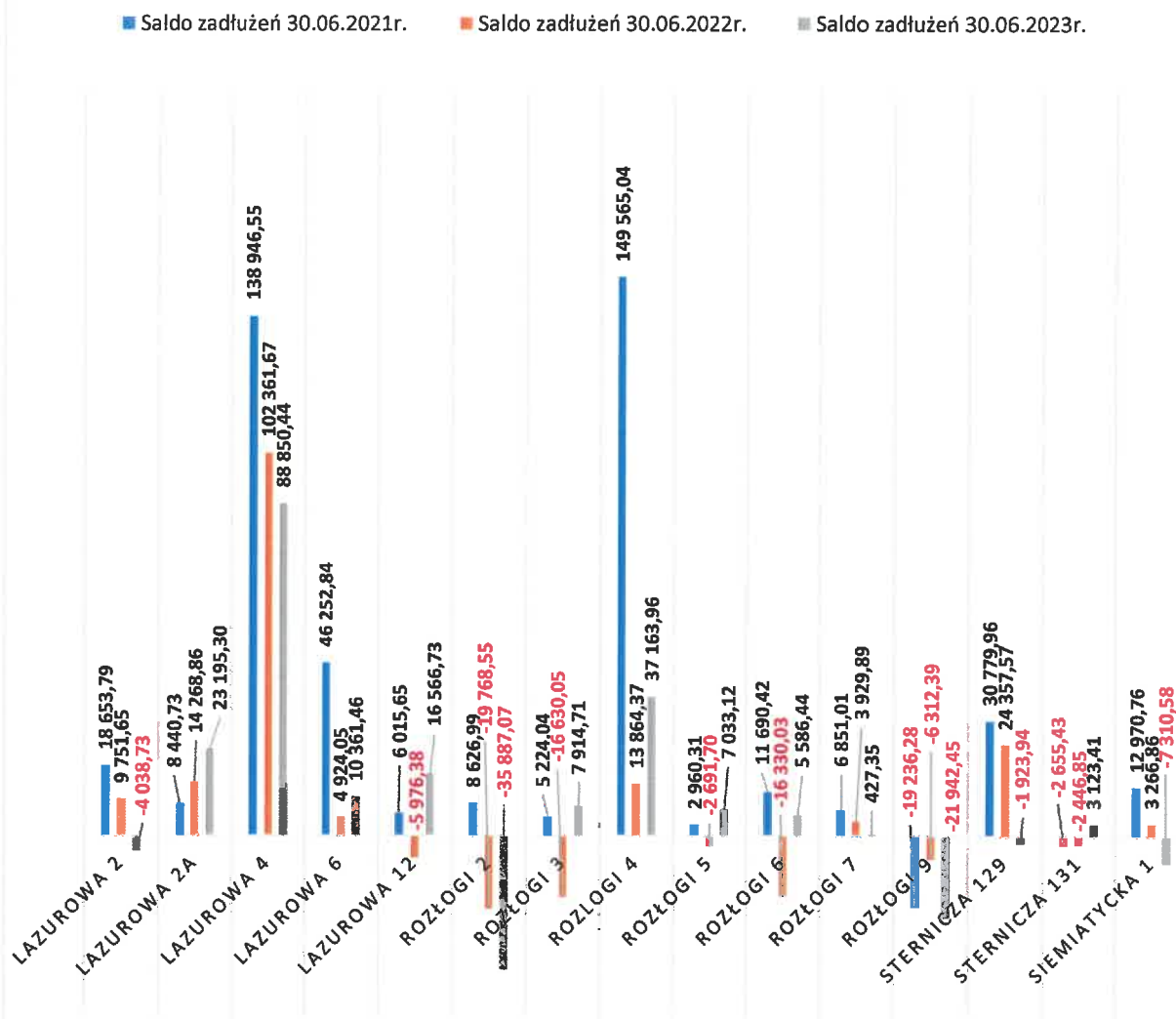
Pozwy składane są ostatecznie jeśli zachodzi brak porozumienia się co do spłaty zadłużenia.

Spółdzielnia na bieżąco renegotjuje warunki i wysokość spłat wcześniejszych zadłużeń, indywidualnie do możliwości finansowych dłużników. W takich wypadkach Spółdzielnia zawiesza postępowanie egzekucyjne z zastrzeżeniem możliwości podjęcia ich w każdej chwili w przypadku uchybienia terminu płatności 3 osoby (Rozłogi 2, Lazurowa 6 i Lazurowa 4).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zwiększyło się o 22 551,18 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 30.06.2023 PORÓWNANIE 2021, 2022, 2023 ROK

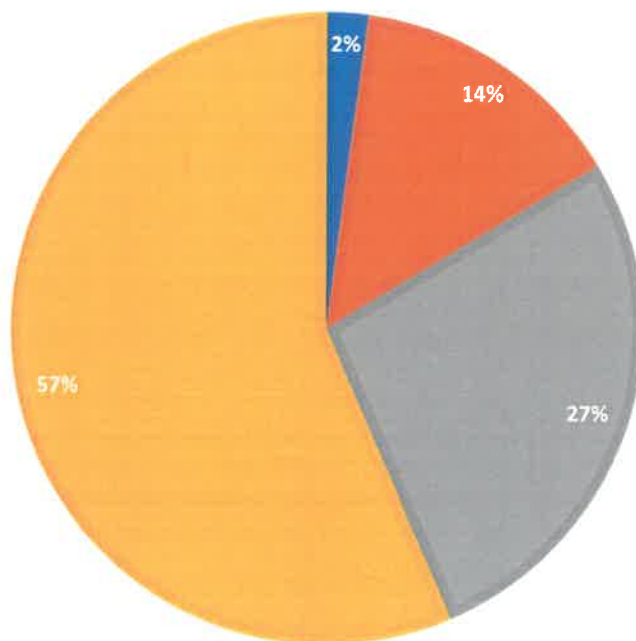


Szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

Prowadzone działania windykacyjne doprowadziły do obniżenia zaległości na 7 nieruchomościach. Natomiast do wzrostu zadłużenia przyczyniły się lokale, gdzie zadłużenie generują właściciele lokali, których sprawy są już skierowane do komornika a dalsze zadłużenia są skierowane do sądu lecz Spółdzielnia nie uzyskała jeszcze nakazów zapłaty.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2023R.

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




Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.06.2023 r. wynoszą 112 536,63 zł. Największa część, bo aż 88 % zadłużenia dotyczy mieszkańców, którzy już mają wcześniejsze wyroki sądowe oraz właściciele lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe. Należności te są skierowane do sądu, ale nie zapadły jeszcze wyroki, bądź toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców (6 osób), co przedłuża znacznie cały proces zakończenia sprawy.

Na dzień 30.06.2023 r. w całej Spółdzielni 2 osoby mają spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 3 632,53 zł, co stanowi 3 % omawianego zadłużenia.

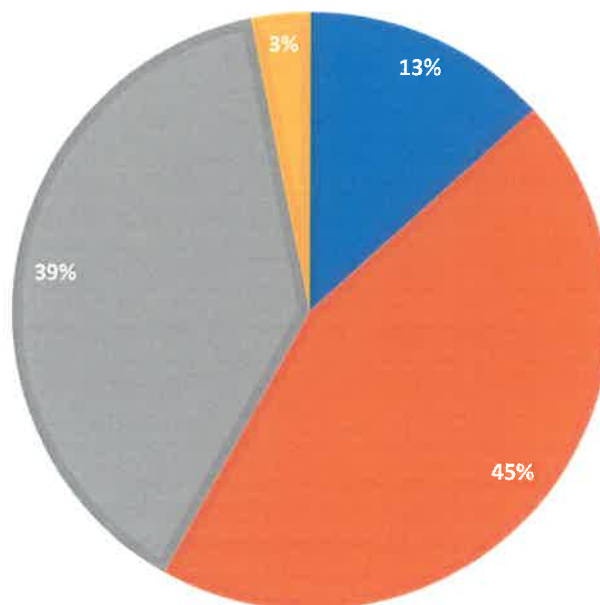
Pozostała część (13 %) tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku spłaty sprawy będą natychmiast skierowane do sądu lub zostaną podpisane ugody na rozłożenie zadłużenia na raty.

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

 32

STRUKTURA ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 2-CH MIESIĘCY

- Zadłużenie od 2 do 3 m-cy
- Zadłużenie dotyczące osób, które mają już wyroki sądowe, lecz generują dalsze zadłużenie
- Zadłużenie dotyczące właścicieli lokali, którzy zmarli i toczy się jeszcze postępowanie spadkowe
- Zadłużenie rozłożone na raty



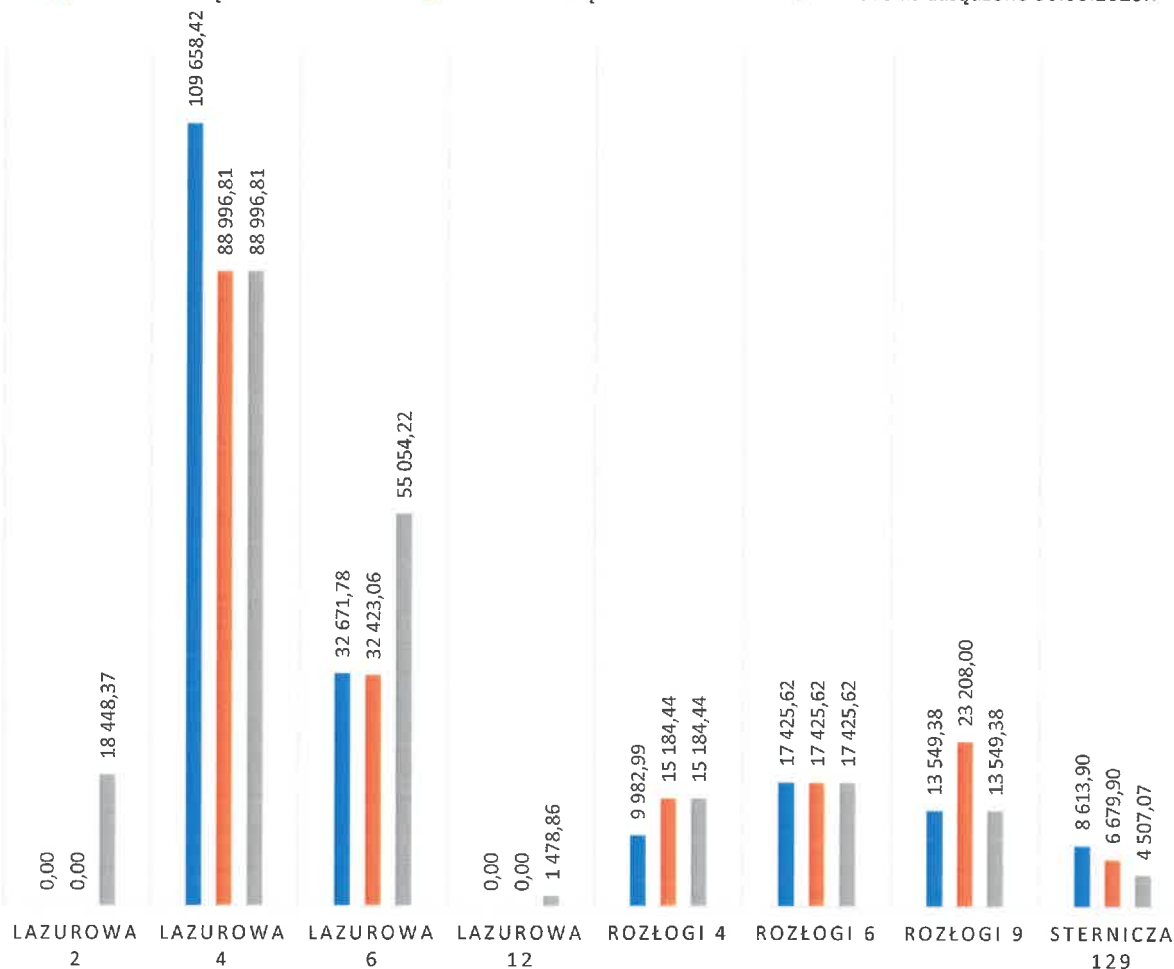
Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zwiększyło się o kwotę 30 726,94 zł.

Sprawy skierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 445 665,37 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 78 984,15 zł, co świadczy o prowadzeniu właściwych działań windykacyjnych. Przedłużające się oczekiwanie na nadanie klauzuli wykonalności spowodowane jest składaniem sprzeciwów ze strony dłużników (Lazurowa 4 – 2os., Lazurowa 6 – 1os., Rozłogi 2 - 1os.).

Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległego czynszu.

STAN ZADŁUŻENIA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI - SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA PORÓWNANIE 2021, 2022, 2023 ROK

■ Zadłużenia zasądzone 30.06.2021r. ■ Zadłużenia zasądzone 30.06.2022r. ■ Zadłużenia zasądzone 30.06.2023r.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości.

Dla dwóch z lokali ustanowiony został sądowy kurator spadku (Lazurowa 4 i Lazurowa 2a).

W jednym z przypadków Spółdzielnia czeka na wypłatę pieniędzy z depozytu sądowego (Lazurowa 6).

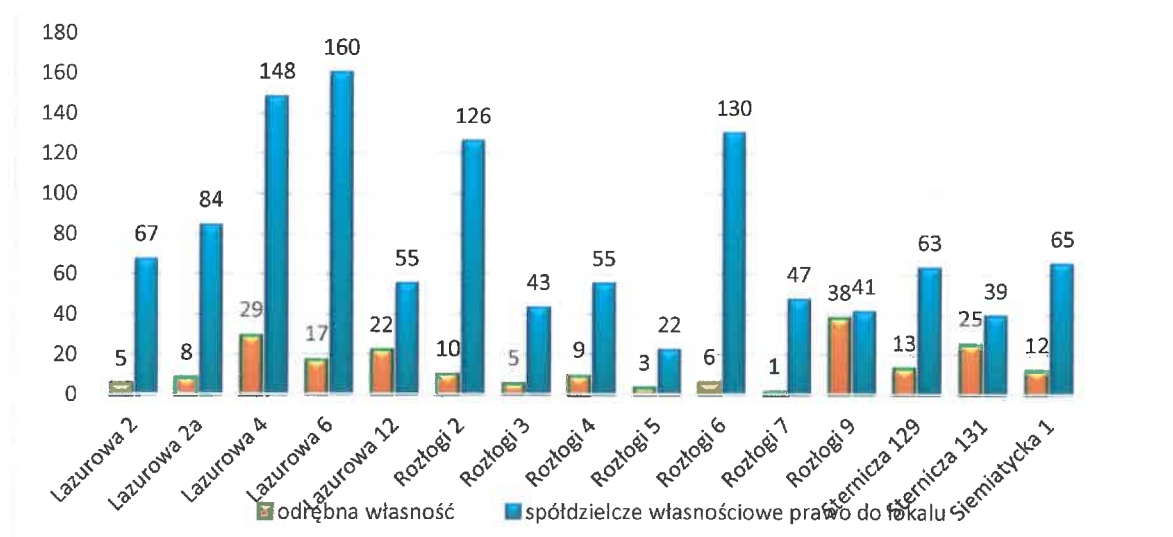
Po całkowitej spłacie zadłużenia Spółdzielnia wycofała pozwy w stosunku do czterech osób (Rozłogi 2 – 2 os., Lazurowa 6, Siemiatycka 1).

VI. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

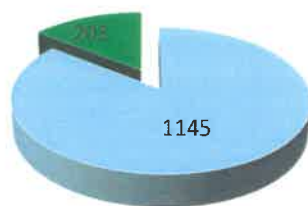
W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Na dzień sprawozdania 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 Spółdzielnię i po złożeniu odpowiednich wniosków do Sądu Rejonowego VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla Warszawy Mokotowa.

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 2 (1 wniosek), Lazurowa 6 (1 wniosek), Rozłogi 3 (1 wniosek), Rozłogi 4 (1 wniosek), Rozłogi 5 (2 wnioski), Rozłogi 6 (1 wniosek), Sternicza 129 (3 wnioski), Sternicza 131 (1 wniosek). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 30.06.2023 roku



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali ■ odrębna własność lokali

Udział lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, na tle wszystkich lokali mieszkalnych w "starych zasobach", jest na poziomie 15%.

W dalszym ciągu trwało przenoszenie własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Na dzień sprawozdawczy pozostało do wyodrębnienia około 2 lokali z 218 lokali mieszkalnych, ponadto zostały podpisane prawie wszystkie akty notarialne na miejsca postojowe. Od maja 2022 r. rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Lazurowa Przystań przy ul. Sterniczej 127. Na dzień sprawozdawczy zostały zawarte 62 akty notarialne z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

W marcu 2023 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę pod nową inwestycję pn. „Lazurowe Apartamenty”. Od 20 kwietnia do końca czerwca podpisano wszystkie umowy o budowę lokali w formie aktu notarialnego dla zarezerwowanych lokali. Na dzień sprawozdawczy pozostało jeszcze około 5 lokali do sprzedaży. Wzrost sprzedaży planowany jest w związku z wprowadzeniem rządowego programu Bezpieczny kredyt 2% od lipca 2023r.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE


W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **30.06.2023 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: **2225** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1732**;
- członkowie z zawarciem umów o budowę lokali w inwestycji pn. „Lazurowe Ogrody” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – **357** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **105** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowe Apartamenty” – **31** członków.



 37

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

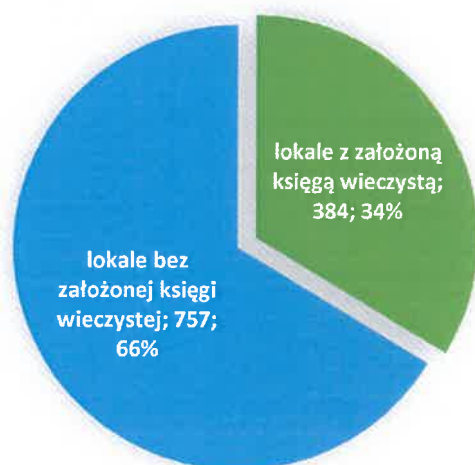
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach oraz wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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 10 wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Księgi wieczyste prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu



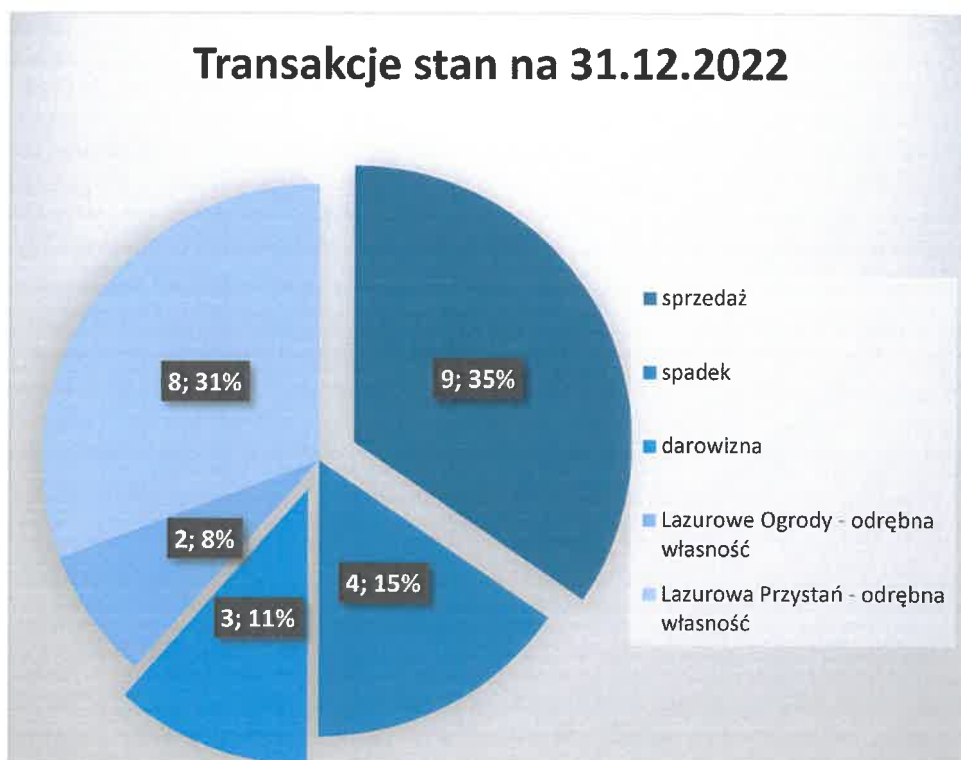
■ lokale z założoną księgą wieczystą ■ lokale bez założonej księgi wieczystej

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

- 7 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 29 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 2 zaświadczeń do banków
- 5 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 5 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach
- 30 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani
- 37 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Apartamentach

Ponadto, udzielono 5 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W I półroczu 2023 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



 39

W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Sternicza 127.
W kwietniu 2023 r. rozpoczęto podpisywanie umów o budowę lokalu w inwestycji Lazurowe Apartamenty.

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



40

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 65 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), 1 lokal w budynku Szeligowska 8 oraz dzierżawi teren pod 4 pawilony handlowe, paczkomat oraz reklamy.

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

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

Liczne uszkodzenia rur żeliwnych kanalizacyjnych są przyczyną przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu, co powoduje uszkodzenia izolacji fundamentów i podciąganie higroskopijne wody przez ściany z cegieł. W wyniku tego niszczone są tynki, powłoki malarskie oraz pojawiają się zarysowania ścian działowych w lokalach usługowych. We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania, wymagają one generalnego remontu.

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

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

Analizując salda lokali na dzień 30.06.2023 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.

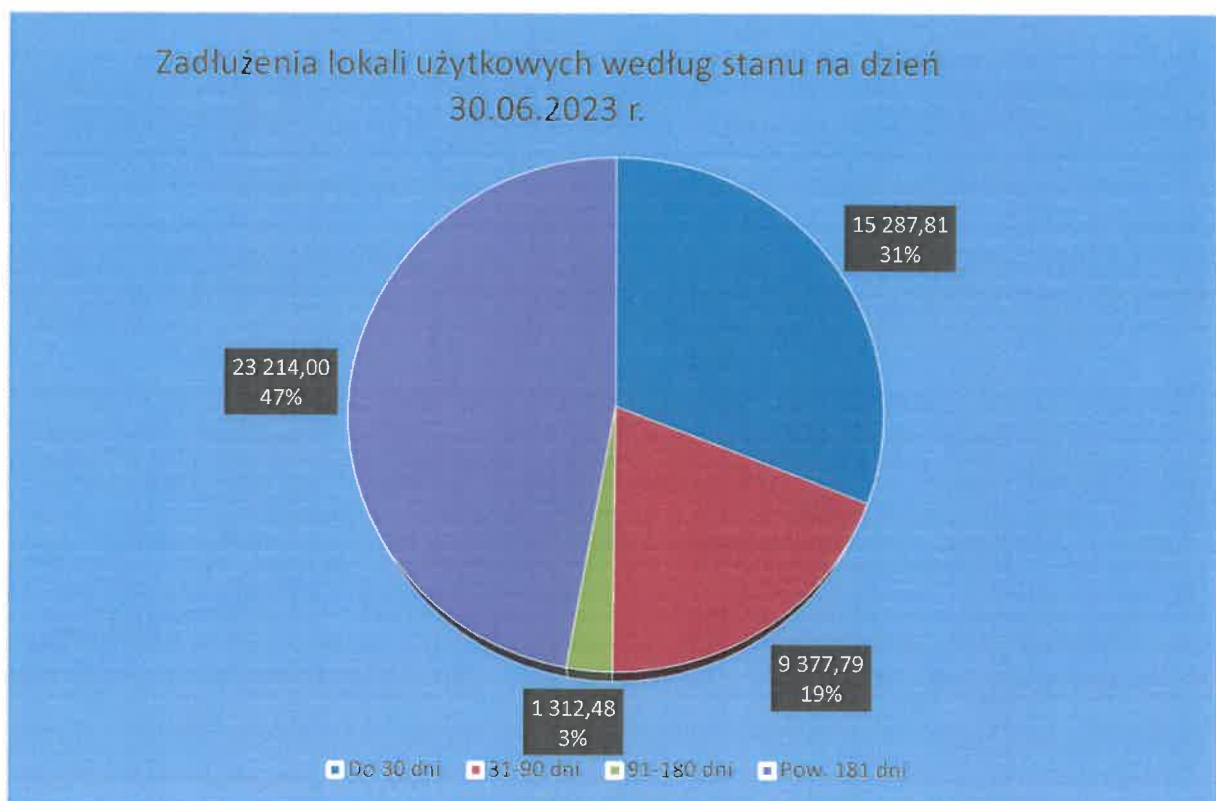


data	stan na 31.12.2022 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2023 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2023 r.	-63 386,96	931 560,60	882 215,42	116 442,21	6 520,40	109 921,81

Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

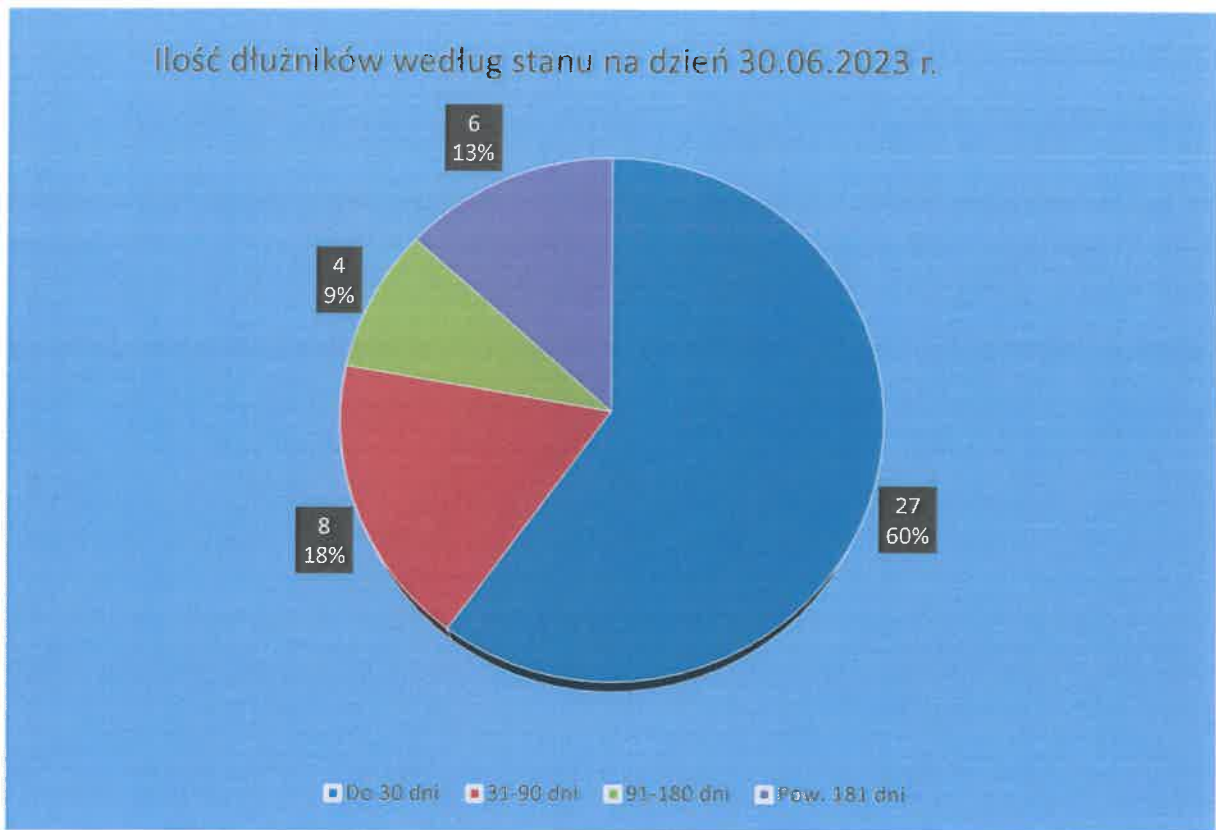
Zwyczajowo najemcy lokali użytkowych mają zgodnie z zapisami umów 14 dniowy termin (od dnia wystawienia faktury) na zapłacenie należności, jednakże od tej reguły jest kilka wyjątków, których terminy płatności wynoszą 30 dni (m.in. Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.; Green Ex-Imp). W związku z powyższym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

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	Powyżej 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	27	8	4	6	45
Kwota zadłużenia	15 287,81 zł	9 377,79 zł	1 312,48 zł	23 214,00 zł	49 192,08 zł



[Signature] 42

Ilość dłużników według stanu na dzień 30.06.2023 r.



Najwyższa kwota zadłużenia, to zaległości powstałe w okresie powyżej 180 dni. Umowy najmu z dłużnikami zostały rozwiązane, a należności dochodzone są na drodze sądowej i później egzekwowane za pośrednictwem komornika, aktualnie toczą się 4 postępowania.

Ponad połowę dłużników stanowią najemcy zalegający z opłatami do 30 dni. Wynika to z faktu, że wielu z nich wnosi opłaty regularnie, lecz po przekroczeniu ustalonego terminu płatności, co jest konsekwencją aktualnej trudnej sytuacji gospodarczej w kraju i problemami z płynnością finansową wielu przedsiębiorstw.

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. Okrętowej i ul. Lazurowej 6.

W czerwcu 2023 roku część parkingu przy ul. Okrętowej przeznaczono pod zaplecze budowy inwestycji „Lazurowa Apartamenty” a najemcom korzystającym z tej części parkingu oddano do dyspozycji stanowiska postojowe na sąsiedniej działce dzierżawionej przez Spółdzielnię.

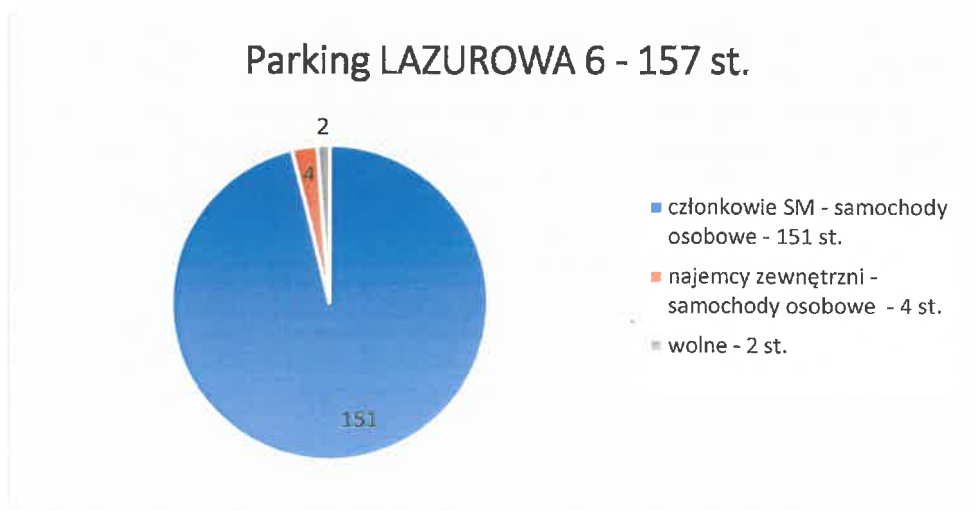
Ilość stanowisk na parkingu Lazurowa 6 wynosi 157. Ilość stanowisk na parkingu przy ul. Okrętowej wynosi 33.

Pod zarządem Spółdzielni są także stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową: 36 stanowisk za budynkiem Szeligowska 10, 12 stanowisk przed budynkiem Rozłogi 4 oraz 10 stanowisk za budynkiem Lazurowa 12.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 30.06.2023 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem 157 miejsc postojowych w tym wynajętych 155.

Na miejsca wynajęte zawartych było 151 umowy z członkami spółdzielni oraz 4 umowy z osobami z zewnątrz.

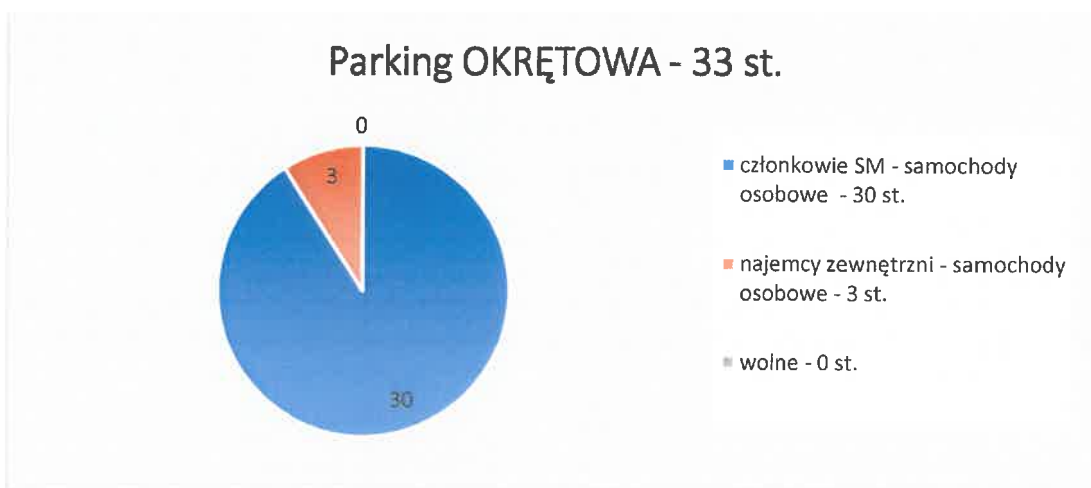


Parking Okrętowa

Na parkingu przy ul. Okrętowej na dzień 30.06.2023 r. wydzielonych było 33 stanowisk. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 33 miejsca wynajęte
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 30 umów z członkami spółdzielni i 3 umowy 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 30.06.2023 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 30.06.2023 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 30.06.2023 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 10 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2023 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 3 842,45 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 709,00 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 832,00 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 2 301,45 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia powyżej 3-ch miesięcy dotyczą dwóch miejsc postojowych (jedna z tych należność została uregulowana w lipcu 2023 r., zaś na drugą został wysłany pozew do sądu). Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. Na dzień 30.06.2023 r. kwota spraw sądowych w postępowaniu komorniczym wynosi 2 610,35 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień 30.06.2023 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów,
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 115 umów,



- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umów.

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



IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

W okresie od stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 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. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
5. Utworzenie kanału YouTube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Uruchomienie aplikacji elektronicznej dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Umieszczanie bieżących informacji dotyczących działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni oraz w mediach społecznościowych. Współpraca z innymi placówkami.

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 dziewięciu grupach (styczeń – czerwiec 2023 r.), podzielonych na trzy grupy wiekowe (5-7 r.ż; 6-10 r.ż; 9-13 r.ż). Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 40 zajęć, luty: 18 zajęć; marzec: 41 zajęć; kwiecień: 36 zajęć; maj: 36 zajęć; czerwiec: 27 zajęć (*Fot.1 – Fot. 2*).

Dzięki wykorzystaniu różnorodnych technik plastycznych (m.in. kolaż, wycinanka, malowanie na płótnach; wiklina papierowa) warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały ich zainteresowania. Na każdych zajęciach uczestnicy poznawali nazwy barw np. ochra, błękit paryski oraz pojęcia z zakresu sztuki i malarstwa m.in. sztaluga, akwaforta, perspektywa.

Zajęcia plastyczne cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem. Łącznie w sezonie 2022/2023 powstało około 1800 prac.





Fot. 1



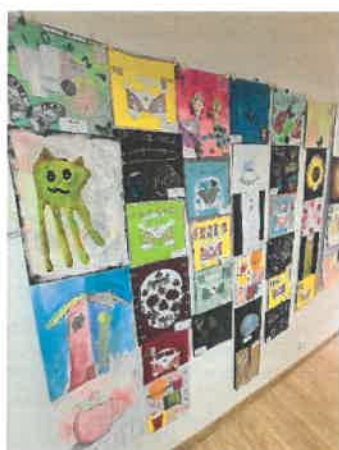
Fot. 2

Fot. 1 - Fot. 2 Przykładowe prace plastyczne dzieci wykonane podczas zajęć w osiedlowym klubie "Kulturalna"

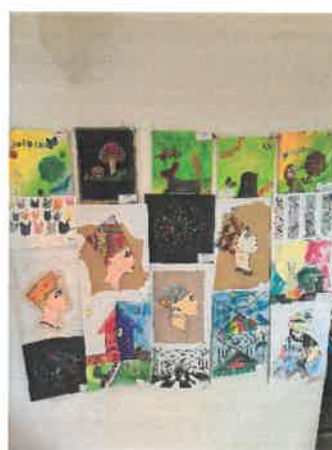
Ad 2. Wernisaż prac plastycznych.

W dniu 18 czerwca 2023 klubie osiedlowym „Kulturalna” odbył się wernisaż prac uczestników zajęć plastycznych organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Tematyka prac nawiązywała m.in. do twórczości takich artystów jak Frida Kahlo, Zbigniew Lengren, Robert Romanowicz, Vincent van Gogh, Leonardo da Vinci.

Podczas wernisażu zaprezentowano 300 prac dzieci, a autorzy prac zostali nagrodzeni pamiątkowymi dyplomami i upominkami. Wszystkie prace zostały wykonane podczas zajęć prowadzonych przez instruktorkę plastyczną – Panią Ewelina Grala (*Fot.3 – Fot. 4*).



Fot. 3



Fot. 4

Fot. 3 - Fot. 4 Przykładowe zdjęcia z wernisażu prac plastycznych

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 sąsiedzka, jak również zapewniały profilaktykę wykluczenia osób starszych. Osoby uczęszczające na spotkania miały okazję skorzystać z ciekawych warsztatów rękodzielniczych np. własnoręczne ozdabianie płóciennych toreb, wykonanie „drzewek szczęścia” oraz tworzenie ozdób wielkanocnych (Fot. 4 – Fot.5).



Fot. 4



Fot. 5

Fot. 4 - Fot. 5 Przykładowe prace seniorów wykonane podczas spotkań w osiedlowym klubie "Kulturalna"

Ad 4. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.

W ramach wspierania działań ekologicznych, a także pomocy osobom niepełnosprawnym mieszkańcy korzystali z możliwości przekazania plastikowych nakrętek do pojemników umiejscowionych przy ul. Rozłogi 8 oraz przy budynku Lazurowa 2. Nakrętki były regularnie przekazywane na rzecz podopiecznych żoliborskiego stowarzyszenia „Dom. Rodzina. Człowiek”.

Ad 5. Utworzenie kanału YouTube dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W styczniu 2023 r. został utworzony oficjalny kanał You Tube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Kanał zawiera filmy pokazujące komfort i estetykę osiedla Spółdzielni oraz realizację najnowszych inwestycji. Kanał You Tube dołączył Spółdzielnię do grona nowoczesnych firm, które budują więź z odbiorcami również poprzez media społecznościowe.

Ad 6. Uruchomienie aplikacji elektronicznej dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W czerwcu została uruchomiona nowoczesna aplikacja Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, czyli wirtualny program umożliwiający mieszkańcom następujące działania z poziomu telefonu lub komputera:

- Stały dostęp do bieżących informacji i komunikatów Spółdzielni
- Wypełnianie wniosków on-line do Zarządu Spółdzielni
- Zgłaszanie awarii
- Umieszczanie ogłoszeń mieszkańców
- Korzystanie z bazy rekomendowanych wykonawców usług ogólnobudowlanych, elektrycznych, hydraulicznych, ślusarskich
- Zapoznanie z informacjami o wydarzeniach społecznych, kulturalnych, oświatowych
- Przekierowanie do platformy PWI
- Sprawną komunikację z poszczególnymi działami Spółdzielni

Do aplikacji można zarejestrować się za pomocą zeskanowania kodu QR lub poprzez stronę internetową: <https://smlazurowa.iplatform.pl>

Ad 7. 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, na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl, a także w aplikacji „SM Lazurowa” 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.



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

Zebranie Wspólnoty.

W dniu 21 marca 2023 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul Sterniczej 96,98,100. Materiały na zebranie zostały wysłane w ustawowym terminie, w tym sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2022. Głosowanie nad uchwałami odbyło się na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciele mieli możliwość oddania głosów po zalogowaniu się do e-kartoteki, gdzie znajdowały się także materiały wraz z projektami uchwał. Z chwilą zakończenia głosowania właściciele otrzymali zawiadomienie o podjętych uchwałach zgodnie z **art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali**.

W wyniku podjętych uchwał:

- przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2022;
- udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości za rok 2022;
- przyjęto plan gospodarczy i remontowy na rok 2023;
- przyjęto zmianę w wysokości zaliczek na rok 2023.

Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2023 roku odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne zgodnie z art.62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane a także przeglądy bieżące potrzebne do prawidłowej eksploatacji nieruchomości tj:

1. Przegląd dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego. – styczeń 2023;
2. Przegląd okresowy centrali ppoż;
3. Przegląd wentylacji – luty 2023
4. Przegląd instalacji ppoż – marzec 2023, czerwiec 2023
5. Przegląd oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego – czerwiec 2023
6. Przegląd zestawu hydroforowego bytowy i ppoż;
7. *Przegląd ogólnobudowlany został zaplanowany na lipiec/sierpień 2023 r.*



Konserwacja bieżąca.

1. Awaryjna naprawa bramy wjazdowej od strony ul. Lazurowej oraz ul. Rozłogi
2. Naprawa uszkodzonej pompy nr P3
3. Wymiana akumulatorów awaryjnego uwalniania – dźwig EH 425, EH 426 oraz EH 428
4. Naprawa systemów przeciwpożarowych tj. wymiana akumulatorów w zasilaczu pożarowych kl. B i C oraz filtrów w systemach zasysających w szybach windowych
5. Naprawa niesprawnych lamp oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
6. Wymiana przycisku alarmu – dźwig EH 424

Fundusz remontowy.

L.p.	Zakres wykonanych prac funduszu remontowego	Koszt [zł]	Termin wykonania
1.	Wykonanie przepon poziomych/iniekcji w klatkach schodowych C,D,E na poziomie garażu	20 908,80	II kwartał
2.	Wymiana uszkodzonych donic	3 672,00	II kwartał

Ostatnia pozycja w zatwierdzonym planie remontów na rok 2023, tj. malowanie klatek schodowych zostanie zrealizowana w III kwartale br.

W dniu 20.06.2023 r. odbyły się czynności kontrolno-rozpoznawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Oprócz uchybień dotyczących składowania materiałów palnych na drogach ewakuacyjnych - nie stwierdzono nieprawidłowości.

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



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

A. „LAZUROWA PRYZSTAŃ” – Sternicza 127 - INWESTYCJA ZREALIZOWANA

W dniu 17.01.2023 roku został sporządzony i podpisany protokół z rocznego przeglądu techniczno – gwarancyjnego inwestycji „Lazurowa Przystań” zrealizowanej przy ul. Sternicze127 w Warszawie. Dla budynku przy ul. Sterniczej 127 przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, Generalnego Wykonawcy oraz Inżyniera Kontraktu dokonali oceny stanu technicznego. Wykaz wad i usterek robót objętych gwarancją i rękojmią ujawnionych podczas przeglądu został wskazany w załączniku do protokołu.

Usterki pozostałe do usunięcia (stan na dzień 30.06.2023 r.):

- **Zagospodarowanie terenu, drogi, place i miejsca parkingowe zewnętrzne**
 - wykonanie projektowanej nawierzchni na placu zabaw (zakres tych prac zostanie zrealizowany po przebudowie sieci c.o.)
 - występujące odspojenia farby i uszczerbki na elementach betonowych ławek zewnętrznych (usterka zostanie usunięta do 31.07.2023 r.)
- **Garaż podziemny , poziom -1**
Wszystkie usterki zostały usunięte
- **Garaż podziemny , poziom -2**
 - spękania tynku na ścianie przy MP 44 (usterka zostanie usunięta zgodnie w ostatnim roku gwarancji)
- **Dach**
Wszystkie usterki zostały usunięte
- **Pomieszczenia techniczne, wózkownie, garaże i części wspólne**
 - spękania tynku przy parapetach okiennych klatki schodowej (usterka zostanie usunięta zgodnie w ostatnim roku gwarancji)
 - spękanie tynku na ścianie spocznika pomiędzy piętrami 6/7 i 3 /4 (usterka zostanie usunięta zgodnie w ostatnim roku gwarancji)
 - spękania tynku na suficie holu przy lokalach 61 i 62 piętro 6 (usterka zostanie usunięta zgodnie w ostatnim roku gwarancji)



- f) Przegląd i konserwacja dźwigów.
- g) Przegląd i konserwacja systemów przeciwpożarowych.
- h) Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej.
- i) Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych
- j) Kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznych i nadzór
 - Podpisanie umowy z CH. – ELEKTRON Chrzanowski Mieczysław
- k) Utrzymanie czystości
- l) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - wypowiedzenie umowy z Wspólnota 6 Anna Biniecka i Jerzy Bąk S.C.
 - Podpisanie umowy z DanPol Paweł Obidziński

B. „LAZUROWE OGRODY” - Szeligowska 6,6a,8 i 10 – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

1. Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2023 roku odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne zgodnie z art.62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane a także przeglądy bieżące potrzebne do prawidłowej eksploatacji nieruchomości tj:

- a) Przegląd dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego – styczeń 2023;
- b) Przegląd wentylacji – luty 2023
- c) Przegląd instalacji ppoż – marzec 2023, czerwiec 2023
- d) Przegląd okresowy centrali ppoż – czerwiec 2023
- e) Przegląd i czyszczenie separatorów – luty 2023
- f) *Przegląd ogólnobudowlany został zaplanowany na lipiec/sierpień 2023 r.*

2. Konserwacja i eksploatacja bieżąca.

- 1) Wymiana uszkodzonego dysku rejestratora monitoringu wizyjnego.
- 2) Wymiana 3 szt. wodomierzy w celu zgłoszenia do MPWiK jako wodomierze odliczające (ogrodowe).
- 3) Awaryjna wymiana silnika i wirnika w wentylatorze – Szeligowska 6a
- 4) Wymiana akumulatorów zjazdu awaryjnego – Szeligowska 8 kl. 2



- 5) Wymiana zasilacza awaryjnego UPS - Szeligowska 8 kl. 2
- 6) Wymiana rolki przeciwprzechyłowej drzwi kabinowych - Szeligowska 8 kl. 1
- 7) Wymiana koła obciążki ogranicznika prędkości – Szeligowska 10
- 8) Wymiana dodatkowego przewodu zwisowego w szybie do komunikacji kamer – Szeligowska 8 kl.1
- 9) Wymiana rejestratora monitoringu wraz z UPS – Szeligowska 6 pomieszczenie centrali monitoringu
- 10) Legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy – Szeligowska 6,6a, 8 i 10
- 11) Instalacja transmitera do komunikacji IP – monitoring windy – Szeligowska 8 kl.1

3. Umowy konserwacyjne, serwisowe, stałej obsługi nieruchomości

- 1) Ochrona fizyczna i monitoring wizyjny.
- 2) Konserwacja węzła cieplnego.
- 3) Konserwacja bieżąca i pogotowie techniczne.
 - wypowiedzenie umowy z ElGanc Krzysztof Gancarczyk
 - podpisanie umowy z INSTAN Andrzej Siemla
- 4) Konserwacja domofonów.
- 5) Przegląd i konserwacja bram.
 - wypowiedzenie umowy z PPHU Transimpex Piotr Jaśkiewicz
 - podpisanie umowy z Doormatic Sp.z o.o.
- 6) Przegląd i konserwacja dźwigów.
- 7) Przegląd i konserwacja systemów przeciwpożarowych.
- 8) Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej.
- 9) Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych.
- 10) Kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznych i nadzór
 - podpisanie umowy z CH. – ELEKTRON Chrzanowski Mieczysław
- 11) Utrzymanie czystości
- 12) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - wypowiedzenie umowy z Wspólnota 6 Anna Binniecka i Jerzy Bąk S.C.
 - podpisanie umowy z DanPol Paweł Obidziński



4. Usterki Gwarancyjne

- usunięto spękania tynku pojawiające się w niektórych lokalach mieszkalnych, m.in. na styku dwóch materiałów konstrukcyjnych, które są wynikiem pracy konstrukcji budynku, po uprzednim ustaleniu z właścicielami lokali terminu naprawy – 5 lokali mieszkalnych.
- wykonano naprawy obróbek blacharskich na balkonach - 3 balkony
- uszczelniono przecieki w kanałach dymowy w budynku Szeligowska 6.
- uszczelniono przecieki w miejscu przejścia rury kanalizacyjnej przez ścianę na poziomie -1 w budynku Szeligowska 10.
- uszczelniono przejście instalacji elektrycznych przez strop na poziomie -1 w budynku Szeligowska 10.
- wykonano naprawy tynków w przedsionkach garażowych w budynku Szeligowska 6a.



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.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Członek Zarządu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 2- Koszty eksploatacji według stanu na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.

Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2023 r - 30.06.2023 r.

Załącznik nr 7- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8,10 na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 8- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 9- Inwestycje rozpoczęte Lazurowe Apartamenty za okres 01.01.2023 r - 30.06.2023 r.

Załącznik nr 10- Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2023 r - 30.06.2023 r.

Załącznik nr 11- Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 12- Wykonanie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni za I półrocze 2023 r.

Załącznik nr 13- Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2023 r.

Załącznik nr 14- Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2023 r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA NA DZIEŃ 30.06.2023r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2022r.	30.06.2023r.
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	194 108,91	127 433,42
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Szeligowska	30 876,25	49 759,21
Lokata terminowa korzyść	847,57	847,69
Rachunek bieżący CA	128 146,70	1 013 050,32
Lokata oszczędzając Credit Agricole	1 126,03	11 177,93
Rachunek Środków ZFŚS	1 127,36	
Środki pieniężne w kasie	47 062,11	36 086,53
Środki pieniężne w drodze	0,00	
Razem:	403 294,93	1 238 355,10

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU		
Należności pozostałe	13 970,15	16 449,78
Opłat mieszkaniowych	610 978,35	691 950,67
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	183 917,83	214 644,77
Czynszu od najemców lok. użytkowych	69 840,23	114 681,82
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	30 763,00	25 860,92
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	3 332,52	5 425,21
Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	366 681,22	445 665,37
Razem :	1 279 483,30	1 514 678,54

Pozostałe należności		
Edukacja z pasją		2 656,80
EKOWASH	3 065,54	673,70
Elganc Krzysztof Gancarczyk	307,50	307,50
Filipo Filip Orlicki	194,95	
Jankowska-Czuba		4 547,51
LIRA DOM		6 000,00
Nodzykowska Irena		21,63
Ogród Zielony Adam Majewski	202,95	
Piaskan		1 682,64
Stelmaszyński Marcin	369,21	
Wiktorowski Piotr		560,00
Wspólnota Mieszkaniowa Sternica 96,98,100	9 830,00	
Razem :	13 970,15	16 449,78

Należności gwarancyjne	30.06.2022r.	30.06.2023r.
Finansowanie Wind	13 655,00	1 032,03
Miasto Stołeczne Warszawa		49 200,00
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	5 020,00
Termomodern	0,00	4 333,00
Razem :	18 675,00	59 585,03

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	30.06.2022r.	30.06.2023r.
Dostawców	2 985 323,43	3 284 393,76
Gwarancyjne	2 677 311,09	2 716 704,93
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	504 409,38	562 830,52
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	12 166,48	6 520,40
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 471,20	5 156,55
Kaucji z lokali użytkowych	195 045,70	224 593,70
Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	68 343,27	68 343,27
Razem:	6 447 070,55	6 868 543,13

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2022r.	30.06.2023r.
Aldro	99 771,01	
Ameco	1 361,36	
Balkony Paweł Szczepański	9 720,00	
BKR Services	3 690,00	3 690,00
Bramet	787,20	
BUDOMEX	650 326,52	1 257 300,00
BYŚ Wojciech Byskiewicz	9 725,40	324,00
CH.-ELEKTRON	3 690,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	10 375,08	12 039,84
CLEANO	59 734,99	56 641,58
Digital Solutions	3 094,91	5 080,98
DOORMATIC		590,40
DORMAKABA		1 027,11
EL-DAR Sp. Z o.o	257,87	1 918,12
Elektr.Napr.Zakł.P.Litwiniuk	7 568,64	9 712,32
ELGANC Gancarczyk	162 736,28	58 253,56
Fabryka Urządzeń Dźwigowych	1 296,00	
Fermax		668,48
Forlift	47 561,04	40 845,50
Agencja Doskonalenia		553,50
HOBUS Sp. Z o.o	32 915,70	18 269,40
HOBUS BP		13 385,14
Hydral		5 324,40
Hydroma	2 195,00	4 002,28
Impuls	1 280,08	1 237,27
Indopol		2 681,40
INNOGY Polska SA		29 579,02
Instalcompat-service	4 120,50	4 120,50
ISS SECURITY GROUP	39 246,40	
JUTOM	9 045,00	15 174,00
Kancelaria Notarialna Karpowicz	361,00	
Kancelaria Prawna Ewa Derc, Piotr Pałka	13 530,00	19 029,99
Kessel		2 236,14
KOMET Marcinkiewicz	375 717,02	62 688,56
Komplex B	1 845,00	
LINEX	8 046,00	
LIRA DOM	5 006,68	1 606,68
Mieszczanin	1 527,66	939,72

Monitoring Wizyjny	615,00	
MPWiK	216 679,01	122 547,19
NOMA2	1 501,92	1 718,20
Ofix		3 296,64
Ogród Zielony	36 053,01	16 852,80
Orange		951,47
PGE		22 900,64
PGNiG Gazownia Warszawska	57 968,07	132 055,61
PHU Dan-Pol	150 103,40	138 887,40
PHU Klima		3 936,00
PHU Max Ołdak	6 801,53	8 629,51
Pias-Kan		257 519,54
Pif-Paf		500,00
PPHU Transipex	221,40	
Probit		615,00
PRO BULDING	10 500,00	10 500,00
PROFES-CLEAN		369,00
Profprojekt	3 948,30	5 301,30
PRO Studio		21 525,00
Reboot	5 744,05	4 551,00
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	815,00	465,00
SHORT TERM RENTAL CAPITAL	279,98	
Solid Security	134,24	972,23
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	98 586,00	42 850,00
T-MOBILE	6 399,74	7 433,03
Urząd Dozoru Technicznego		1 469,23
Vectra	1 262,64	516,00
Veolia	710 931,49	817 858,36
WIBRAM		553,50
Wolters		664,22
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	110 246,31	24 170,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni		4 636,00
Razem:	2 985 323,43	3 284 393,76

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2022r.	30.06.2023r.
Aldro	92 017,39	92 017,39
ARE	3 749,99	3 749,00
Budomex	2 255 000,05	2 255 000,05
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	7 500,00
Energy eco	22 100,00	16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Forlift-gwarancja	12 313,50	12 313,50
Gazrem	25 420,50	25 420,50
JMM Consulting		5 700,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	11 700,00	33 800,00
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

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2022r.	30.06.2023r.
P.U.H "Komet" - gwarancja	75 344,37	87 534,37
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	16 000,00	23 904,83
PUI INSAN Paśniaczek	30 327,10	30 327,10
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Zsyp-Serwis	1 500,00	1 500,00
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
Usługi Remontowo Budowlane LINEX	8 657,39	8 657,39
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	7 330,00	4 830,00
Razem:	2 677 311,09	2 716 704,93



KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2023r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2023r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Apartamenty	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 860 000,00	949 611,02	51,05%	109 640,00	123 449,43	716 521,59
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	450 000,00	224 759,21	49,95%	44 390,00	29 218,70	151 150,51
3	Z.F.S.S	55 000,00	12 800,00	23,27%		1 664,00	11 136,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	13 525,13	54,10%		1 758,27	11 766,86
5	Składka PFRON	50 000,00	12 038,00	24,08%		1 564,94	10 473,06
6	Bezособowy f.płac	225 000,00	111 673,36	49,63%		14 517,54	97 155,82
7	Wynagrodzenia R N	180 000,00	92 350,00	51,31%	18 470,00	12 005,50	61 874,50
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	20 172,39	67,24%		2 622,41	17 549,98
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	3 204,13	45,77%	480,62	416,54	2 306,97
10	Koszty WZ	60 000,00	56 736,02	94,56%	8 510,40	7 375,68	40 849,93
11	Energia elektryczna	50 000,00	28 827,86	57,66%		3 747,62	25 080,24
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	38 000,00	28 660,15	75,42%		3 725,82	24 934,33
13	Materiały biurowe	15 000,00	8 320,34	55,47%	1 248,05	1 081,64	5 990,64
14	Materiały do konserwacji zasobów	55 000,00	32 470,54	59,04%		4 221,17	28 249,37
15	Ubezpieczenia	130 000,00	130 319,09	100,25%		16 941,48	113 377,61
16	Telefony, internet	15 000,00	7 299,99	48,67%	1 095,00	949,00	5 255,99
17	Konwój pieniędzy	9 000,00	4 549,34	50,55%		591,41	3 957,93
18	Prowizja bankowa	12 000,00	8 824,79	73,54%		1 147,22	7 677,57
19	Znaczk, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	11 418,60	49,65%		1 484,42	9 934,18
20	Obsługa prawna	100 000,00	59 760,00	59,76%	8 964,00	7 768,80	43 027,20
21	Szkolenia	10 000,00	3 651,36	36,51%		474,68	3 176,68
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	1 845,62	23,07%		239,93	1 605,69
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	1 036,80	6,10%		134,78	902,02
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 056,21	52,81%		137,31	918,90
25	Usługi informatyczne	55 000,00	29 448,91	53,54%	4 417,34	3 828,36	21 203,22

26	Konser. i napr. urzędzeń biurowych i monitoringu	75 000,00	38 146,37	50,86%	5 721,96	4 959,03	27 465,39
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	17 441,29	58,14%	2 616,19	2 267,37	12 557,73
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	243 000,00	157 367,98	64,76%		20 457,84	136 910,14
29	Wypożyczenie biura	20 000,00	12 506,24	62,53%		1 625,81	10 880,43
30	Koszty Zarządu	1 000,00	546,24	54,62%		71,01	475,23
31	Windykacja	8 000,00	4 361,62	54,52%		567,01	3 794,61
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	1 585,92	10,57%		206,17	1 379,75
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	4 816,10	34,40%		626,09	4 190,01
34	Inne - biuro	20 000,00	11 583,94	57,92%	1 737,59	1 505,91	8 340,44
35	Konserwacja budynków i urzędzeń	263 910,00	122 554,98	46,44%		15 932,15	106 622,83
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	39 122,85	78,25%		5 085,97	34 036,88
37	Przeglądy techniczne	71 000,00	31 584,54	44,49%			31 584,54
38	Sprzątanie budynków	230 000,00	119 999,94	52,17%			119 999,94
	RAZEM	4 521 910,00	2 415 976,87	53,43%	207 291,15	294 371,01	1 914 314,71

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2023r. DO
30.06.2023r.**

Zwiększenia do 30.06.2023r.

Odpis z lokali mieszkalnych	708 158,34
Odpis na remonty dźwigów	48 456,00
Odpis na ciągi komunikacyjne	138 522,30
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2023r.	97 864,87
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2022r.	18 103,85
RAZEM:	1 011 105,36

Zmniejszenia do 30.06.2023r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	1 845,00
----------------	----------

WYMIANA POZIOMÓW KANALIZACYJNYCH

Wymiana poziomów kanalizacyjnych	290 724,92
----------------------------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	12 312,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	79 205,50

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	5 840,04
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	53 694,94
Usuwanie awarii	56 242,71
Prace wg decyzji Rad Budynków	0,00
Remont dachu Rozłogi 3	70 431,41
Remont balustrad balkonowych Lazurowa 12, Rozłogi 9	114 589,28
Remont klatek - gres na korytarzach Lazurowa 6	75 301,33
Wydatki Szeligowska 6,6A,8,10	2 786,40
Wydatki Sternicza 127	0,00
RAZEM:	762 973,53

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2023r.	248 131,83
---	-------------------

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2023r.

Lp.	Budynki	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2022r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2022r.	Saldo zadłużeń 30.06.2022r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2022r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2023r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2023r.	Saldo zadłużeń 30.06.2023r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2023r.
1.	Lazurowa 2	29 241,73	19 490,08	9 751,65		20 998,57	25 037,30	-4 038,73	18 448,37
2.	Lazurowa 2a	44 470,59	30 201,73	14 268,86		55 418,62	32 223,32	23 195,30	
3.	Lazurowa 4	169 074,10	66 712,43	102 361,67	88 996,81	164 906,09	76 055,65	88 850,44	88 996,81
4.	Lazurowa 6	68 520,68	63 596,63	4 924,05	32 423,06	68 659,82	58 298,36	10 361,46	55 054,22
5.	Lazurowa 12	25 802,04	31 778,42	-5 976,38		44 355,73	27 789,00	16 566,73	1 478,86
6.	Rozłogi 2	38 534,27	58 302,82	-19 768,55		33 373,14	69 260,21	-35 887,07	
7.	Rozłogi 3	23 088,12	39 718,17	-16 630,05		48 276,49	40 361,78	7 914,71	
8.	Rozłogi 4	37 965,50	24 101,13	13 864,37	15 184,44	52 670,45	15 506,49	37 163,96	15 184,44
9.	Rozłogi 5	6 834,28	9 525,98	-2 691,70		13 810,59	6 777,47	7 033,12	
10.	Rozłogi 6	24 547,10	40 877,13	-16 330,03	17 425,62	44 188,19	38 601,75	5 586,44	17 425,62
11.	Rozłogi 7	17 888,26	13 958,37	3 929,89		19 547,30	19 119,95	427,35	
12.	Rozłogi 9	29 023,28	35 335,67	-6 312,39	23 208,00	36 321,03	58 263,48	-21 942,45	13 549,38
13.	Stermicza 129	41 211,41	16 853,84	24 357,57	6 679,90	33 910,24	35 834,18	-1 923,94	4 507,07
14.	Stermicza 131	25 009,86	27 456,71	-2 446,85		25 047,87	21 924,46	3 123,41	
15.	Siemiatycka 1	29 767,13	26 500,27	3 266,86		30 466,54	37 777,12	-7 310,58	
	Razem	610 978,35	504 409,38	106 568,97	183 917,83	691 950,67	562 830,52	129 120,15	214 644,77

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2022r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2023r.
1.	Lazurowa 2	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	18 448,37
2.	Lazurowa 4	88 996,81	sprawa w postępowaniu komorniczym	88 996,81
3.	Lazurowa 6	32 423,06	sprawa w postępowaniu komorniczym	55 054,22
4.	Lazurowa 12	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 478,86
5.	Rozłogi 4	15 184,44	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 184,44
6.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
7.	Rozłogi 9	23 208,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 549,38
8.	Sternicza 129	6 679,90	sprawa w postępowaniu komorniczym	4 507,07
Razem:		183 917,83		214 644,77

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2022r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2023r.
1.	Lazurowa 2	19 953,66	postępowanie nakazowe	10 459,57
2.	Lazurowa 2a	10 931,06	postępowanie nakazowe	25 993,60
3.	Lazurowa 4	71 283,82	postępowanie nakazowe	139 591,46
4.	Lazurowa 6	24 305,42	postępowanie nakazowe	24 305,42
5.	Lazurowa 12	2 295,42	postępowanie nakazowe	5 512,56
6.	Rozłogi 2	14 113,37	postępowanie nakazowe	13 729,57
7.	Rozłogi 3	7 101,88	postępowanie nakazowe	0,00
8.	Rozłogi 4	174 046,90	postępowanie nakazowe	166 663,99
9.	Rozłogi 5	6 380,18	postępowanie nakazowe	6 976,37
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Sternicza 129	31 890,53	postępowanie nakazowe	48 053,85
Razem:		366 681,22		445 665,37

Załącznik nr 5

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2023r.

Zadłużenia zasądzone:

Adres	Należność główna	Koszty zastępstwa procesowego	Suma	Data wyroku	Komentarz
Lazurowa 10	12 583,11	2 343,44	14 926,55	VIII 2003r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 10	4 288,30		4 288,30	V 2006r.	postępowanie egzekucyjne
Lazurowa 6B	5 024,68	1 280,00	6 304,68	XII 2014r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 7	474,42	367,30	841,72	III 2015r.	postępowanie egzekucyjne
Rozłogi 3	655,78	581,00	1 236,78	VIII 2016r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 595,87	630,30	2 226,17	XI 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Stermicza 129	1 238,76	210,30	1 449,06	XII 2017r.	postępowanie egzekucyjne
Razem	25 860,92	5 412,34	31 273,26		

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2023r.:

Saldo na dzień 31.12.2022r.	Saldo WN na dzień 30.06.2023r.	Saldo MA na dzień 30.06.2023r.	Saldo na dzień 30.06.2023r.
1	2	3	4 (2-3)
63 386,96	116 442,21	6 520,40	109 921,81

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2023r.- 30.06.2023r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń		Koszty poniesione		Wynik	
		na 30.06.2023r.	na 30.06.2023r.	na 30.06.2023r.	na 30.06.2023r.	Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne							
1	Eksploatacja podstawowa	1 243 620,04	1 914 314,71				670 694,67
2	Podatek od nieruchomości	83 294,26	86 531,70				
3	Wieczyste użytkowanie	304 701,12	220 487,60				
4	Centralne ogrzewanie	2 148 010,89	2 087 182,94			fakturowanie zaliczkowe	
5	Opłata stała co, cw	449 007,63	386 565,01			fakturowanie zaliczkowe	
6	Podgrzanie wody	874 558,38	769 262,32			fakturowanie zaliczkowe	
7	Gaz	115 492,38	105 079,93			fakturowanie zaliczkowe	
8	Wywóz odpadów	668 015,00	668 015,00				
9	Zimna woda i ścieki	573 533,07	541 202,32				
10	Współczynnik korygujący	53 786,20					
11	Pakiet tv	3 137,28	3 104,00			fakturowanie zaliczkowe	33,28
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny, rebusy dźwигów	116 848,93	47 037,90				69 811,03
13	Domofon	22 097,60	24 464,23				2 366,63
14	Energia elektryczna	107 513,81	105 394,73				2 119,08
15	Nakładki radiowe	14 326,57	14 326,57				
16	Parking społeczny (podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	16 330,40					
17	Odczyty i rozliczenie podzielników	6 400,00	6 400,00				
18	Opłata za montaż podzielników	2 815,89	2 815,89				
19	Opłata za wymianę wodomierzy	200 617,50	75 250,71				
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń	Koszty poniesione	Wynik			
		na 30.06.2023r.	na 30.06.2023r.	Nadpłata	Niedopłata		
Fundusz remontowy							
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2023r.	97 864,87					
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2022r.	18 103,85					
3	Odpis z lokali mieszkalnych	708 158,34					
4	Odpis na remonty dźwigi	48 456,00					
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	138 522,30					
	Koszty poniesione zał. nr 3		762 973,53				
	Razem:	1 011 105,36	762 973,53	248 131,83			

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2023r.		Koszty poniesione na 30.06.2023r.		Wynik
		Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki				
1	Eksploatacja podstawowa	524 518,15				
2	Centralne ogrzewanie	133 452,95		115 314,21		
3	Podgrzanie wody	14 266,92		8 914,02		
4	Gaz	149,62		54,40		
5	Wywóz nieczystości	22 717,31		22 717,31		
6	Zimna woda i ścieki	14 121,70		14 569,99		
7	Energia elektryczna	9 058,17		9 119,94		
8	Dźwig	1 190,88		568,81		
9	Domofon	183,84		160,33		
10	Reklama	25 549,98				
11	Pomieszczenia zsypane	66 768,82				
12	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	10 836,89				
13	Przeglądy techniczne					
14	Konserwacja zieleni			13 806,23		
15	Konserwacja pawilonów			9 989,70		
16	Podatek od nieruchomości			44 800,20		
17	Wieczyste użytkowanie			18 320,60		
18	Amortyzacja pawilonów			26 016,66		
19	Koszty pośrednie z planu eksploatacji			294 371,01		
20	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych			127 863,32		
	Wynik na działalności gospodarczej:	822 815,23		706 586,73		116 228,50
	Pozostała działalność operacyjna i finansowa					
1	Odsetki lokale mieszkalne	1 893,32				
2	Odsetki od lokat	11,22				
3	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)			42 391,81		
4	Pozostałe przychody operacyjne	104 837,63				
5	Parkingi Lazurowa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeliłgowska	89 152,20		47 153,05		
6	Działalność społeczno-kulturalna	53 166,03		32 325,86		
7	Zarządzanie i administrowanie WM Stermicza 96,98,100	58 980,00		56 375,69		
	Razem:	308 040,40		178 246,41		129 793,99

**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A,8 i 10
NA DZIEŃ 30.06.2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie na 30.06.2022r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	1 243 937,86	613 413,11	49,31%
1.	Utrzymanie czystości	368 000,00	184 197,90	50,05%
2.	Konserwacja budynków, garażu	250 129,00	111 662,93	44,64%
3.	Konserwacja dźwigów	64 610,00	34 751,02	53,79%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	73 000,00	31 823,05	43,59%
5.	Domofon	10 296,00	3 977,36	38,63%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	179 156,00	91 152,10	50,88%
7.	Obsługa nieruchomości	254 000,00	133 475,75	52,55%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	149 000,00	80 632,71	54,12%
b.	Pozostałe koszty obsługi	105 000,00	52 843,04	50,33%
8.	Koszty mienia wspólnego (p.od.nier i wiecz.uz. gruntu)	44 746,86	22 373,00	50,00%
II	Koszty utrzymania lokalu	1 470 080,00	706 274,20	48,04%
1.	Energia ciepłna na potrzeby co i cw	665 900,00	387 251,34	58,15%
2.	Opłata stała co i cw	189 000,00	110 648,03	58,54%
3.	Zimna woda i ścieki	182 820,00	94 134,83	51,49%
4.	Wywóz nieczystości - stawka określona przez Gminę	232 360,00	114 240,00	49,17%
5.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	200 000,00	175 623,12	87,81%
III	Odpis na fundusz remontowy	89 009,16	40 786,28	45,82%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	2 803 027,02	1 360 473,59	48,54%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	2 701 066,58	1 363 840,95	50,49%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka przychodów)		3 367,36	

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2023r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2023r.	115 968,72
1. Naliczenie Funduszu Remontowego I półrocze 2023 r.	40 786,28
2. Wydatki Funduszu Remontowego I półrocza 2023 r.	2 786,40
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2023r.	153 968,60

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Szeligowska 6,6A,8 i 10 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2023r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2023r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2023r.
1.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	75 743,11	144 079,75	-68 336,64
2.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	7 406,46	12 763,85	-5 357,39
3.	Szeligowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	7 616,45	8 021,36	-404,61
	Razem pkt 1-3	90 766,02	164 864,96	-74 098,14

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

**KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127
NA DZIEŃ 30.06.2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie na 30.06.2023r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	511 700,00	257 819,03	50,38%
1.	Utrzymanie czystości	99 000,00	54 102,11	54,65%
2.	Konserwacja budynków , garażu	110 500,00	70 683,04	63,97%
3.	Konserwacja dzwignów	16 000,00	8 078,77	50,49%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	55 000,00	26 155,50	47,56%
5.	Domofon	5 000,00	1 574,47	31,49%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	110 000,00	61 052,79	55,50%
7.	Obsługa nieruchomości	100 200,00	29 590,87	29,53%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	62 200,00	24 354,50	39,16%
b.	Pozostałe koszty obsługi	38 000,00	5 236,37	13,78%
8.	Koszty mienia wspólnego (p.od.nier i wiecz.uż. gruntu)	16 000,00	6 581,48	41,13%
II	Koszty utrzymania lokalu	408 345,19	191 741,91	46,96%
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw	210 000,00	101 888,62	48,52%
2.	Opłata stała co i cw	65 000,00	40 155,53	61,78%
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	19 927,72	24,91%
4.	Wywóz nieczystości - stawka określona przez Gminę	53 345,19	29 770,04	55,81%
III	Odpis na fundusz remontowy	11 023,75	4 611,84	41,84%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	931 068,94	454 172,78	48,78%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	945 561,23	434 228,62	45,92%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)		-19 944,16	



Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2023r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2023r.	-5 403,79
1. Naliczenie Funduszu Remontowego I półrocze 2023 r.	10 015,63
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2023 r.	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2023r.	4 611,84

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2023r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2023r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2023r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	42 053,27	6 466,41	35 586,86
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	8 515,87	1 237,36	7 278,51
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	6 512,09	1 495,93	5 016,16
	Razem pkt 1-3	57 081,23	9 199,70	47 881,53

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

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE LAZUROWE APARTAMENTY
ZA OKRES OD 01.01.2023r - 30.06.2023r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 30.06.2023	Plan nakładów inwestycji Lazurowe Apartamenty	Koszty poniesione na 30.06.2023	%
I	Wpływy ogółem	5 523 010,21			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .	5 523 010,21			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	0,00			
II	Koszty ogółem		31 643 644,22	5 141 336,61	16,25%
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 075 744,22	229 644,07	21,35%
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wiecz uz gruntu i inne)		800 000,00	428 107,43	53,51%
3	Roboty Budowlano- Montażowe		21 312 400,00	1 304 702,93	6,12%
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		820 000,00	795 512,71	97,01%
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		400 000,00	57 000,00	14,25%
6	Sprzedaz marketing, reklama ,		369 000,00	230 672,68	62,51%
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	223 197,44	89,28%
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 845 000,00	1 363 292,18	73,89%
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu.za gospodarowanie terenu		840 000,00	509 207,17	60,62%
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 931 500,00		
	Razem :	5 523 010,21	31 643 644,22	5 141 336,61	16,25%

**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU
ZA OKRES OD 01.01.2023r - 30.06.2023r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 30.06.2023	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 30.06.2023
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			1 936 657,10
1	Parking Lazurowa			208 467,35
2	Nieruchomość mieszk.-usług. i garażami Lazurowe Centrum			445 317,15
3	Nieruchomość Okrętowa			255 063,68
4	Koszt pośredni z eksploatacji			544 918,09
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			482 890,83



**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2023 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie na 30.06.2023r.
1	Przychody w tym:	65 888,00	53 166,03
-	Wpływy lokali mieszkalnych	57 888,00	29 235,00
-	odpłatne karnety	8 000,00	12 957,03
-	pozostałe przychody		10 974,00
2	Koszty w tym :	65 888,00	32 325,86
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	8 000,00	6 023,54
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	1 008,60
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	50 388,00	22 695,94
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	Materiały plastyczne	3 000,00	2 597,78

Wynik finansowy na 30.06.2023r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 20 840,17 zł.

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2023 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,40/m²

Lp.			plan 2023	Wykonanie planu 2023 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	247 870,64	1 845,00
Razem dział I:			247 870,64	1 845,00
II.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych		plan 2023	Wykonanie planu 2023 za I półrocze
1.	R2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	300 000,00	290 724,92
Razem dział II:			300 000,00	290 724,92
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2023	Wykonanie planu 2023 za I półrocze
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	12 312,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	100 000,00	79 205,50
Razem dział III:			130 000,00	91 517,50
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2023	Wykonanie planu 2023 za I półrocze
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	10 000,00	5 840,04
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	16 000,00	53 694,94
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	26 027,29	56 242,71
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	7 000,00	0,00
6.	Rozłogi 3	Remont dachu	230 000,00	70 431,41
7.	Lazurowa 12, Rozłogi 9	Remont balustrad balkonowych	304 000,00	114 589,28
8.	Rozłogi 5	Remont dachu	120 000,00	0,00
9.	Lazurowa 6	Remont klatek - gres na korytarzach	280 000,00	75 301,33
Razem dział IV:			993 027,29	376 099,71



Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2023 r.

Lp.		plan 2023	Wykonanie planu 2023 za I półrocze
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	247 870,64	1 845,00
II	<i>Wymiana poziomów kanalizacyjnych</i>	300 000,00	290 724,92
III	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	130 000,00	91 517,50
IV	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	993 027,29	376 099,71
Razem:		1 670 897,93	760 187,13

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2023 r.

Saldo otwarcia		-12 700,06
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2022 r.		12 700,06
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.	1 326 437,54	662 760,22
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	247 870,64	138 522,30
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	48 456,00
Razem:	1 671 220,18	849 738,52

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA

STAN NA DZIEŃ 30.06.2023 r.

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne						Lp	Budynek	Roboty budowlane							
		docieplenie stropów piwnic	przebudowa wejść do klatek schodowych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami i			Remonty dachów	Wymiana rozdzielni elektrycznych i inne prace elektryczne na klatkach schodowych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed głonami i malowanie	Remont ocieplenia - naprawa z	wymiana ślusarki drzwiowej - przebudowa wejść do klatek schodowych	czyszczenie i monitoring pionów kanalizacyjnych kuchennych PCV	malowanie klatek schodowych
1	L 2	78 000	35 000			350 000	68 000	L 2									
2	L 2A	81 000	35 000			350 000	68 000	L 2A									
3	L 4	223 000	140 000	450 000	140 000	550 000	68 000	L 4			290 000	550 000	140 000	400 000	38500		
4	L 6	223 000	140 000	550 000	550 000	550 000	68 000	L 6			250 000	550 000	140 000	600 000	38500		
5	L 12	97 200	105 000	380 000	380 000	380 000	68 000	L 12			252 000	400 000	105 000	380 000	21000		
6	R 2	450 000	55000	450 000	55000	450 000	68 000	R 2			320 000	320 000	80 000	400 000	31500		
7	R 3	140 000	27	27	27	140 000	68 000	R 3			135 000	150 000	140 000	200 000	17500		
8	R 4	140 000				140 000	68 000	R 4			130 000	220 000	280 000	200 000	31500		
9	R 5	105 000				105 000	68 000	R 5			50 000	120 000	105 000	200 000	17500		
10	R 6	175 000		450 000		450 000	68 000	R 6			120 000	320 000	175 000	400 000	31500		
11	R 7	14 000				14 000	68 000	R 7			135 000	150 000	140 000	200 000	17500		
12	R 9	97 200				300 000	68 000	R 9			420 000	450 000	105 000	380 000	21000		
13	S 1	105 000		350 000	60000	350 000	68 000	S 1			420 000	450 000	105 000	380 000	21000		
14	Sk 129	97 800				273 000	68 000	Sk 129				300 000	105 000	380 000	21000		
15	Sk 131	81 000				294 000	68 000	Sk 131				350 000	105 000	380 000	17500		
RAZEM		978 200	1 624 000	1 700 000	255 000	3 047 000	816 000	RAZEM			1 092 000	1 150 000	1 775 000	4 500 000	290 500		

KOSZT WYMIANY 4 szt DŹWIGÓW 2023-2028



prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA

1 160 000 zł

24 654 700 zł

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

24 654 700 zł

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2023r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2023r.	Dofinan. z nadwyżki bilansowej 2022r	Wpływy							remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	wymiana poziomów kanalizacyjnych	naprawa obróbek i pokryć dachu
				naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwignów	razem							
L2	3 520,40	-274 818,00	571,88	30 077,40	2 592,00	7 248,30	-234 328,42		31,98					
L2A	4 498,35	32 076,95	730,74	38 025,84	3 312,00	9 469,38	83 614,91		40,91					
L4	10 632,97	-313 026,44	1 727,28	91 300,56	6 372,00	22 146,66	-191 479,94		799,54	1 620,00				
L6	10 638,81	-447 548,69	1 728,23	90 072,92	6 372,00	22 122,96	-327 252,58		799,65					
L12	5 634,70	-260 037,82	915,33	47 331,48	2 772,00	12 028,80	-196 990,21		51,24					
R2	6 210,99	-1 255 782,55	1 008,95	52 954,50	4 824,00	12 642,12	-1 184 352,98		864,03		290 724,92		5 283,24	
R3	2 952,00	-596 607,94	479,54	24 796,80	1 728,00	0,00	-569 603,60		729,70				5 382,07	
R4	4 015,50	-607 946,83	652,30	33 730,20	2 304,00	0,00	-571 260,33		739,37				2 077,92	
R5	1 728,30	-560 964,37	280,76	14 517,72	864,00	0,00	-545 301,89		15,72				1 831,51	
R6	6 193,50	-1 072 619,62	1 006,11	52 312,82	4 896,00	12 596,58	-1 001 808,11		863,57	1 944,00			19 299,21	
R7	2 944,11	-689 033,60	478,26	24 730,50	1 728,00	0,00	-662 096,84		729,63	6 048,00			12 586,06	
R9	5 756,70	-84 841,27	935,15	48 648,60	2 844,00	12 121,56	-20 291,96		52,35	2 700,00				
St129	3 929,46	-469 831,87	638,33	33 713,76	2 736,00	8 005,86	-424 737,92		35,73				3 232,78	
St131	3 909,99	-420 658,39	635,16	33 011,34	2 340,00	8 147,76	-376 524,13		35,56				4 002,15	
S1	5 614,40	-540 415,25	912,04	47 535,78	2 772,00	11 992,32	-477 203,11		51,06					
Razem	78 180,18	-12 700,06	12 700,06	662 760,22	48 456,00	138 522,30	849 738,52		5 840,04	12 312,00	290 724,92		53 694,94	
Sz6,6A,8,10		115 968,72		40 786,28			156 755,00							
St127		-5 403,79	5 403,79	4 611,84			4 611,84							
Ogółem FR		97 864,87	18 103,85	708 158,34	48 456,00	138 522,30	1 011 105,36		5 840,04	12 312,00	290 724,92		53 694,94	

Wydatki									
prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	remont klatek gres na korytarzach	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	remont balustrad balkonowych	razem	różnica	Adres	
1 678,00		711,03	7 134,00			9 555,01	-243 883,43	L2	
7 339,25			2 681,40			10 061,56	73 553,35	L2A	
26 520,01						28 939,55	-220 419,49	L4	
9 244,80	75 301,33					85 345,78	-412 598,36	L6	
2 952,00					114 589,28	117 592,52	-314 582,73	L12	
5 235,60			12 704,40			314 812,19	-1 499 165,17	R2	
10 610,30				6 630,34		12 742,11	-582 345,71	R3	
			33 722,91	6 945,07		47 150,50	-618 410,83	R4	
850,00				26 461,05		8 792,30	-554 094,19	R5	
				30 394,95		49 417,83	-1 051 225,94	R6	
1 188,00						49 758,64	-711 855,48	R7	
928,80						1 240,35	-21 532,31	R9	
12 658,74		1 133,97				6 897,31	-431 635,23	St129	
79 205,50	75 301,33	1 845,00	56 242,71	70 431,41	114 589,28	760 187,13	89 551,39	St131	
						13 843,77	-491 046,88	S1	
						2 786,40	153 968,60	Sz6,6A,8,10	
						0,00	4 611,84	St127	
79 205,50	75 301,33	1 845,00	56 242,71	70 431,41	114 589,28	762 973,53	248 131,83		

						2 786,40	153 968,60	Sz6,6A,8,10	
						0,00	4 611,84	St127	
79 205,50	75 301,33	1 845,00	56 242,71	70 431,41	114 589,28	762 973,53	248 131,83		