

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2024 rok

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2024 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2024 r.



Spis treści

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE	5
II. SPRAWY KADROWE	13
III. REALIZACJA PLANU EKSPLOTACJI	14
IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW	19
V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE	28
VI. USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	32
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.....	34
VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI	37
IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA.....	45
X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100 ORAZ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10.....	51
XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127.....	54
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:	67

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2024 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 2024 roku dotyczyły:

-  działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura: RDF/617996/24/10).
-  działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia opinii Biegłego Rewidenta (sygnatura: RDF/617996/24/411).
-  działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/617996/24/213).
-  działu 2 /wzmianki o złożonej informacji/ a dokładnie wskazanie Adresu do doręczeń elektronicznych wpisanego do Bazy Adresów Elektronicznych (sygnatura: WA.XIINS-REJ.KRS/66383/23/553/ADE).

*Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w 2024 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz
innych potrzeb gospodarczych, socjalnych
i kulturalnych członków Spółdzielni.*

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2024 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4265 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 kolegalnie. Odbyło się 14 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu tematy dotyczyły w szczególności:

- omówienia przyznanych decyzji w sprawie uzyskanych Grantów OZE na montaż paneli fotowoltaicznych.
- omówienia wniosku w sprawie wykonania prac czyszczenia i udrożnienia rur kanalizacyjnych oraz wymiany wywiewek kanalizacyjnych na dachach budynków w związku z montażem paneli fotowoltaicznych.
- omówienia wniosku w sprawie remontu dachu w budynku Rozłogi 7, w związku z montażem paneli fotowoltaicznych.
- omówienia planu rzeczowo- finansowego na 2024 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej
- omówienia wniosku w sprawie wykonania nowego przyłącza wodociągowego do budynku Siemiatycka 1.

- omówienia pisma zarządu parkingu społecznego Lazurowa 12/Rozłogi 9 w sprawie przedłużenia sposobu użytkowania parkingu na kolejne lata.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2023 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- omówienia projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2025 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej.
- przyjęcia analizy wykonalności inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- omówienia wniosku w sprawie konieczności doposażenia stanowisk pracowników w ekrany monitorowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej.
- omówienia wniosku w sprawie aktualizacji kosztów realizacji inwestycji budowlanej i wysokości wkładów budowlanych lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienie wniosku w sprawie przyjęcia instrukcji przetargowej na wybór Inżyniera Kontraktu dla inwestycji „Lazurowa Oaza” i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienie wniosku w sprawie zawarcia umowy efektu z firmą TEN JEDEN Piotr Pisarczyk na wykonanie dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami na parterze i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienie kwestii wybudowania miejsc postojowych na osiedlu oraz ustalenie wysokości zwrotnej kaucji za dzierżawę miejsca parkingowego.
- omówienie problemu związanego z nadmierną ilością prusaków, szczurów na terenie osiedla.
- omówienie kwestię potrzeby wykonania polimeryzacji w budynku Lazurowa 4 i 6.
- omówienie stanu technicznego pawilonów handlowo- usługowych przy ul. Lazurowa 10 , Lazurowa 8 i Rozłogi 8.
- omówienie wykonania pochylni dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Sterniczej 129.
- omówienie wprowadzenia oznakowania pionowego według nowych projektów organizacji ruchu na drogach do budynku Siemiatycka 1, Lazurowa 12 i Rozłogi 9 i wydawania stosownych identyfikatorów parkingowych.
- omówienie zmian w regulaminie rozliczania ciepła i gazu oraz regulaminie windy.
- omówienie wstępnych kosztów realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza”.
- przyjęcie Standardów Ochrony Małoletnich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- omówienie kwestii kontynuacji docieplenia stropów piwnic i docieplenia stropodachów w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie kwestii podniesienia stawki najmu lokali użytkowych oraz pomieszczeń i wydzielonych części wspólnych od stycznia 2025 roku.
- omówienie wpływów i wydatków na funduszu na prace termomodernizacyjne i montaż paneli fotowoltaicznych.

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, wspólnotą przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 oraz nieruchomością przy ul. Sterniczej 127. Ponadto Zarząd realizował inwestycję „Lazurowe Apartamenty” oraz podejmował działania związane z przygotowywaniem inwestycji „Lazurowe Centrum” i „Lazurowa Oaza” oraz budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami.

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.sm lazuruwa.pl

Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 24 i 25 maja 2024 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: 24 i 25 maja 2024 roku. Łącznie w dwóch częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 149 osób oraz udzielono 90 pełnomocnictw.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 24 i 25 maja 2024 roku podjęło większością głosów następujące uchwały:

		ILOŚĆ ODDANYCH GŁOSÓW				Łączna liczba głosów z I i II części	
		24.05.2024 I cz.		25.05.2024 - II cz.			
		ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW
WALNE ZGROMADZENIE 24 i 25 MAJA 2024 R.							
1	Uchwała Nr 1/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023 rok	68	14	61	4	129	18
2	Uchwała Nr 2/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok	63	17	59	3	122	20
3	Uchwała Nr 3/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok	91	1	63	0	154	1
4	Uchwała Nr 4/2024 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r.– 31.12.2022 r.	99	1	56	0	155	1
5	Uchwała Nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter z za 2023 rok	59	50	52	24	111	74
6	Uchwała Nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2023 rok	62	47	49	23	111	70
7	Uchwała Nr 7/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	86	10	49	2	135	12
8	Uchwała Nr 8/2024 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2025 r. , w tym projekt planu remontów	80	0	41	0	121	0
9	Uchwała Nr 9/2024 w sprawie oznaczenia najwyżej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.	77	2	30	4	107	6

Rada Nadzorcza

W 2024 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 37 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 2024 roku odbyło się 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej oraz 3 posiedzenia Komisji Technicznej .

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2024 rok.
- analiza pisma członka Spółdzielni z budynku Szeligowska 6A.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od listopada 2023 roku do stycznia 2024 roku.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.
- omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od lutego 2024 do kwietnia 2024 roku.
- kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2024 roku.
- omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2024 roku. .
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie Analizy opłacalności zagospodarowania nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym – Centralna Część Osiedla.
- omówienie kalkulacji nakładów i ceny sprzedaży inwestycji „Lazurowa Oaza” – domki ulica Okrętowa.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2024 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki na konserwację domofonów dla wszystkich budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek za media: opłata stała co i cw, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za podgrzanie wody.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- omówienie korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2024 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 130 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 04.12.2023 r – 25.01.2024 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni, za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 19.02.2024 r. Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym wskazano, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo. W liście polustracyjnym sformułowano następujący wniosek:

- *rozważenie wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni w celu spersonalizowania dostępu do kont dla członków Spółdzielni.*

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwóch częściach w dniach: 24 i 25 maja 2024 r. uchwałą nr 4/2024/Część I i uchwałą nr 4/2024/Część II przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji za okres od 1 stycznia 2022. do 31 grudnia 2022 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia dokonała spersonalizowania dla członków dostępu do dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni i zalecenie zostało wykonane.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 27/2024 w dniu 19.09.2024 roku wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. W dniu 7 października 2024 roku rozpoczęła się przedmiotowa lustracja.

II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Średnie zatrudnienie w 2024 r. wyniosło 21 etatów, w tym zatrudnienie na stanowiskach umysłowych 15,25 etatu i fizycznych 5,75 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w 2024 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. W związku z wprowadzeniem w roku ubiegłym regulaminu pracy zdalnej, wykonywanie obowiązków odbywało się także w tej formie.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Pracownicy Spółdzielni „Lazurowa” terminowo poddawani byli badaniom okresowym i kontrolnym z zakresu medycyny pracy oraz szkoleniom okresowym w zakresie BHP.

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 2024 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 1/2024 z dnia 28.02.2024 r.

W 2024 z zaplanowanej kwoty **5 440 000,00 zł** zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę **5 585 709,93 zł**.

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w roku 2024 wyniosły: 64 290,30 złotych, co stanowi 98,01% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 319 939,08 złotych, co stanowi 113,86%. Związku ze zmianą firmy wykonującej usługi konserwacji budynków i urządzeń od października 2024 koszty konserwacji uległy zmianie. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 15 894,50 zł - tj. 93,50%. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 67 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-jezdných w ciągu roku

W zasobach SM „LAZUROWA” znajduje się ponad 1500 drzew i ponad 4 ha terenów zielonych. Utrzymanie w dobrym stanie tak dużych zielonych zasobów wymaga znacznych nakładów finansowych.



Fot. Dąb szypułkowy – pomnik przyrody przy budynku Rozłogi 4

W 2024 roku na utrzymanie i pielęgnację zieleni przeznaczono kwotę 304 887,78 w tym 222 966,22 – utrzymanie zieleni, 50 033,77 – pielęgnację i wycinkę drzew, 15 128,00 zł. - nasadzenia drzew i krzewów, na podstawie decyzji Wydziału Ochrony Środowiska M. St. Warszawy z 2023 roku oraz pozostałe koszty 16 759,79.

Na wiosnę 2024 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni zlecono wykonanie cięć pielęgnacyjnych 290 drzew na terenie całego osiedla, koszt prac to 48 600,00 zł.

W 2024 r. na terenie przyległym do budynku Lazurowa 2a, przy wykonanej pergoli posadzono wiciokrzewy oraz bluszcz celem zasłonięcia kontenera na odpady zielone.

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 2024 roku.

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

W celu zabezpieczenia powyższych czynności i brakiem możliwości uzyskania kontenerów na odpady zielone zaszła konieczność dodatkowego opłacania kontenerów z innych firm. Na ten cel wydatkowano 22 013,99 zł.

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa, place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2024 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 2024 r.); koszt wymiany: 5 904,10 zł.
- wymieniono piaskownicę na placu zabaw Sternicza 131 na kwotę 12.041,70 zł.

- w maju 2024 r. dokonano przeglądu i naprawy zjeżdżalni linowej Tyrolka na kwotę 3 075,00 zł .



Fot. Nowa piaskownica na placu zabaw przy budynkach Lazurowa 2 i Sternicza 131

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 2024 r. wyniósł 5 904,00 zł.

Ponadto, w miesiącu maju i kwietniu, przed okresem wysokich temperatur, zlecono wykonanie gruntownego sprzątania i mycia środkami odkażającymi i dezynfekcyjnymi komór zsykowych i altan śmietnikowych. Łączny koszt tych czynności wyniósł 32 173,69 zł. Stąd realizacja tej pozycji z Planu Eksploatacji kształtuje się na poziomie 100,16 %. Ponadto dokonywano zwiększoną ilość mycia komór zsykowych, co dodatkowo kosztowało 12 000,00 zł.

Dezynsekcja i deratyzacja

W 2024 roku nastąpił znaczny wzrost aktywności insektów typu prusaki i pluskwy, co wymusiło zwiększoną ilość przeprowadzonych dezynsekcji na kwotę 9 355,38 zł oraz dokonanie montażu na całym osiedlu stacji deratyzacyjnych wraz z wymianą wkładów co kosztowało 14 561,97 zł. Efektem powyższego było zmniejszenie ilości sygnałów od lokatorów w przedmiotowej sprawie.

Konserwacja domofonów

W 2024 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 50 321,14 złotych.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektrozaczepu i elektromagnesów w budynkach : ul. Rozłogi 4 kl. IV; ul. Rozłogi 3 kl. I; ul. Lazurowa 12 kl. I; ul. Lazurowa 4 kl. III; ul. Lazurowa 2; ul. Rozłogi 2 kl. IV; ul. Lazurowa 4 kl. I; ul. Rozłogi 7 kl. IV; ul. Rozłogi 9 kl. III
2. Naprawa tablicy domofonowej wraz z wymiana głośnika w budynkach: ul. Rozłogi 5 kl. I;
3. Dorabianie wkładek do drzwi wejściowych i piwnic: ul. Rozłogi 5 kl. I i III; ul. Lazurowa 4 kl. I; ul. Rozłogi 2 kl. III; ul. Sternicza 131 kl. I; Rozłogi 7 kl. IV; ul. Lazurowa 2A ; Lazurowa 12 kl. I
4. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynku: Sternicza 131 kl. II; ul. Sternicza 129 kl. II
5. Wymiana listwy montażowej wraz z elektromagnesem w budynku przy ul. Rozłogi 2 kl. I
6. Zmiana kodów technicznych.

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 2024 roku z energią elektryczną, dozorem technicznym UDT i abonamentem kart telefonicznych wyniosły 313 967,72 zł.

W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 114 zgłoszeń, dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma CHMIELEWSKI-DŹWIGI.

W zakresie konserwacji dźwigów zostały wykonane prace:

- wymiana falownika napędu drzwi automatycznych – Fermator – Lazurowa 12 kl. II
- wymiana falownika dźwigu wraz oprogramowaniem – ul. Lazurowa 4 kl. IV
- Pomiar izolacji instalacji dźwigu oraz rezystancji uziemienia.
- Wymiana oświetlenia w kabinie w budynkach: ul. Rozłogi 6 kl. I – 2 szt.; ul. Rozłogi 6 kl. II – 2 szt.; ul. Rozłogi 6 kl. IV – 4 szt.; ul. Rozłogi 9 kl. III – 2 szt, ul. Siemiatycka 1 kl. III – 4 szt.

Dewastacje

Koszty poniesione 2024 r. w wyniku dewastacji wyniosły: 24 556,97 złotych. W ramach poniesionych kosztów wykonano naprawy: windy w budynku Rozłogi 2 kl. IV zł i dewastacji słupa oświetleniowego pomiędzy budynkami Lazurowa 12 i Rozłogi 9. Usunięto również awarię oświetlenia przy budynku Rozłogi 2 spowodowaną dewastacją rozdzielni elektrycznej przy parkingu R2.

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

		Plan 2024	Wykonanie planu 2024
I	Remonty dźwigów osobowych	386 456,98	386 456,98
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	100 000,00	0,00
III	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym	155 000,00	286 733,36
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod-kan., itp.	987 364,37	1 144 505,47
suma		1 628 821,35	1 817 695,81

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2024 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 1/2024 z dnia 28.02.2024 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”.

Jak co roku wykonane zostały przeglądy instalacji gazowych, wentylacji oraz badania zaworów hydrantowych instalacji p.poż. Wykonano również coroczne przeglądy stanu technicznego budynków. Koszt wszystkich przeglądów wyniósł 94 840,36 zł.

W 2024 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych uwzględniając wpływy na fundusz remontowy zrealizowano następujące prace i roboty budowlane pozwalające utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Prace wykonane w 2024 r. związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym:

- Remont pomieszczenia administracyjnego na zwyżce budynku Rozłogi 2 z naprawą ścian, malowaniem ścian i pracami porządkowymi
- Lazurowa 4 : wykonanie przeróbki podjazdu dla wózków w kl. I
- Lazurowa 6: remont zapadniętej opaski przy budynku od strony wschodniej na dł. 9,30 m
- Rozłogi 2: malowanie węzła c.o. farbami emulsyjnymi 2x z przygotowaniem powierzchni
- Sternicza 131: wymiana uszkodzonych i odparzonych płytek w kl. II w wejściu do budynku Sternicza 131
- Wykonanie naprawy ścian działowych komórek lokatorskich w ciągu komórki nr 186 na zwyżce budynku Lazurowa 4
- Remont pomieszczeń WC w piwnicy budynku Rozłogi 4 kl V z naprawą tynków i malowaniem ścian
- Wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych w budynku Lazurowa 2A
- Wymiana paneli drzwi komory zsypowej w budynku Lazurowa 2a (RAL 8017 wymiary:1010 x 900) wraz z montażem.
- Wymiana zawiasów w drzwiach wejściowych zewnętrznych w budynku Lazurowa 2 w ilości 3 szt. (R97 RAL 8019) wraz z montażem.
- Zakończono remont klatek schodowych w budynku Lazurowa 6 z ułożeniem gresu na korytarzach, przed windami i na spocznikach schodów na piętrach.
- Wykonanie wymiany uszkodzonych szyb w drzwiach w budynku: ul. Lazurowa 6 kl. I ;

- Zakończono prace związane z remontem balustrad balkonowych w budynku Lazurowa 12 z naprawą konstrukcji stalowej i wymianą szklanych wypełnień na płyty HPL KRONOSPAN.
- Rozpoczęto prace związane z wymianą przyłączy wodociągowych do budynków Siemiatycka 1 oraz Lazurowa 4 z wykonaniem nowych hydroforni w piwnicach budynków wraz z montażem nowych zestawów hydroforowych. Prace umożliwią dostosowanie w tych budynkach pionów p.poż do obowiązujących przepisów.
- W IV kwartale 2024 r. w związku z zakończeniem okresu gwarancyjnego przeprowadzono w budynku Lazurowa 4 polimeryzację instalacji gazowej z odroczonym terminem płatności na I i II kwartał 2025 r.



Fot. Lazurowa 6 kl. – wyremontowane korytarze z ułożonym gresem

Dźwigi

W 2024 r. zgodnie z zawartą umową z firmą Chmielewski na wymianę 10 dźwigów realizowano wymianę dwóch dźwigów na budynkach: ul. Lazurowa 2 osobowy, i ul. Sternicza 129 kl. III. Dodatkowo zostało wykonana zmiana sterowania w dźwigu towarowym Lazurowa

2 umożliwiającą pracę dwóch dźwigów w grupie. Koszty wymienionych dźwigów w 2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

<i>Koszt wymiany 2 dźwigów na nowe w systemie ratalnym w okresie 60 m-c dodatkową wymianą sterowania :</i>	
Adres:	Koszt całkowity dźwigu w systemie ratalnym - (brutto)
Lazurowa 2os	200 999,70 zł
Sternicza 129 kl. III	184 461,75 zł
Lazurowa 2 towarowa – szafa sterowania	10 800,00 zł

Oprocentowanie rat jest zależne od stawki zmiennej WIBOR aktualizowanej cztery razy do roku.

Fot. Wnętrze nowego dźwigu osobowego w budynku Lazurowa 2



Fot. Nowy portal wokół drzwi do wind w budynku Lazurowa 2 wykonany z gresu

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

Prace dekarские i kominiarskie

W 2024 r. przeprowadzono prace konserwacyjne na dachach budynków, w ramach prac konserwacyjnych wykonano:

- Wykonanie oczyszczenia rynien z liści, ich naprawa i wyprofilowanie w budynkach Rozłogi 3, 4
- Naprawa pokrycia dachowego na daszkach wiatrołapów w kl. II i kl. III w budynku Rozłogi 9
- Naprawa pokrycia dachowego papą termozgrzewalną nad lokalem 31 w budynku Rozłogi 7
- Naprawa pokrycia dachowego nad lokalem nr 24 w budynku Rozłogi 5
- Naprawa pokrycia dachowego papą termozgrzewalną nad lokalem nr 52 w budynku Siemiatycka 1
- Wykonanie uszczelnienia odpływu dachowego i rury spustowej PCV poprzez zamontowanie rury elastycznej dł. 9,0 m w budynku Lazurowa 6 przy lok. 88
- Montaż kolców na parapecie okna w lokalu nr 3 w budynku Lazurowa 4
- Naprawa sufitu balkonu uszkodzonego w wyniku nieszczelnych obróbek blacharskich okapu z blachy ocynkowanej w lok. 37 w budynku Lazurowa 6
- Uzupełnienie zerwanych przez wiatr obróbek blacharskich na dachu budynku Rozłogi 2
- Wykonanie uszczelnienia zarysowań na elewacji oraz przy stolarce okiennej w lokalu nr 34 w budynku Rozłogi 3.
- Na dachu Lazurowej 6 naprawiono rurę spustową i pouzupełniano czapki na wywietrznikach
- Wykonano naprawy pokrycia dachowego na budynkach Lazurowa 12 i Rozłogi 2
- Wymieniono wyłazy dachowe w budynkach Rozłogi 5 i Rozłogi 7.

Na początku czerwca rozpoczęto kompleksowy remont dachu w budynku Rozłogi 7 z wymianą obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej oraz pokrycia z papy termozgrzewalnej. Prace zakończono we wrześniu.

Usuwanie awarii

Na usuwanie awarii w 2024 roku zostały przeznaczone środki w wysokości 162 988,19 zł.

- Wykonanie próby szczelności pionu instalacji gazowej w budynku Lazurowa 2 po zamknięciu przez Służby Techniczne Pogotowia Gazowego
- Wymieniono w kl. II budynku Siemiatycka 1 w pionie łazienkowym instalacje c.w. , z.w, cyrkulacji oraz zasilanie z powrotem instalacji c.o.
- Usunięto awarię na instalacji zimnej wody w budynku Lazurowa 6 pomiędzy lokalami nr 144 i 148
- Naprawiono odcinek instalacji c.o. w piwnicy budynku Lazurowa 6
- Wykonano awaryjne przełączenie oświetlenia zewnętrznego do budynków Lazurowa 4 i Lazurowa 6 oraz do budynku Rozłogi 5. Podobne prace wykonano wcześniej w okolicach budynków Rozłogi 7 Rozłogi 4 i Rozłogi 6 . Rozdzielenie oświetlenia na poszczególne budynki pozwoli w przyszłości zasilić je z instalacji fotowoltaicznych z poszczególnych budynków oraz wyeliminuje w przypadku awarii brak oświetlenia na bardzo dużym obszarze osiedla co wydarzyło się w 2024 r.
- Wykonano remont pomp ciśnieniowych w hydroforni zasilającej budynek Lazurowa 4 po zalaniu jej przez bardzo duże opady atmosferyczne.
- Wykonano awaryjną wymianę rezerwowego zasilania elektrycznego do budynku Siemiatycka 1.

Wymiana wodomierzy

W ramach prac legalizacyjnych w lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych od września 2024 r. wykonywane są wymiany wodomierzy i nakładek radiowych do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody. Prace polegają na demontażu i montażu wodomierzy, wymianie uszczeltek po demontażu wodomierza, montażu nakładek radiowych , założeniu płomby. Opracowano również ścieżkę konfiguracyjną – odczytową zintegrowaną z programem Probit. Wymiana wodomierzy dotyczyła budynków: ul. Lazurowa 2, ul. Lazurowa 2A, ul. Lazurowa 4, ul. Lazurowa 6, ul. Lazurowa 12, ul. Rozłogi 2, ul. Rozłogi 5, ul. Rozłogi 6, ul. Rozłogi 7, ul. Rozłogi 9, ul. Siemiatycka 1, ul. Sternicza 129, ul. Sternicza 131, ul. Lazurowa 10. Zakończenie wymiany zostanie wykonane w I kwartale 2025 r.

Prace termomodernizacyjne i wpływające na obniżenie kosztów eksploatacji na osiedlu

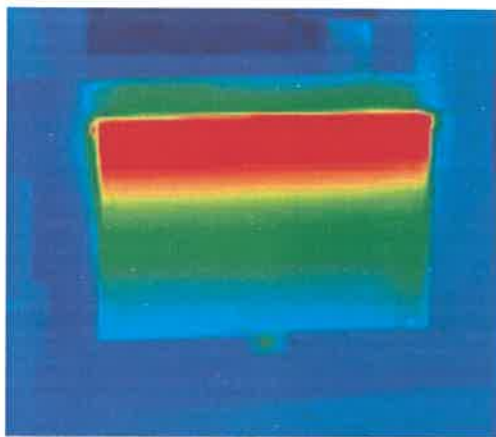
Podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM „Lazurowa” w dniach 26 i 27 maja 2023 roku przyjęto uchwałą nr 10/2023 Wieloletni Plan Termomodernizacji Osiedla.

W związku z wyżej wymienioną Uchwałą Rada Nadzorcza SM Lazurowa na posiedzeniu w dniu 28.09.2023 r. podjęła Uchwały nr 45 i 46/2023 o utworzeniu funduszy celowych na termomodernizację i instalacje fotowoltaiczne. Stawka opłat na fundusze celowe obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku. W roku 2023 zostały poniesione nakłady w wysokości 343 695,80 zł (w tym na termomodernizację 112 528,84 zł i fotowoltaikę 231 166,96 zł) na przeprowadzenie audytów remontowych i przygotowanie dokumentacji techniczno-wykonawczej, jak również prac przygotowawczych do montażu instalacji fotowoltaicznych i montażu instalacji wraz z pompą ciepła w budynku Rozłogi 2. Koszty tych prac nie miały pokrycia finansowego, ponieważ opłaty na fundusze obowiązują dopiero od 1 stycznia 2024 r.

W 2024 r. poniesione koszty na przygotowanie do prac termomodernizacyjnych i montażu instalacji fotowoltaicznych wyniosły odpowiednio 927 420,17 i 244 661,80 zł. Przygotowano dokumentację techniczną wykonawczą na prace termomodernizacyjne na budynki Rozłogi 2, Sterniczą 129 i Sterniczą 131 niezbędną również do złożenia wniosków na dofinansowanie w BGK.

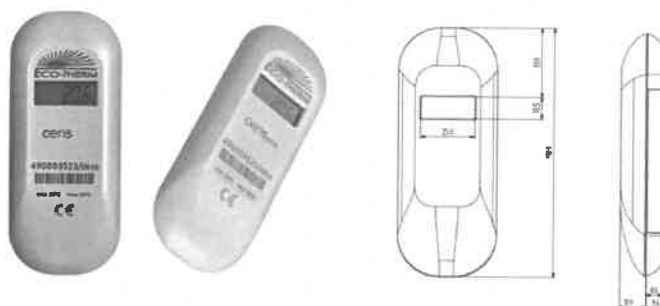
Przygotowano również audyty remontowe i dokumentację projektową dla budynków Siemiatycka 1, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Lazurowa 4 i Rozłogi 6.

Przygotowano dokumentację na wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Lazurowa 2 i Lazurowa 2A.



1. Zdjęcie termowizyjne prawidłowo działającego grzejnika pokazuje, że rzeczywiście grzejnik jest najcieplejszy w górnej części

W budynku Lazurowa 2A przeprowadzono prace regulacji instalacji centralnego ogrzewania i zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania Ceris firmy APATOR. Wpływie to na oszczędzanie ciepła i w najbliższym czasie przyniesie wymierne korzyści finansowe. Przeprowadzono również przetarg i wybrano firmy, które przeprowadzą regulację instalacji c.o. w budynkach Lazurowa 2, Sternicza 129 i Sternicza 131.



Fot. Podzielnik kosztów ogrzewania Ceris firmy APATOR

Zlecono również dokonanie odkrywek na elewacjach wszystkich budynków w celu oceny stanu technicznego warstwy docieplenia na elewacjach. Dokonana wizja lokalna oraz analiza i badania laboratoryjne pobranych próbek wykazały, że wykonane w latach 1998-2005 warstwy docieplenia nie spełniają jakichkolwiek norm. Prace te zostały wykonane niezgodnie z normami, wytycznymi ITB, projektami i sztuką budowlaną.

W budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wykonano prace naprawy elewacji we wnękach od strony wschodniej poprzez dodatkowe kołkowanie z powodu bardzo małej przyczepności warstwy dociepleniowej do podłoża. Po wykonaniu tych robót elewacja w miejscach napraw została pomalowana farbą silikonową w istniejących kolorach.

Aby uniknąć prowadzenia na dachach po montażu instalacji fotowoltaicznych jakichkolwiek robót stwarzających zagrożenie dla zamontowanych paneli przeprowadzono monitoring i naprawę wszystkich pionów kanalizacyjnych i wywiewek na dachach budynków oraz przygotowano dach w budynku Rozłogi 7 do montażu instalacji fotowoltaicznej.

W budynkach Sternicza 129 i 131 wykonano prace z zakresu prac termomodernizacyjnych -dosypki warstwy izolacyjnej na stropodachach oraz docieplenie stropów piwnic zaprawą izolacyjną Cafcoterm grubości 5 cm.

Zamontowana i uruchomiona ostatecznie w grudniu 2023 r. fotowoltaika w budynku Rozłogi 2 o mocy produkcyjnej 26 kWp zapewnia dostarczanie energii do części wspólnych

budynków zasilając oświetlenie klatek schodowych, instalację elektryczną węzłów centralnego ogrzewania i c.c.w. oraz pracę wind. W wyniku tych działań wyprodukowano 30.000 kWh energii elektrycznej, co pozwoliło zmniejszyć koszt opłaty za części wspólne.

W 2024 r. wystąpiono do Banku Gospodarstwa krajowego i podpisano umowę na zwrot 69 900 zł za realizację montażu PV i pompy ciepła w budynku przy ul. Rozłogi 2, i tą kwotę otrzymano.

Na początku maja 2024 przeprowadzono przetarg na wykonanie robót montażu instalacji fotowoltaicznych na dachach oraz pompy ciepła do podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej z magazynem energii w węzłach c.o. budynków Sternicza 129 i 131. Energia elektryczna z paneli fotowoltaicznych zasili pompę ciepła a różnica temperatur (z temperatury 10° C do 20-25°C) umożliwi oszczędności w rozliczeniach z dostawcą ciepła firmą Veolia. Instalacje fotowoltaiczne będą zasilaty także pracę wind, oświetlenie części wspólnych oraz oświetlenie zewnętrzne. Zgodnie z umową Wykonawca złożył odpowiednią dokumentację do Banku Gospodarstwa Krajowego w celu otrzymania grantu OZE oznaczającego dofinansowanie w wysokości 50% inwestycji. BGK przyznało SM Lazurowa Grant OZE w wysokości 64 453,97 zł na Sterniczą 129 i 97 381,91 zł na Sterniczą 131. Stąd te decyzje pozwolą na realizację przedsięwzięcia w II kwartale 2025 roku.

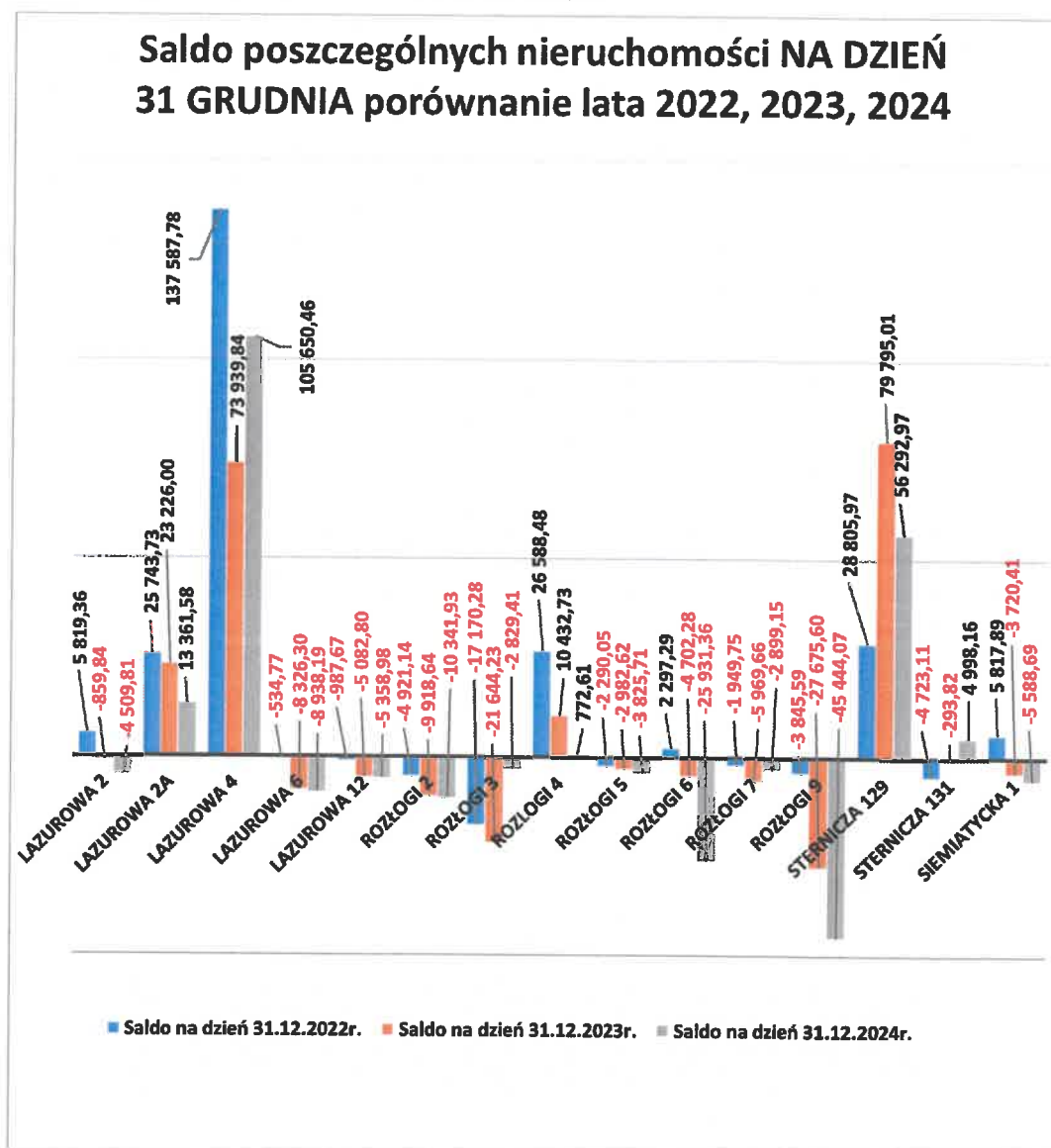


Fot. Panele fotowoltaiczne zamontowane na dachu budynku przy ul. Rozłogi 2

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2024 z dnia 27 czerwca 2024 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. Chudzieckiego.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r. w stosunku do roku ubiegłego, saldo lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 30 808,90 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



Ogółem saldo na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 65 408,48 zł, zaś szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

Do przedstawionego zadłużenia przyczyniają się zwłaszcza lokale, gdzie przeterminowane należności generują właściciele, których sprawy są już prowadzone w toku egzekucji a zadłużenia za kolejne miesiące są sukcesywnie kierowane do sądu lecz nie uzyskaliśmy jeszcze nakazów zapłaty.

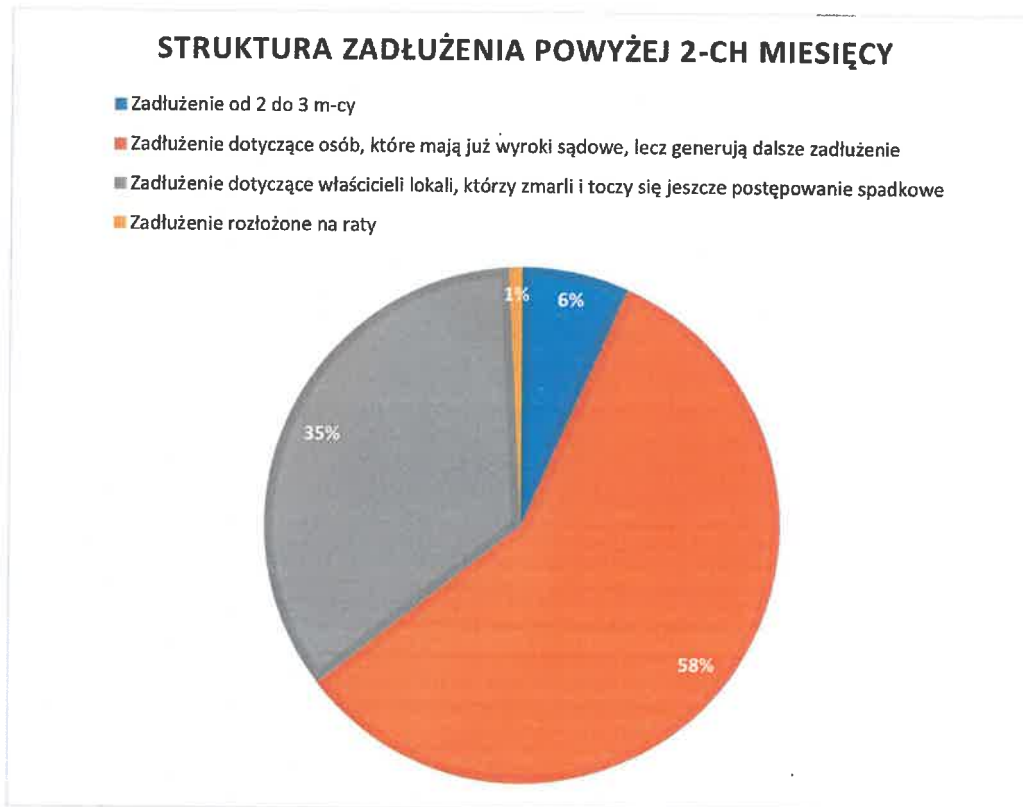


Większa część zadłużeń, bo 56 % dotyczy spraw, które mają już wcześniejsze nakazy zapłaty:

- prawomocne – 23 %
- nieprawomocne – czekamy na uprawomocnienie się wyroku – 33 %.

Zadłużenie bieżące, czyli do 1 miesiąca, które wynosi 13 % dotyczy właścicieli, którzy nie respektują terminu płatności i za bieżący miesiąc płacą ale po terminie.

Struktura zadłużenia powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2024 r. stanowi 31 % i przedstawia się następująco:



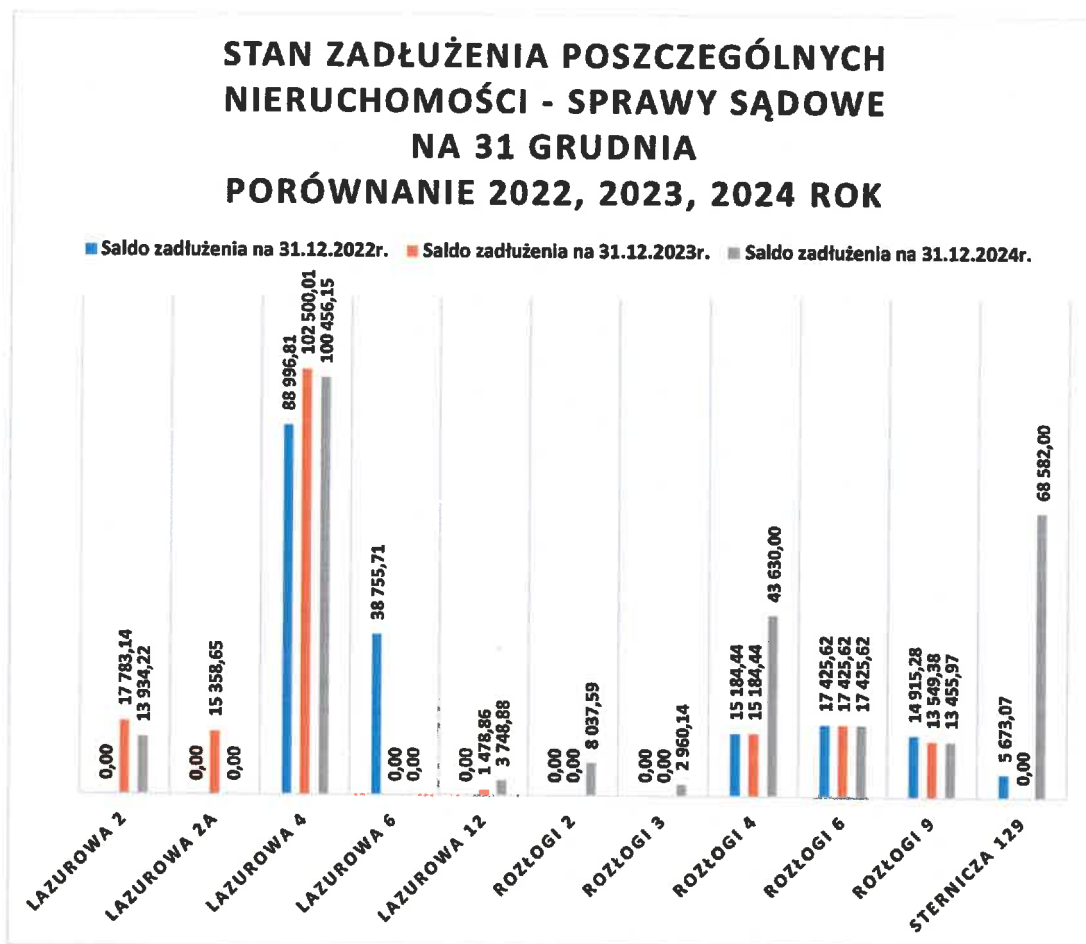
Zadłużenia w 58 % dotyczą właścicieli lokali, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe i na kolejne zadłużenia zostały już sporządzone pozwy sądowe, ale nie są jeszcze rozpatrzone przez sąd. Dotyczy to 24 osób (Lazurowa 4 – 3 os. Lazurowa 6 – 4 os. Lazurowa 12 -2 os. Rozłogi 2 – 3 os. Rozłogi 3 – 2 os. Rozłogi 5 – 1 os. Rozłogi 9 – 3 os. Sternicza 129 - 4 os. Sternicza 131 – 2 os.). Kolejna grupa dotyczy właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się postępowania spadkowe w celu wyłonienia spadkobiercy – stanowi to 35 % i dotyczy 6 osób (Lazurowa 2a – 1 os. Lazurowa 4 – 1 os. Lazurowa 6 – 1 os. Rozłogi – 2 os. Sternicza 129 – 1 os.).

Osoby, które mają problemy finansowe z opłatami za lokale mogą wystąpić z wnioskami o rozłożenie na raty. Zarząd przychylił się pozytywnie do składanych wniosków.

Splata tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku wpłaty sprawy są natychmiast kierowane do sądu. Na dzień 31.12.2024 r. w całej Spółdzielni 4 osoby (Lazurowa 4 – 1 os. Lazurowa 12 – 1 os. Rozłogi 4 – 1 os. Rozłogi 9 – 1 os.) ma splatę zadłużenia rozłożoną na raty, co stanowi 1 % omawianego zadłużenia.

W 2024 roku wysłano 702 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi, które były umieszczane w skrzynkach pocztowych adresatów, nadawane pocztą tradycyjną za potwierdzeniem odbioru lub wiadomością e-mail oraz SMS. W tym samym okresie złożone zostały 24 pozwy o wydanie nakazu zapłaty.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o kwotę 88 950,47 zł.



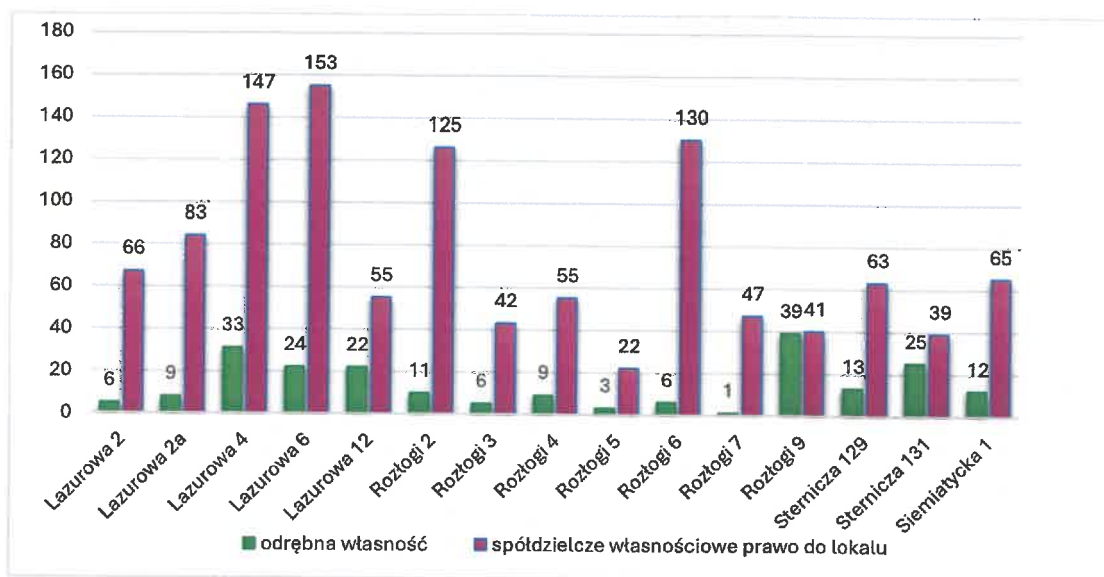
Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 385 194,99 zł i pozostały na tym samym poziomie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych.

Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości i w stosunku do 3 osób (Lazurowa 4, Lazurowa 12, Sternicza 129) Spółdzielnia wystąpiła do komornika ze stosownym wnioskiem. Wystąpiliśmy również o ustanowienie kuratora spadku (Lazurowa 2a, Lazurowa 4).

VLUSTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” kontynuowaliśmy realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 4 (2 wnioski), Lazurowa 6 (7 wniosków), Rozłogi 9 (1 wniosek), Rozłogi 2 (1 wniosek), Rozłogi 6 (1 wniosek), Rozłogi 7 (1 wniosek). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 31.12.2024 roku



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ■ 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%.

Od maja 2022 r. rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Lazurowa Przystań przy ul. Sterniczej 127. Na dzień sprawozdawczy zostało zawartych 66 aktów notarialnych z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Na III kwartał 2025r. planowane jest powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej.

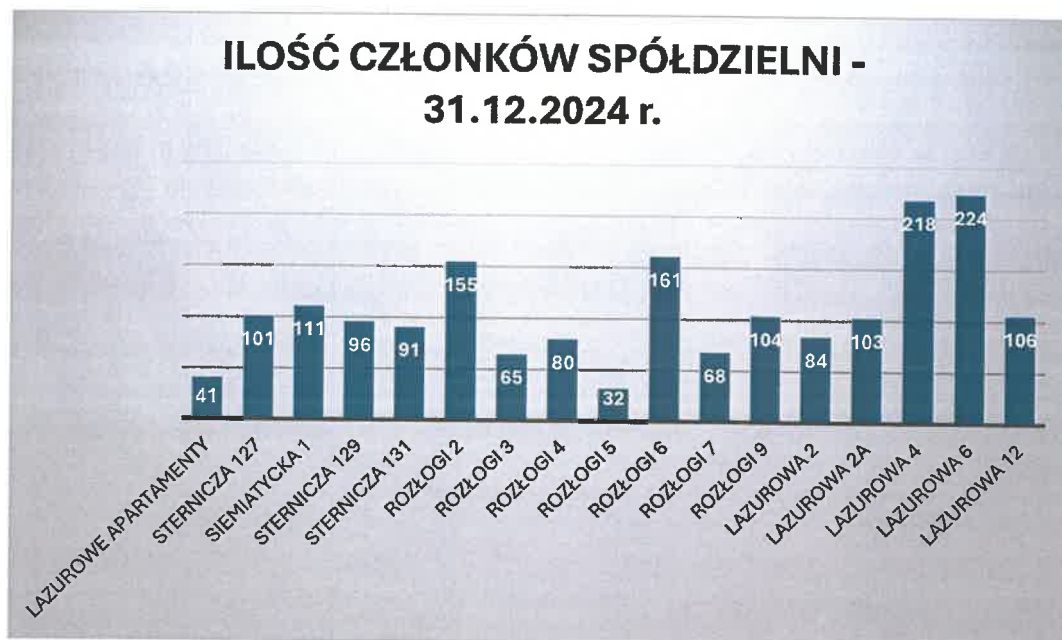
W marcu 2023 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę pod nową inwestycję pn. „Lazurowe Apartamenty”. Od 20 kwietnia do końca czerwca 2023r. podpisaliśmy wszystkie umowy o budowę lokali w formie aktu notarialnego dla zarezerwowanych lokali. Na obecnym etapie realizacji zakończyliśmy już budowę. Na I kwartał 2025 r. planowanie jest uzyskanie decyzji na użytkowanie obiektu a w II kwartale rozpoczęcie przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **31.12.2024 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: **1840** członków. W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1698**;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **101** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowe Apartamenty” – **41** członków.



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

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

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

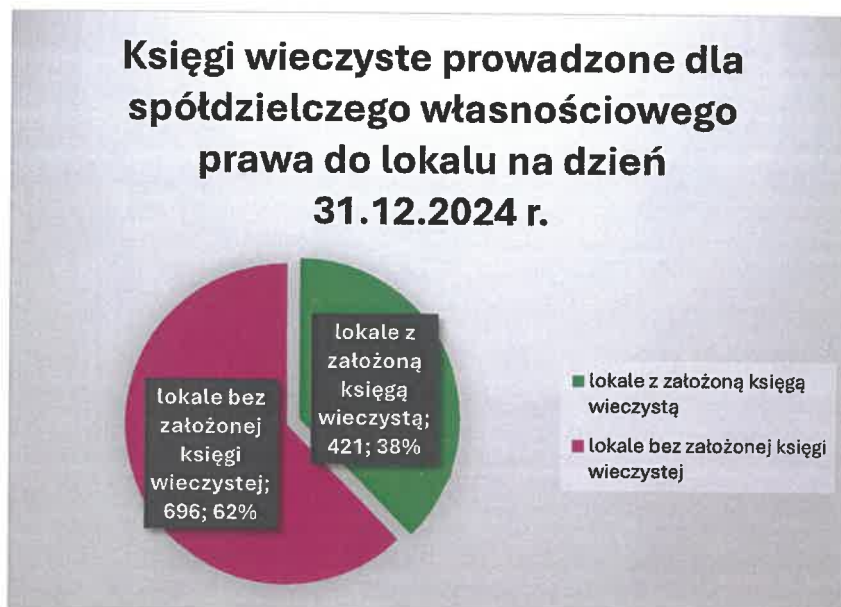
Zmiany właścicieli lokali są na bieżąco odnotowywane we wszystkich rejestrach oraz wprowadzane w elektroniczny system księgowy.

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

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

Ponadto w II połowie roku dział członkowsko-mieszkaniowy rozpoczął szczegółową analizę akt członkowskich w „starych zasobach” w zakresie weryfikacji tytułów prawnych do lokali mieszkalnych. W wyniku powyższych działań powstaje nowa baza danych, która systematycznie wprowadzana jest również do systemu księgowego. Prace nad tym projektem na dzień 31.12.2024 r. zostały ukończone w 83%.

Zrealizowanych zostało 13 wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

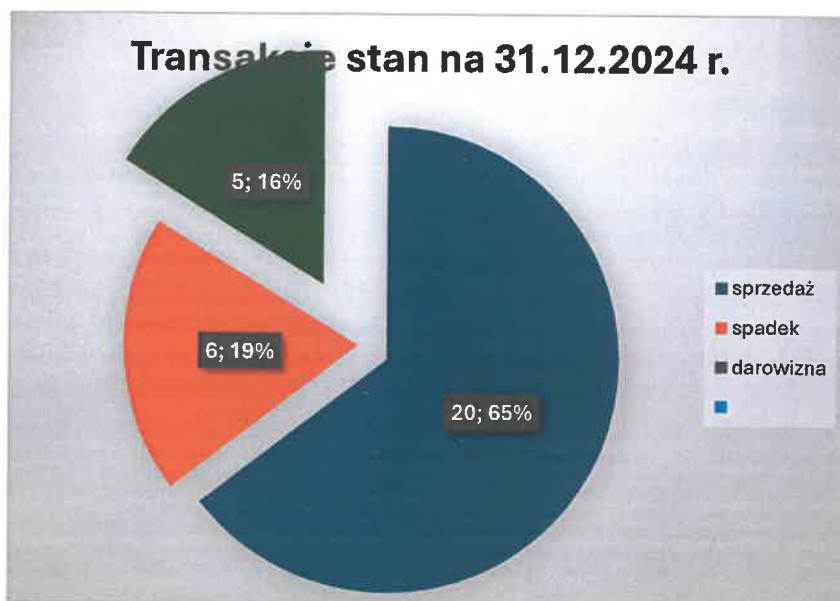


Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 25 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 60 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 6 zaświadczeń do banków
- 5 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 6 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani
- 7 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Apartamentach

Ponadto, udzielono 11 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2024 roku przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Stermicza 127. Podpisywanie aktów notarialnych oraz obsługa członków spółdzielni odbywa się na bieżąco. Na chwilę obecną, zaświadczenia wydawane są terminowo.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 72 pomieszczenia w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), a także dzierżawi teren pod 4 pawilony handlowe, paczkomat oraz reklamy.

Stan techniczny pawilonów handlowo-usługowych pomimo podejmowanych działań naprawczych wciąż ulega pogorszeniu. 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. Przeglądy techniczne budynków dokonywane są na bieżąco, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

W 2024 r. Spółdzielnia sporządziła analizę opłacalności zagospodarowania terenu w centralnej części osiedla w obecnym kształcie, zawierającą wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego oraz zestawienie wartości niezbędnych nakładów wyliczonych według metody wskaźnikowej. Dokument ten wskazuje, że wartość środków koniecznych do zainwestowania w renowację pawilonów pięciokrotnie przewyższa ich wartość. Zabudowa handlowa nadaje się do rozbiórki i powinna zostać zastąpiona przez substancję przewidzianą w koncepcji architektonicznej stanowiącej załącznik do wniosku o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na centralną część osiedla. Powstanie nowych pawilonów i powierzchni o wysokim standardzie i funkcjonalności umożliwi Spółdzielni pozyskiwanie wysokich dochodów z najmu.

Analiza naliczeń i płatności (saldo lokali)

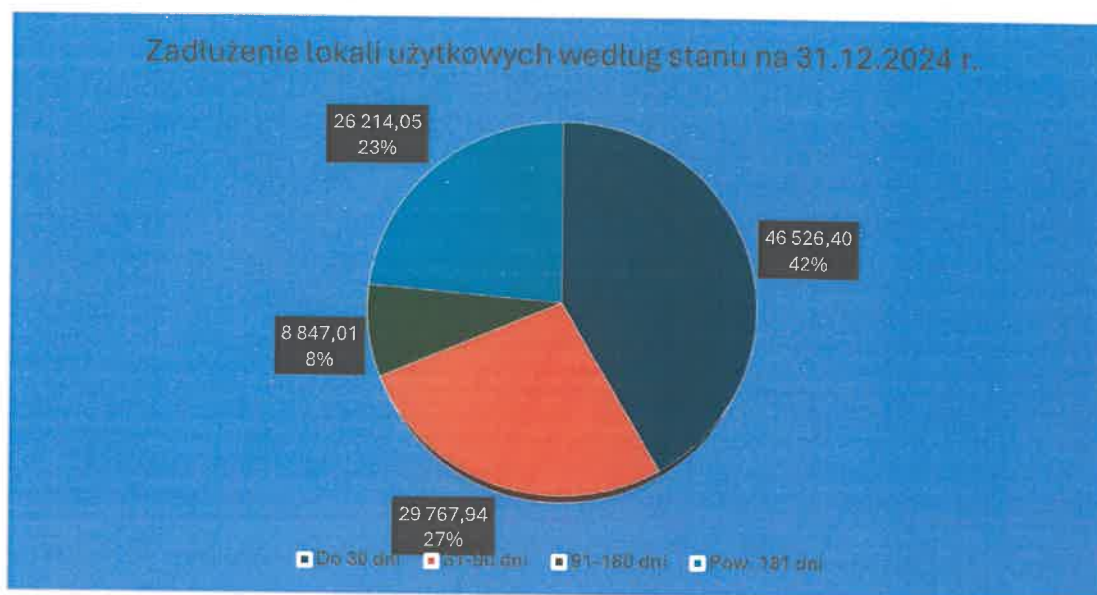
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2024 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

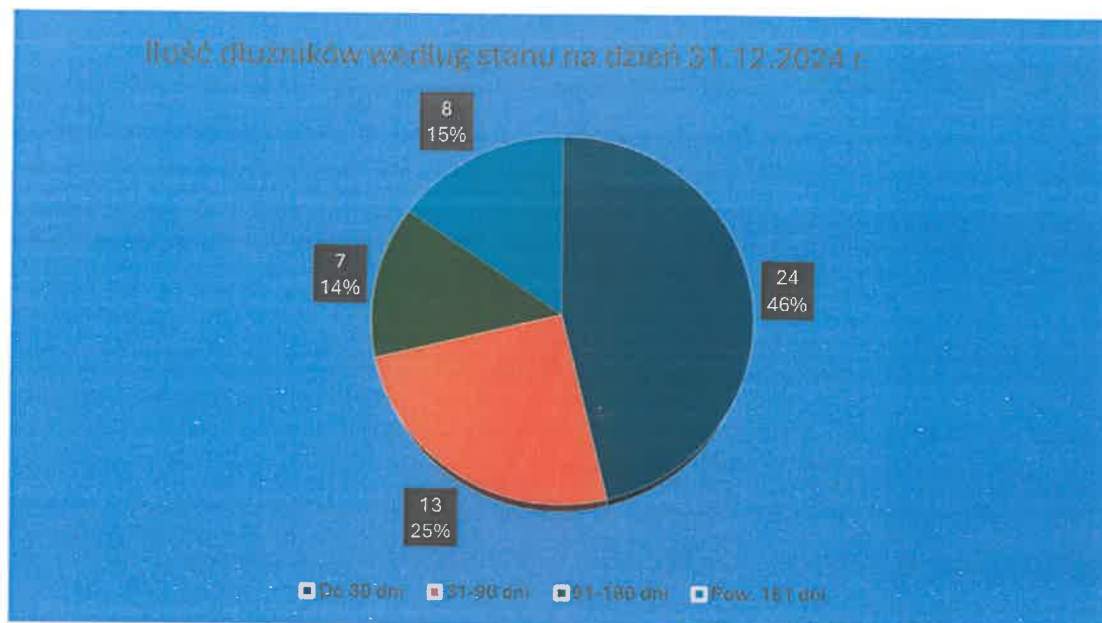
data	stan na 31.12.2023 r.	naliczenia za 2024 r.	wpłaty	saldo winien	saldo ma	SALDO
31.12.2024 r.	-97 239,35	1 982 025,65	1 941 610,39	140 353,93	6 230,52	134 123,41

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	Pow. 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	24	13	7	8	52
Kwota zadłużenia	46 526,40 zł	29 767,94 zł	8 847,01 zł	26 214,05 zł	111 355,40 zł





Niemal 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.

Zaległości powstałe w okresie do 90 oraz 180 dni stanowią odpowiednio 25% i 14% wszystkich zadłużeń. Celem ograniczenia kosztów sądowych należności te są spłacane przez dłużników w ratach na mocy indywidualnych ugod i porozumień.

Zaległości powyżej 180 dni stanowią 15% całości zadłużenia. Umowy najmu z dłużnikami zostały rozwiązane, a należności dochodzone są na drodze sądowej i później egzekwowane za pośrednictwem komornika, aktualnie toczą się 4 postępowania.

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.

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w 2024 r. wyniósł 5,6% wszystkich naliczeń. Zauważyć przy tym należy, że 69,7% z nich stanowią zadłużenia pawilonów. Sytuacja ta wynika przede wszystkim z faktu, że pogarszający się stan techniczny budynków powoduje

coraz gorszą sytuację ekonomiczną najemców, którzy zmuszeni są do przerw w prowadzeniu działalności z powodu występujących awarii, a także mierzą się z utratą klientów z powodu słabej sytuacji parkingowej i braku możliwości dojazdu. Czynniki te sprawiają także, że lokale użytkowe w pawilonach nie stanowią atrakcyjnej oferty najmu, istnieje zatem obawa, że w przypadku wypowiedzenia umów najemcom płacącym nieregularnie, pozostaną one puste i nie będą generować żadnych przychodów.

Parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” Sprawozdanie roczne na dzień 31 grudnia 2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma wygrodzonymi parkingami: przy ul. Okrętowej do dnia **30.09.2024 r.** i ul. Lazurowej 6.

Ilość stanowisk na parkingu Lazurowa 6 wynosi: **157**.

Ilość stanowisk na parkingu przy ul. Okrętowej wynosiła **42**

Pod zarządem Spółdzielni są także stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową:

Szeligowska 10 - **38** stanowisk za budynkiem,

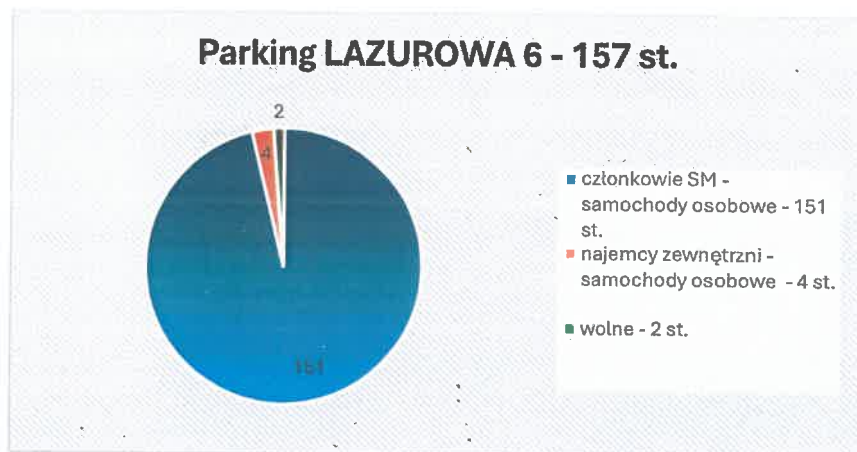
Rozłogi 4 - **12** stanowisk przed budynkiem

Lazurowa 12 - **10** stanowisk za budynkiem.

Parking Lazurowa 6

Na dzień **31.12.2024 r.** na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem **157** miejsc postojowych w tym wynajętych **157**.

Na miejsca wynajęte zawartych było **153** umów z członkami spółdzielni oraz **4** umowy z osobami z zewnątrz.



Parking Okrętowa

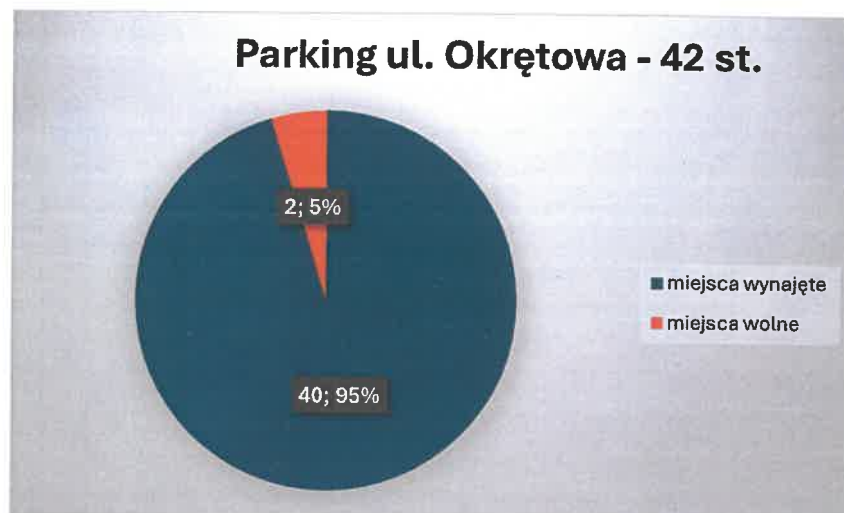
Na parkingu przy ul. Okrętowej na dzień 30.09.2024 r. wydzielonych było **42** stanowiska.

Obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

40 - miejsc wynajętych,

2 - miejsca wolne

Na miejsca wynajęte zawartych było **37** umów z członkami spółdzielni i **3** umowy z osobami z zewnątrz.



Zakończenie najmu miejsc postojowych na parkingu przy ul. Okrętowej, wynika z faktu rozpoczęcia budowy inwestycji pn. „Lazurowa Oaza”. Na dzień 31.12.2024 r. parking ten, już nie funkcjonował.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Szeligowska 10

Za budynkiem Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie **38** stanowisk.

Na dzień 31.12.2024 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

38 miejsc wynajętych

0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 8 umów o charakterze dzierżawy oraz 30 umów najmu.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową przed budynkiem Rozłogi 4

Przed budynkiem Rozłogi 4 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie **12** stanowisk. Na

dzień 31.12.2024 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

12 miejsc wynajętych

0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Lazurowa 12

Za budynkiem Lazurowa 12 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie **10** stanowisk. Na

dzień 31.12.2024 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Windykacja należności

Na dzień **31.12.2024 r.** łączna kwota zadłużenia wynosi – 4 243,10 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 1 824,06 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 312,04 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 107,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Należności do 3-ch miesięcy zostały częściowo spłacone w styczniu 2025 r., a do trzech

najemców, zgodnie z regulaminem windykacji, zostały wystosowane przedsądowe wezwania do zapłaty. Zadłużenie powyżej 3-ch miesięcy dotyczy należności za reklamę na ogrodzeniu parkingu, która została skierowana do sądu, ale nie jest jeszcze rozpatrzona. Spółdzielnia posiada jeden prawomocny nakaz zapłaty na kwotę 1 036,60 zł (dotyczący byłego najemcy), który jest w postępowaniu komorniczym.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

Na dzień **31.12.2024 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.

Po przeprowadzeniu przez służby techniczne Spółdzielni analizy terenu, w dniu 02.04.2024 r. wystąpiliśmy do Wydziału Architektury i Budownictwa m.st. Warszawy z wnioskiem o przedłużenie czasu użytkowania tymczasowego parkingu społecznego w rejonie ulic Lazurowej 12 i Rozłogi 9 na kolejnych 5 lat.

W dniu 26.06.2024 r. otrzymaliśmy decyzję administracyjną nr 72/BEM/PB/2024/O wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy o odmowie zmiany ostatecznej decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Bemowo nr P-511/2001 z dnia 29 listopada 2001 r. Spółdzielnia skorzystała

z przysługującego jej prawa do wniesienia odwołania i w terminie 14 dni złożyła do Wojewody Mazowieckiego właściwe dokumenty. Organ zmienił decyzję Burmistrza Gminy Warszawa – Bemowo i zgodnie z wnioskiem Spółdzielni, wydłużył czas użytkowania przedmiotowego parkingu **do dnia 26 października 2029 r.**

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2024 z 24.10.2024 r. została powołana Komisja ds. utworzenia jednolitych zasad parkowania na parkingach i indywidualnych miejscach postojowych znajdujących się na terenie Spółdzielni.

W skład komisji weszli przedstawiciele Rady Nadzorczej i wskazani przez Zarząd, pracownicy Spółdzielni. 14 listopada odbyło się zebranie organizacyjne komisji, zaś 26 listopada 2024 r. odbyło zebranie z Zarządami parkingów społecznych funkcjonujących w Spółdzielni.

Uchwałą Zarządu nr 3/2024 z 1 sierpnia 2024 r., została powołana Komisja ds. przydzielenia 49 nowo wybudowanych miejsc postojowych. Każdy były najemca miejsca z parkingu przy ul. Okrętowej, otrzymał możliwość zawarcia umowy na nowe miejsce postojowe. Warunkiem zawarcia umowy, było wpłacenie zwrotnej kaucji w wysokości 7.000,00 zł. Na dzień 31.12.2024 r., pozostały 4 miejsca dostępne do wynajęcia w centralnej części osiedla.

Rada Nadzorcza, uchwałą nr 32/2024 z 24.10.2024 r. przyjęła Regulamin określający zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Dla budynków Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1, została wprowadzona strefa, w której możliwy jest postój wyłącznie dla pojazdów posiadających identyfikator parkingowy. Brak identyfikatora, upoważnia służby miejskie do odholowania pojazdu.

Na dzień 31.12.2024 r. 90% właścicieli lub uprawnionych do lokali, odebrało identyfikator, w ilości zgodnej z postanowieniami Regulaminu.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała następujące wydarzenia:

1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci.
2. Wernisaż prac plastycznych.
3. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
4. Komunikacja z mieszkańcami, uwzględniająca nowoczesne formy przekazu. Umieszczanie bieżących informacji na stronie internetowej spółdzielni, w aplikacji elektronicznej oraz w mediach społecznościowych.
5. Współpraca z innymi placówkami: Bemowskie Centrum Kultury, Ośrodek Pomocy Społecznej
6. Gimnastyka oraz bezpłatne badania medyczne dla seniorów

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 11 grupach, podzielonych na trzy grupy wiekowe (dzieci w wieku przedszkolnym; uczniowie klas I-III oraz uczestnicy powyżej 4 klasy szkoły podstawowej).

Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 29 zajęć, luty: 48 zajęć; marzec: 44 zajęcia; kwiecień: 48 zajęć; maj: 39 zajęć; czerwiec: 42 zajęcia; wrzesień: 42 zajęcia; październik: 55 zajęć; listopad: 47 zajęć; grudzień: 33 zajęcia. (*Fot. 1 – Fot. 4*).

Dzięki wykorzystaniu różnorodnych technik plastycznych (m.in. farby, mazaki, kredki, glina samoutwardzalna, filc, kolaż) warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały ich zainteresowania. Na każdych zajęciach uczestnicy poznawali pojęcia z zakresu sztuki oraz twórczość wielu znanych artystów.



Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



Fot. 4

Fot. 1 - Fot. 4 Przykładowe prace plastyczne dzieci wykonane podczas zajęć w osiedlowym klubie "Kulturalna"

Ad 2. Wernisaż prac plastycznych.

9 czerwca 2024 r. w klubie osiedlowym „Kulturalna” odbył się wernisaż plenerowy prac plastycznych autorstwa dzieci uczęszczających na zajęcia organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Zajęcia plastyczne, prowadzone przez instruktorkę plastyczną Panią Ewelinę Gralę cieszyły się bardzo dużą popularnością, co potwierdza wysoka frekwencja podczas wernisażu. Tematyka prac nawiązywała m.in. do twórczości takich artystów jak Jan Matejko, Hokusai Katsushika, Jan Tarasin, Maria Prymachenko.

Ważnym punktem programu podczas wernisażu było odsłonięcie wspólnie wykonanej mozaiki. Każde dziecko stworzyło swój indywidualny „kafelek”, które w połączeniu dały wspólną całość.

Podczas wernisażu autorzy prac zostali nagrodzeni pamiątkowymi dyplomami i upominkami. (Fot.5 – Fot. 7).



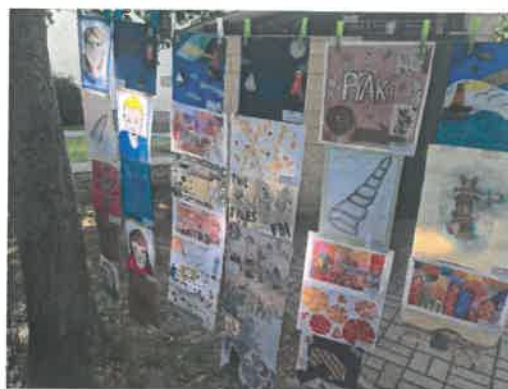
Fot. 5



Fot. 6



Fot. 7



Fot. 8

Fot. 5 - Fot. 8 Przykładowe prace z wernisażu prac plastycznych

Ad 3. 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.

Ad 4. Komunikacja z mieszkańcami, uwzględniająca nowoczesne formy przekazu. Umieszczanie bieżących informacji na stronie internetowej spółdzielni, w aplikacji elektronicznej oraz w mediach społecznościowych.

- 1) Prowadzenie kanału YouTube dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Oficjalny kanał You Tube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zawiera filmy pokazujące osiedle Spółdzielni oraz realizację najnowszych inwestycji. Kanał You Tube to kolejne media społecznościowe, dzięki któremu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zalicza się do grona nowoczesnych przedsiębiorstw budujących komunikację z odbiorcami poprzez najnowsze formy przekazu. W lutym 2024 roku ukazał się film o instalacji paneli fotowoltaicznych, a także o montażu pompy ciepła w budynku Rozłogi 2 pt. „Lazurowa Przyszłość”.

2) Obsługa aplikacji elektronicznej dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W ramach sprawnej komunikacji z mieszkańcami kontynuowano obsługę aplikacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, czyli wirtualny program umożliwiający mieszkańcom następujące działania z poziomu urządzenia mobilnego lub komputera (Fot. 9):

- a) Stały dostęp do bieżących informacji i komunikatów Spółdzielni
- b) Wypełnianie wniosków on-line do Zarządu Spółdzielni
- c) Zgłaszanie awarii
- d) Umieszczanie ogłoszeń mieszkańców
- e) Korzystanie z bazy rekomendowanych wykonawców usług ogólnobudowlanych, elektrycznych, hydraulicznych, ślusarskich
- f) Zapoznanie z informacjami o wydarzeniach społecznych, kulturalnych, oświatowych
- g) Przekierowanie do platformy PWI
- h) Sprawną komunikację z poszczególnymi działami Spółdzielni
- i) Do aplikacji można zarejestrować się za pomocą zeskanowania kodu QR lub poprzez stronę internetową: <https://smlazurowa.iplatform.pl>



Fot. 9 Plakat udostępniany dla mieszkańców, informujący o sposobie rejestracji w aplikacji elektronicznej

- 3) Na oficjalnej stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz na Facebooku Spółdzielni na bieżąco umieszczano informacje dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, jak również aktualności z realizacji inwestycji Lazurowe Apartamenty.

Ad 5. Współpraca z innymi placówkami:

1) Bemowskie Centrum Kultury:

- a) Pomoc w organizacji gry terenowej dla dzieci. Spółdzielnia ugościła uczestników ferii zimowych organizowanych przez Bemowskie Centrum Kultury. We współpracy z pracownikami BCK Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” współorganizowała quiz dla dzieci dotyczący wiedzy o osiedlu.
- b) Promowano wydarzenia kulturalno-oświatowe organizowane na terenie Dzielnicy Bemowo m.in. Piknik dla mieszkańców Jelonek Południowych „Poznajmy się na Bemowie”, zorganizowany w dniu 6 marca 2024 r.
- c) Comiesięczne udostępnianie na klatkach schodowych ogłoszeń dla mieszkańców informujących o wydarzeniach organizowanych przez Bemowskie Centrum Kultury.

2) Ośrodek Pomocy Społecznej Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy:

- a) Stała współpraca poprzez udostępnianie ogłoszeń dla mieszkańców np. spotkania w ramach programu „Zrozumieć Alzheimera”, organizowane w Domu Sądzielskim nad Stawem
- b) Udostępnianie informacji o zbiórce dla powodźnian organizowanej przez Urząd Dzielnicy Bemowo

Ad 6. Wsparcie dla seniorów

W grudniu 2024 r. rozpoczęto organizację gimnastyki dla seniorów, zaplanowaną na początek roku 2025 (promocja i informacja dla mieszkańców; zapisy chętnych osób; ustalenie miejsca i harmonogramu zajęć).

Rozpoczęto również organizację cyklu bezpłatnych badań dla seniorów, odbywających się w Klubie Osiedlowym „Kulturalna” m.in. pomiar tętna, saturacji, glikemii, porady medyczne ratownika medycznego, EKG.

**X.ZARZADZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ
NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96, 98, 100 ORAZ
NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10.**

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100.

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

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

- planowanie i realizację krótko – i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości;
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

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

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”, jako zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 od 2023 roku, realizuje cele związane z zarządzaniem nieruchomościami i podjęła następujące czynności techniczno-eksploatacyjne, finansowe i księgowe, a w tym w szczególności:

- prowadzenie bieżącej obsługi nieruchomości, w tym dokonywanie bieżącej konserwacji budynku, nadzór nad naprawami oraz okresowymi przeglądami technicznymi wynikającymi z przepisów Ustawy Prawo Budowlane;
- nadzór nad utrzymaniem w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców i użytkowników oraz jego otoczenia;
- usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości, kontrola wykonania tych robót, nadzór i odbiór techniczny;
- wykonywanie remontów, zgodnie z planem gospodarczym przyjętym na dany rok kalendarzowy;
- nadzór nad dostawcami mediów, usługodawcami i wykonawcami;
- negocjowanie warunków oraz zawieranie umów związanych z funkcjonowaniem mediów oraz urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości;

- prowadzenie prawidłowego finansowania nieruchomości w tym dokonywanie rozliczeń i zapłaty za roboty lub usługi związane z nieruchomością wspólną, prowadzenie księgowości nieruchomości, rozliczeń z właścicielami oraz windykację należności;
- wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali;
- prowadzenie i przechowywanie właściwej dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i księgowej związanej z zarządzaną nieruchomością;
- obsługa prawna w tym: przygotowanie umów na dostawy mediów i usług, opracowywanie uchwał i innych aktów normatywnych, opinii prawnych;
- planowanie i realizację krótko- i długoterminowych działań inwestycyjnych mających na celu zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i jej dalszy rozwój wraz z intensyfikacją zysków z posiadanej nieruchomości;
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

Nieruchomość „Lazurowe Ogrody” jest to zespół czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami i handlem w parterze oraz dwupoziomowym garażem podziemnym na terenie dzielnicy Bemowo, przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8 i 10 w Warszawie. Obiekty zabudowy wielorodzinnej wraz z jedną kondygnacją podziemną. Nieruchomość składa się z 218 lokali mieszkalnych, 11 lokali oraz 176 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na poziomie -1. Dodatkowo na terenie kompleksu, znajduje się 81 miejsc postojowych w tym trzy dedykowane dla osób niepełnosprawnych.

XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127

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

1. W dniu 10.02.2023 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo z up. Prezydenta Miasta st. Warszawy wydał decyzję nr 15/2023 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt rozbiórki i tym samym udzielił pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.
2. W dniu 10.03.2023 r. Veolia Energia Warszawa S.A. określiła warunki przyłączenia wężła ciepłego dla budynku przy ul. Sterniczej 125A. oraz warunki przebudowy sieci ciepłowniczej.
3. W dniu 17.03.2023 r. Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa Dzielnicy Bemowo poinformował, że decyzja pozwolenie na budowę nr 15/2023 stała się ostateczna.
4. W dniu 23.03.2023 r. Spółdzielnia zawarła porozumienie z Miastem Stołecznym Warszawa w zakresie możliwości przebudowy sieci ciepłowniczej na terenie DPS Kombatant na potrzeby realizowanej inwestycji.
5. W dniu 23.03.2023 r. Komisja przetargowa SM „Lazurowa” w ramach prowadzonego postępowania przetargowego na wybór GW inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, w oparciu o przeprowadzoną analizę materiału ofertowego przez Inżyniera Kontraktu, przeprowadziła rozmowy negocjacyjne z wytypowanym oferentem i podjęła jednomyslną decyzję o powierzeniu firmie Budomex Sp. z o.o. realizacji prac budowlano-montażowych przedmiotowej inwestycji.
6. W dniu 28.08.2024r. Spółdzielnia podpisała umowę przyłączeniową na przebudowy sieci ciepłej. W dniu 20.12.2024r. zakończono przebudowę sieci ciepłej oraz uruchomiono zasilanie ciepłownicze do budynku Lazurowe Apartamenty.
7. W dniu listopadzie 2024r. STOEN OPERATOR Sp. z o.o. rozpoczął prace związane z przyłączeniem budynku do sieci elektroenergetycznej. Zakończenie prac zakończono 13.12.2024r.
8. W listopadzie 2024r. został wykonany układ drogowy dla inwestycji Lazurowe Apartamenty wraz z przebudową i zmianą organizacji ruchu dla ul. Okrętowej. W dniu 24.12.2024r. wprowadzono nową organizację ruchu dla odcinka ulicy Okrętowej (od u.

Słomianej do Sterniczej) oraz nowa organizacja ruchu dla skrzyżowania Sternicza /Okrętowa

9. Zaawansowanie robót budowlanych na dzień sprawozdawczy wynosi 100% to znaczy:
- a) wykonana jest cała konstrukcja żelbetowa budynku (jedna kondygnacja podziemna oraz 6 kondygnacji nadziemnych) – 100 %,
 - b) ściany murowane zewnętrzne i wewnętrzne w 100%
 - c) instalacje elektryczne wewnętrzne 100%
 - d) instalacje sanitarne wewnętrzne – 100%
 - e) instalacje sanitarne zewnętrzna – 100%
 - f) windy osobowe i parkingowe -100%
 - g) stolarka drzwiowa – 100%
 - h) stolarka okienna na poziomie 100%
 - i) dach z pokryciem - 100%

W dalszych miesiącach nastąpią odbiory budynku (Sanepid, Straż Pożarna i inne) oraz zostanie złożony wniosek o uzyskanie decyzji o przyjęciu do użytkowania budynku.

10. Aktualizacja wkładu budowlanego. Na wniosek Zarządu, w dniu 27.06.2024 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni, podjęła uchwałę nr 15/2024 w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty”, w ten sposób, że koszt budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrasta o kwotę 644 zł, metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu użytkowego wzrasta o kwotę 676 zł, miejsca postojowego w garażu podziemnym wzrasta o kwotę 2 512 zł, metra kwadratowego powierzchni użytkowej schowka wzrasta o kwotę 197 zł. Załącznik do uchwały stanowią: kalkulacja faktycznie poniesionych kosztów bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji oraz wniosek Zarządu wraz ze szczegółową analizą

ZDJĘCIA Z REALIZACJI INWESTYCJI LAZUROWE APARTAMENTY

Tak było na początku.....



..... A teraz już prawie zakończenie prac...



I wreszcie upragniony koniec.....



II. „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.

1. W styczniu 2024 r. Urząd Dzielnicy Bemowo wszczął postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę i jednocześnie wskazał uwagi do uzupełnienia w projekcie.
2. Jednym z podstawowych problemów uzyskania pozwolenia na budowę jest uzyskanie tzw. umowy drogowej, która jest nie zbędnym elementem do uzyskania pozwolenia na budowę a procedowana swoim tempem przez Wydział Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Warszawa Bemowo – na dzień sprawozdawczy mamy zapewnienie, że w pierwszych dniach lipca b.r. taka umowa zostanie wydana i podpisana pomiędzy Dzielnicą Bemowo a Spółdzielnia Mieszkaniową.
3. W okresie od stycznia do kwietnia 2024 r. w ramach robót przygotowawczych uzyskano warunki techniczne na przyłączenie mediów do inwestycji m.in. gazu, wody i kanalizacji oraz prądu elektrycznego oraz przygotowano projekty pod te media.
4. W lutym 2024 r. Spółdzielnia zawarła umowę z firmą JMM CONSULTING Sp. z o.o. na kompleksową weryfikację dokumentacji projektu budowlanego oraz technicznego w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych.
5. W maju 2024 r. Zarząd Spółdzielni przyjął uchwałę nr 6/2024 analizę wykonalności inwestycji „Lazurowa Oaza” i przekazał ją do Rady Nadzorczej celem podjęcia stosownej uchwały.
6. W maju 2024 Rada Nadzorcza uchwałą nr 14/2024 zatwierdziła wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji P.W. „Budomex” Sp. z o.o.
7. W dniu 17.10.2024r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę co dało możliwość

podpisania umowy z Generalnym Wykonawcą.

8. W dniu 16.12.2024r. rozpoczęto budowę a w dniu 17.12.2024r. nastąpiło ogłoszenie o naborze przyszłych właścicieli dla inwestycji Lazurowa Oaza. Na dzień sprawozdawczy Inwestycja cieszy się sporym zainteresowaniem, pojawiają się liczne pytania o możliwości aranżacyjne oraz o systemy zastosowane w mieszkaniach. Na stronie internetowej Spółdzielni są zamieszczone karty lokali aby każdy mógł się zapoznać z rozkładem lokali.

...Początek budowy....



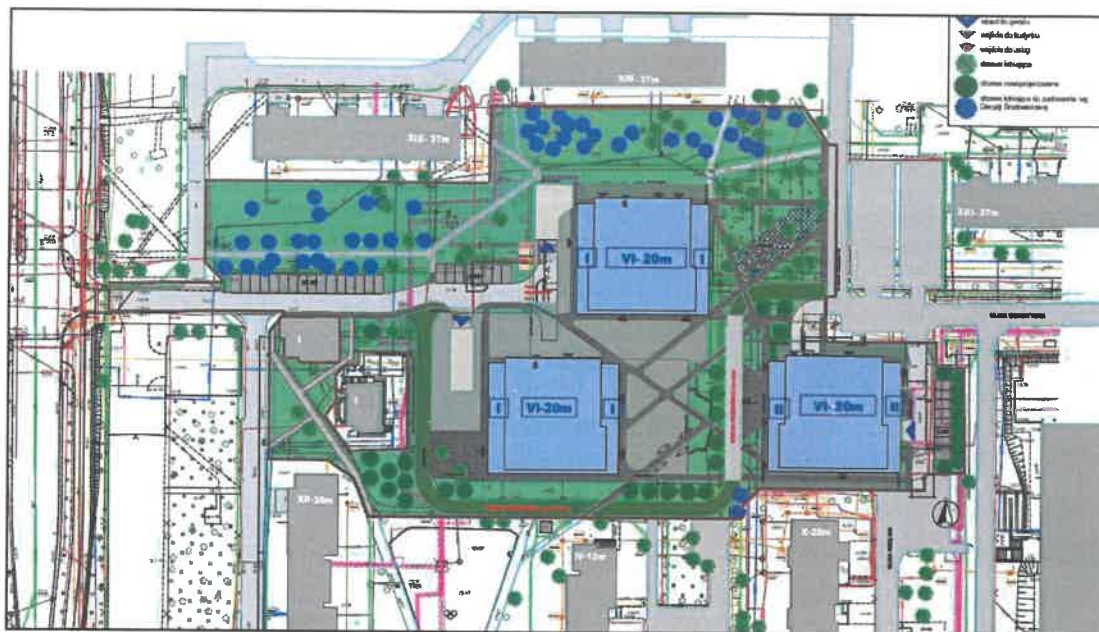
III. „Lazurowe Centrum” przy ul. Rozłogi i Lazurowej.

1. W dniu kwietnia 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze podtrzymało w mocy decyzję Urzędu Dzielnicy Bemowo o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

2. W maju 2024 r. za pośrednictwem Kancelarii Radców Prawnych Derc Pałka złożono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję SKO z dnia 27.03.2024 r. o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
3. W kwietniu 2024 Miasto Stołeczne Warszawa zablokowało możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, podziałów nieruchomości dla 10 dzielnic Warszawy z uwagi na Plan Generalny rozbudowy Lotniska Chopina. Z uwagi na fakt, że Lotnisko Chopina jest częścią Centralnego Portu Komunikacyjnego i podlega tej samej ustawie co budowane lotnisko w Baranowie art. 29 Ustawy o CPK wprowadza obostrzenia o wydaniu takich dokumentów.
4. Rozwiązaniem tego problemu, będzie wyłożenie powtórne Planu Zagospodarowania dla Jelonek Południowych i uchwalenie jego treści w krótkim czasie, a wg informacji z Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy ma nastąpić do końca czerwca b.r.
5. We wrześniu 2024r. został wyłożony powtórnie plan zagospodarowania dla Jelonek Południowych.
6. Spółdzielnia złożyła swoje uwagi do planu jak również podtrzymała zapisy wyłożonego planu.
7. Na dzień sprawozdawczy plan nie został uchwalony- przewidywany termin uchwalenia II kwartał 2025r.

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ INWESTYCJI





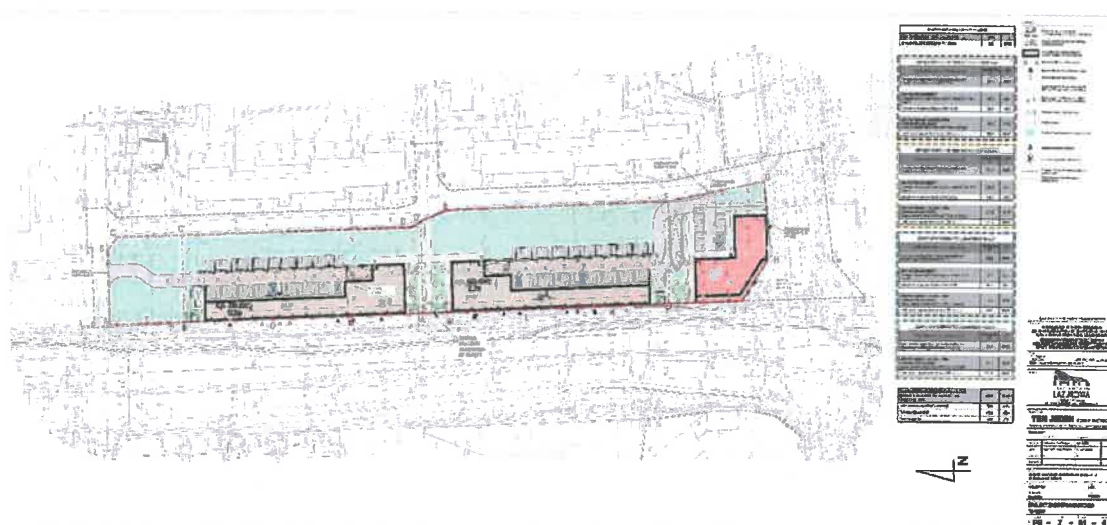
*PZT inwestycji „Lazurowe Centrum” na podstawie zaktualizowanej koncepcji
Biura Projektów Kazimierski i Ryba Sp.j.*

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

1. Opracowana koncepcja architektoniczno-funkcjonalna planowanej inwestycji, jest zgodna z uwarunkowaniami wpisanymi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe.
2. W lutym 2024 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję nr 15/BEM/WZ/2024 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla dwóch budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami w części parteru wraz z infrastrukturą techniczną i drogową a ostateczność tej decyzji nastąpiła 21 marca 2024r.
3. W czerwcu 2024 r. Zarząd Spółdzielni rekomendował Radzie Nadzorczej zawarcie umowy z firmą TEN JEDEN Piotr Pisarczyk na przygotowanie pełnej dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę w tym uzyskanie od gestorów mediów odpowiednich warunków technicznych, dokumentację rozbiórki istniejącego budynku, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę i uzyskanie pozwolenia na budowę, dokumentację wykonawczą, projekt zieleni oraz karty lokali usługowych.
4. W kwietniu 2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Zarządu Dzielnicy Bemowo z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla budynku usługowo -handlowego u

- zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej, na części dz. ew. 45. Wszczęcie postępowania przez Dzielnicę Bemowo zostało podjęte w tym samym miesiącu.
5. W czerwcu 2024 r. została wysłana informacja uzupełniająca do koncepcji zabudowy wskazująca miejsce i możliwość włączenia się do miejskiej sieci kanalizacyjnej jako niezbędnego elementu do dalszej procedury.
 6. W dniu 13 grudnia 2024r. Zarząd Dzielniczy Bemowo Miasta Stołecznego Warszawy z niezrozumiałych względów wszczął postępowanie z urzędu dotyczące ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wyżej wymienionej w sprawie ważności decyzji i przekazał dokumentację do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.
 7. Powodem zwrócenia się Zarządu Dzielniczy Bemowo do SKO jest informacja o Planie Generalnym Lotniska Chopina lata 2021-2040 i jego opublikowanie na stronach BIP Polskich Portów Lotniczych w dniu 11 marca 2024r.- to wystąpienie zablokowało możliwość realizacji inwestycji tak potrzebnej naszym mieszkańcom.
 8. Spółdzielnia analizuje możliwość wystąpienia na drogę sądową przeciwko Urzędowi Dzielniczy Bemowo o odszkodowanie za poniesione straty z tytułu przedłużających się procedur oraz blokowania inwestycji projektowanych zgodnie z zapisami projektu planu Jelonek Południowych przedstawionych na oficjalnych stronach Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m st. Warszawy.

PZT I WSTĘPNA – GARAŻE LAZUROWA





Koncepcje planowanych inwestycji wyłożone są do wglądu w Dziale Inwestycji SM Lazurowa oraz na stronie internetowej Spółdzielni : www.smlazurowa.pl

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” obserwując projekt Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, a tym samym będzie też dotyczyło naszego osiedla podjęła działania na wytypowanie miejsc, które mogłyby być potencjalnymi terenami inwestycyjnymi. Studium w dużej mierze będzie częścią Planu Ogólnego, który ma zastąpić Studium już pod koniec 2025r.

Z uwagi na fakt, że Plan Ogólny będzie kształtował rozwój m.st. Warszawy na najbliższe dekady i będzie podstawą do tworzenia nowych planów zagospodarowania oraz nadawania priorytetów dla inwestycji w mieście i będzie zawierał rozwiązania dotyczące m.in.

- rozwoju komunikacji miejskiej - korytarzy komunikacyjnych,
- polityki parkingowej,
- rozwoju dróg rowerowych,
- zabudowy wysokościowej,
- polityki rdzenia wielkomiejskiego,
- polityki energetycznej,
- polityki wobec rejonów zaniedbanych,

- rozwoju dróg - kierunków powstawania obwodnic i innych ważnych ciągów drogowych.

należałoby się już dzisiaj przygotować i pomyśleć jak wykorzystać naszą przestrzeń i potencjał osiedla dla prawidłowego rozwoju i wygody mieszkańców.

V. Nieruchomość przy ul. Sterniczej 127 - „Lazurowa Przystań” – inwestycja zrealizowana.

Na dzień sporządzania sprawozdania pozostały niewyodrębnione 3 lokale. Po podpisaniu aktów przeniesienia odrębnej własności przez ich właścicieli powstanie Wspólnota Mieszkaniowa. Nastąpi to prawdopodobnie w III kwartale br.

W dniu 20.02.2024 roku został sporządzony i podpisany protokół z rocznego przeglądu techniczno – gwarancyjnego inwestycji „Lazurowa Przystań” zrealizowanej przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie. Przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, Generalnego Wykonawcy dokonali oceny stanu technicznego. Wykaz wad i usterek robót objętych gwarancją i rękojnią ujawnionych podczas przeglądu został wskazany w załączniku do protokołu, i tak:

zakres wskazanych usterek	usterka gwarancyjna wskazana w protokole rocznym	odpowiedź Generalnego Wykonawcy
ZAGOSPODAROWANIE TERENU, DROGI, PLACE I MIEJSCA PARKINGOWE ZEWNĘTRZNE.	Do wykonania pozostaje projektowana nawierzchnia na placu zabaw – termin realizacji po przebudowie sieci c.o. dla przyszłej inwestycji.	Zgodnie z ustaleniami z zamawiającym wykonanie nawierzchni zostanie uzgodnione bezpośrednio przez Zamawiającego z firmą „Aldro”.
	Występują odspojenia farby na elementach betonowych	naprawy w/w elementów przełożone na wiosnę 2025

	ławek zewnętrznych	
	Uszczerbki na elementach betonowych ławek zewnętrznych	naprawy w/w elementów przełożone na wiosnę 2025
	Poprawić zapadnięte i nierówne płyty betonowe chodnikowe przy sklepie „Żabka”	Usterka została usunięta.
GARAŻ PODZIEMNY, POZIOM – 1	Przecieki wody na dylatacji stropu przy miejscach postojowych 21,22	Usterka została usunięta.
	Korytko odwodnienie liniowego – przy miejscach 11 i 14 pojawiająca się rdza na posadzce z zamontowanego kątownika.	Usterka została usunięta.
GARAŻ PODZIEMNY, POZIOM – 2	uzupełnić ubytki w dylatacji i pomalować.	Zabezpieczenie pożarowe szczeliny dylatacyjnej pracuje do 25% jej szerokości. W warunkach pożaru w temperaturze powyżej 200° C farba zabezpieczająca pęcznieje kilkunastokrotnie co do swojej wielkości. Jest to zgodne z zapisami dokumentacji producenta materiału. Co do zasady ubytki nie mają wpływu na bezpieczeństwo pożarowe obiektu i osób przebywających w budynku.
	Spękania tynku na ścianie przy MP 44	usterki dotyczące pęknięć, które wynikają z osiadania budynku zostaną usunięte w ostatnim roku gwarancji.

DACH BUDYNKU „A”	Zastoiny wody na powierzchni dachu, koryto pomiędzy kanałami wentylacyjnymi	Usterka niezasadna – spadki na powierzchni dachu zostały wykonane zgodnie z projektem. Wytyczne dotyczące projektowania oraz wykonywania dachów płaskich załączone zostały w poprzedniej odpowiedzi na pismo dotyczące przeglądu budynku, powyższe dokumenty załączamy również do niniejszego pisma.
POMIESZCZENIA TECHNICZNE, WÓZKOWNIE, GARAŻE I CZĘŚCI WSPÓLNE.		
§ <u>Budynnek Sternicza 127 (Klatka A)</u>	Spękania tynku przy parapetach okiennych klatki schodowej.	usterki dotyczące pęknięć, które wynikają z osiadania budynku zostaną usunięte w ostatnim roku gwarancji.
	Miejscowe spękanie tynku na łączeniu ściany i spocznika.	usterki dotyczące pęknięć, które wynikają z osiadania budynku zostaną usunięte w ostatnim roku gwarancji.
§ <u>Budynnek Sternicza 127 (Klatka B)</u>	Pietro 6 – spękania tynku na suficie holu mieszkalnego przy lokalach 61 i 62.	usterki dotyczące pęknięć, które wynikają z osiadania budynku zostaną usunięte w ostatnim roku gwarancji.
	Spękania tynku przy parapetach okiennych klatki schodowej.	usterki dotyczące pęknięć, które wynikają z osiadania budynku zostaną usunięte w ostatnim roku gwarancji.
	Odspojenia płytek gresowych na portalach wind	Usterka została usunięta.

1. Przeglądy roczne i bieżące.

W 2024 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:

Lp.	przegląd	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	badanie techniczne dźwigów UDT									+			
2	przegląd wentylacji w lokalach mieszkalnych i usługowych										+		
3	przegląd ogólnobudowlany												+
4	okresowy przegląd centrali ppoż											+	
5	przegląd instalacji ppoż			+			+			+			+
6	przegląd oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego									+			
7	przegląd zestawu hydroforowego bytowy i ppoż						+						+
8	przegląd i czyszczenie separatorów			+									+
9	Przegląd wentylatorów na dachu			+									
10	Kontrola placu zabaw				+								

2. Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeglądach.

L.p.	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeglądach	Koszt [zł]
L.p.	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
1.	Transmitery do komunikacji kamer IP z montażem i dostosowaniem przewodu zwisowego do komunikacji kamer	w ramach gwarancji
2.	Wymiana rolki napinającej pasek napędu drzwi kabinowych	552,27
3.	Wymiana sterowania elektrozaworem, w tym czujnik deszczu	787,20
4.	Wymiana akumulatorów zjazdu awaryjnego	818,00
5.	Wymiana kontaktu i przeciwkontaktu drzwi kabinowych	464,94
L.p.	Bieżąca obsługa nieruchomości	Koszt [zł]
1.	Uzupełnienie kory, ziemi kwaśnej i agrowłókniny	1 842,48
2.	Mycie okien w części nieotwieralnej	1 728,00
3.	Zakup wycieraczek	364,97

Podpisane elektronicznie przez Dorota Agnieszka Dołota (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-05-07.

Podpisane elektronicznie przez Zbigniew Lucjan Gaca-Richter (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-05-07.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1 Zdolność płatnicza na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 2 Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 3 Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

Załącznik nr 4 Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 5 Windykacja należności – umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 6 Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2024 r - 31.12.2024 r.

Załącznik nr 7 Opłaty za media rozliczone w skali roku 2024.

Załącznik nr 8 Koszty i przychody nieruchomości Sterniczej 127 na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 9 Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12.2024 r.

*Załącznik nr 10 Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” za okres od 01.01.2024 r.-
31.12.2024 r.*

Załącznik nr 11 Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2024 r.-31.12.2024 r.

Załącznik nr 12 Wykonanie planu rzeczowo–finansowego remontów za 2024 r.

Załącznik nr 13 Zestawienie głównych potrzeb remontowych stan na dzień 31.12.2024 r.

*Załącznik nr 14 Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień
31.12.2024 r.*

Załącznik nr 15 Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na dzień 31.12.2024r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA na dzień 31.12.2024r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2023	31.12.2024
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	116 715,13	234 257,88
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Sternicza 127	18 741,89	3 897,59
Lokata terminowa korzyść	847,75	847,87
Credit Agricole	100 798,60	79 150,92
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	1 810 664,00	8 090,30
Rachunek Środków ZFŚS	352,95	952,95
Środki pieniężne w kasie	32 172,40	42 687,70
Razem:	2 080 292,72	369 885,21

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	31.12.2023	31.12.2024
Należności pozostałe	105 566,77	304 656,72
Opłat mieszkaniowych	472 373,41	529 578,54
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	183 280,10	272 230,57
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	28 471,27	26 897,52
Czynszu od najemców lok.użytkowych	109 156,39	146 718,10
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	15 986,95	15 637,25
Należności skierowane do Sądu	385 672,31	385 194,99
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	33 132,14	45 358,94
Rozrachunki z US z tyt. Pdop i VAT-7	71 926,93	56 839,36
Razem :	1 405 566,27	1 783 111,99

Pozostałe należności	31.12.2023	31.12.2024
BUDOMEX	11 298,62	
Elganc	307,50	
"Edukacja z pasją" Agnieszka Antosik-Kiernicka	2 588,54	
S.M. Rozłogi	464,78	
InPost	140,66	
PAP	6 150,00	
Pif Paf	254,61	
Polski Czerwony Krzyż	1 476,00	
Polski Świtłowod	862,93	
Różne zapłacone w styczniu 2024	2 461,77	1 218,38
Stoen Operator	704,59	
Wiktorowski Piotr	560,00	280,00
Wspólnota Mieszkaniowa Sternicza 96,98,100	22 276,64	
Z-D REM-BUDOWLANY	1 000,00	
Związek Rewizyjny Spółdzielni	455,10	
Razem :	51 001,74	1 498,38

Należności gwarancyjne	31.12.2023	31.12.2024
Finansowanie Wind	1 032,03	0,00
Miasto Stołeczne Warszawa	49 200,00	200 278,34
Termomodern	4 333,00	4 333,00
Vanity Style		1 360,00
Veolia		97 187,00
Razem :	54 565,03	303 158,34

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2023	31.12.2024
Dostawców	5 476 217,51	4 229 846,63
Gwarancyjne	3 172 386,43	6 262 189,44
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	436 944,94	301 568,85
Kaucji z lokali użytkowych	219 044,26	226 401,26
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	397 568,95	467 723,15
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	10 605,36	9 261,96
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	13 552,41	6 200,87
Pozostałe rozrachunki	34 547,76	44 264,46
Rozrachunki - parkingi	72 051,02	359 164,45
Razem:	9 832 918,64	11 906 621,07

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2023	31.12.2024
Aldro		55 553,48
BKR Services	1 845,00	8 364,96
Gazrem		78 304,00
Budomex	1 741 455,71	479 126,97
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	324,00	162,00
CHElektron	1 230,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	18 881,64	9 741,60
CLEANO	127 823,60	78 007,16
DSD Hicopy	3 454,57	428,45
Doormatic	2 402,40	590,40
E.ON Polska S.A.	16 139,60	9 327,26
EL-DAR Sp.z o.o	2 357,22	
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	7 946,52	5 453,27
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	76 363,96	
Energy Eco		231 660,00
Eservice	163,10	
Ewa Derc, Piotr Pałka	24 600,00	29 520,00
Fermax	1 171,58	631,58
IM Solutions		23 579,10
Forlift	36 782,98	38 498,15
FSWO sp z o.o	6 093,41	6 093,41
HOBUS BP. z o.o.	12 219,10	19 162,17
Hobus Sp. z o.o.	18 958,20	4 695,12
Hydroma	742,52	136,06
IME	17 069,25	
Impuls	1 685,38	
Indopol	37 104,80	
Instalcompact-service Sp z o.o	4 120,50	
IST		7 380,00
Instsan	29 297,05	106 130,66
JMM CONSULTING	21 470,00	21 217,50
Jutom Serwis	11 265,00	1 728,00
Kancelaria Radcy Prawnego Igor Bąkowski	1 230,00	
Kessel	9 205,32	
Krajowe Centrum Rachunkowo-Podatkowe	367,77	
LEGAT-ELTEL	46 465,00	
LINEX Piotr Łowczyk		48 535,20
Max Media	19 680,00	4 920,00
Mieszczanin Informatyka Sp. z o.o.	939,72	
MPWiK	260 554,36	373 229,40

Noma 2	1 718,20	922,60
Ofix	52,80	
Orange Polska SA	1 265,25	
P.H.U. DAN-POL Paweł Obidziński	54 625,93	191 304,80
P.H.U. Max Oldak	3 124,94	
P.U.I.INSAN D.J.P.Paśniaczek SJ	54 645,00	
PGE Obrót S.A.	58 055,47	38 576,82
PGNiG Gazownia Warszawska	52 717,99	60 900,39
Pias-Kan Sp. z o.o.		263 109,21
Pif-Paf		1 082,40
PROBIT	861,00	
Profprojekt	1 549,80	
Profprojekt Sp. z o.o.	369,00	369,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	98 748,47	34 917,09
Reboot	5 108,19	4 674,00
REZON Firma P-U-H Wojciech Gładkowski	19 980,00	
Różne zapłacone w styczniu 2024	23 629,10	20 844,61
Stolbau-Eko		130 237,20
Solid Group sp.zo.o	76,79	256,65
Solid Security	255,84	153,75
Stoen Operator	32 164,23	10 935,48
SZPZLO Warszawa Bemowo	485,00	400,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	13 284,00	17 958,00
Termomodern		6 183,04
T-Mobile	7 152,63	8 591,25
Ugos	1 725,00	1 836,00
Urząd Dozoru Technicznego	3 610,00	709,80
Usługi Remontowo Budowlane AM-BUD		4 298,40
Vectra	1 028,00	516,00
VEOLIA	2 439 199,11	1 777 282,12
Vercom	60,27	60,27
WOO AGENCY Sp. z o.o.	12 300,00	
Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan	21 950,24	10 321,85
Związek Rewizyjny Spółdzielni	5 066,00	
Razem:	5 476 217,51	4 229 846,63

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2023	31.12.2024
ALDRO	13 300,00	3 906,00
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX	2 807 000,05	5 877 107,55
Bud-Rem-Bet Dmowsy	7 500,00	0,00
Energy Eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	24 700,00
Forlift	12 313,50	12 313,50
Gazrem	25 420,50	25 420,50
GLOB-SAN		5 000,00
IME Sp. z o.o.		1 753,43
JMM CONSULTING	15 900,00	1 575,00
Linex	7 914,18	7 914,18
Marex	30 980,00	30 980,00
RS Przedsiębiorstwo Sanit.		5 000,00
Mural	5 000,00	5 000,00

P.U.H "Komet"	93 534,37	104 574,37
P.U.I. Insan	13 000,00	13 000,00
Pias-Kan	22 904,83	48 281,71
San-Rem Henryk Moczulski	3 500,00	3 500,00
Stolbau-Eko	15 695,00	
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	41 000,80	54 440,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	4 830,00	4 830,00
ZSYP Serwis	1 500,00	1 500,00
Razem:	3 172 386,43	6 262 189,44

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2024 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2024r.	Wykonanie w zł na 31.12.2024r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 127	Koszt pośredni inwestycji Lazurów Apartamenty	Koszt pośredni inwestycji Lazurów Centrum	Koszt pośredni inwestycji Lazurów Oaza	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	2 365 000,00	2 365 150,59	100,01%		200 521,70	97 780,33	97 780,33	307 469,58	1 661 598,65
2	Składki ZUS - narzuć na pł.	590 000,00	589 362,37	99,89%		42 109,56	20 533,87	20 533,87	76 617,11	429 567,96
3	Z.F.S.S	60 000,00	58 202,86	97,00%					7 566,37	50 636,49
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	24 547,81	98,19%	2 454,78				3 191,22	18 901,81
5	Składka PFRON	20 000,00	0,00	0,00%					0,00	0,00
6	Bezosobowy f.płac	230 000,00	266 403,50	115,83%					34 632,46	231 771,05
7	Wynagrodzenia R N	215 000,00	218 901,44	101,81%		32 835,22	32 835,22	32 835,22	28 457,19	91 938,60
8	Wypożyczenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	29 948,17	99,83%					3 893,26	26 054,91
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 482,91	92,61%	648,29	972,44	972,44	972,44	842,78	2 074,53
10	Koszty WZ	40 000,00	41 905,19	104,76%	4 190,52	6 285,78	6 285,78	6 285,78	5 447,67	13 409,66
11	Energia elektryczna	50 000,00	49 729,20	99,46%					6 464,80	43 264,40
12	Środki czystości i materiały dla gospoda	42 000,00	49 941,60	118,91%					6 492,41	43 449,19
13	Materiały biurowe	20 000,00	20 158,59	100,79%	2 015,86	3 023,79	3 023,79	3 023,79	2 620,62	6 450,75
14	Materiały do konserwacji zasobów	65 000,00	64 290,30	98,91%					8 357,74	55 932,56
15	Ubezpieczenia	150 000,00	165 773,97	110,52%					21 550,62	144 223,35
16	Telefony, internet	15 000,00	15 047,54	100,32%	1 504,75	2 257,13	2 257,13	2 257,13	1 956,18	4 815,21
17	Konwój pieniędzy	13 000,00	12 712,94	97,79%					1 652,68	11 060,26
18	Prowizja bankowa	15 000,00	17 449,67	116,33%					2 268,46	15 181,21
19	Znaczk. prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	30 000,00	29 672,79	98,91%	2 967,28				3 857,46	22 848,05
20	Obsługa prawna	100 000,00	99 990,00	99,99%		14 998,50	14 998,50	14 998,50	12 998,70	41 995,80
21	Szkolenia	10 000,00	11 138,08	111,38%					1 447,95	9 690,13
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	23 917,35	298,97%					3 109,26	20 808,09
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	15 894,50	93,50%					2 066,29	13 828,22
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 964,73	98,24%					255,41	1 709,32
25	Usługi informatyczne	120 000,00	118 599,72	98,83%	11 859,97	17 789,96	17 789,96	17 789,96	15 417,96	37 951,91
26	Konser. i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	80 000,00	90 223,75	112,78%	9 022,38	13 533,56	13 533,56	13 533,56	11 729,09	28 871,60
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	30 873,48	102,91%	3 087,35	4 631,02	4 631,02	4 631,02	4 013,55	9 879,51
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	300 000,00	304 887,78	101,63%					39 635,41	265 252,37
29	Wypożyczenie biura	25 000,00	24 744,11	98,98%					3 216,73	21 527,38
30	Koszty Zarządu	1 000,00	971,34	97,13%					126,27	845,07
31	Windykacja	15 000,00	17 503,30	116,69%					2 275,43	15 227,87
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	15 039,91	100,27%					1 955,19	13 084,72
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	24 556,97	175,41%					3 192,41	21 364,56
34	Inne - biuro	20 000,00	19 818,34	99,09%	1 981,83	2 972,75	2 972,75	2 972,75	2 576,38	6 341,87
35	Konserwacja budynków i urządzeń	281 000,00	319 939,08	113,86%						319 939,08
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	50 077,69	100,16%					6 510,10	43 567,59
37	Przeglądy techniczne	95 000,00	94 840,36	99,83%						94 840,36
38	Sprzątanie budynków	275 000,00	295 048,00	107,29%						295 048,00
	RAZEM:	5 440 000,00	5 585 709,93	102,68%	39 733,01	341 931,40	217 614,34	217 614,34	633 864,72	4 134 952,11
39	Amortyzacja śr.trwałych		81 842,37						10 639,51	71 202,86
40	Amortyzacja WNiP		239 334,48						31 113,48	208 221,00
41	Amortyzacja wyposażenia biura		52 046,87						6 766,09	45 280,78
	RAZEM								682 383,81	4 459 656,75

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2024r.
DO 31.12.2024r.**

Zwiększenia do 31.12.2024r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 328 244,12
Odpis na remonty dźwigów	386 456,98
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 918,00
Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	1 316 125,08
Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	302 403,60
Odpis Sternicza 127	9 223,68
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024r.	-515 123,72
RAZEM:	2 924 247,74

Zmniejszenia do 31.12.2024r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	386 456,98
----------------	------------

WYMIANA PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH

Wymiana przyłącza wodociągowego	0,00
---------------------------------	------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	4 266,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	282 467,36

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	44 023,77
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	83 075,73
Usuwanie awarii	162 988,19
Prace wg decyzji Rad Budynków	29 122,17
Remont balustrad balkonowych	211 838,40
Mycie i malowanie elewacji	42 293,65
Remont dachu	133 243,00
Remont klatek - gres na korytarzach	381 855,87
Zamknięcie zsyków	56 064,69
Termomodernizacja	927 420,17
Instalacja fotowoltaiki	244 661,80

RAZEM: 2 989 777,78

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2024r. -65 530,04

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek
w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2024r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2023r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2023r.	Saldo zadłużeń 31.12.2023r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2023r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2024r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2024r.	Saldo zadłużeń 31.12.2024r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2024r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	13 510,89	14 370,73	-859,84	17 783,14	8 141,49	12 651,30	-4 509,81	13 934,22
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	41 328,44	18 102,44	23 226,00	15 358,65	48 836,29	35 474,71	13 361,58	0,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	105 246,95	31 307,11	73 939,84	102 500,01	147 768,92	42 118,46	105 650,46	100 456,15
4.	Lazurowa 6	10 638,81	30 590,25	38 916,55	-8 326,30	0,00	43 451,39	52 389,58	-8 938,19	0,00
5.	Lazurowa 12	5 634,70	15 897,74	20 980,54	-5 082,80	1 478,86	28 062,22	33 421,20	-5 358,98	3 748,88
6.	Rozłogi 2	6 210,99	21 730,19	31 648,83	-9 918,64	0,00	38 374,85	48 716,78	-10 341,93	8 037,59
7.	Rozłogi 3	2 952,00	2 974,37	24 618,60	-21 644,23	0,00	13 879,83	16 709,24	-2 829,41	2 960,14
8.	Rozłogi 4	4 015,50	17 561,88	7 129,15	10 432,73	15 184,44	31 296,69	30 524,08	772,61	43 630,00
9.	Rozłogi 5	1 728,30	3 784,83	6 767,45	-2 982,62	0,00	5 878,29	9 704,00	-3 825,71	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	14 830,28	19 532,56	-4 702,28	17 425,62	19 233,08	45 164,44	-25 931,36	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	4 605,45	10 575,11	-5 969,66	0,00	6 587,08	9 486,23	-2 899,15	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	15 573,24	43 248,84	-27 675,60	13 549,38	16 917,28	62 361,35	-45 444,07	13 455,97
13.	Sternicza 129	3 929,46	95 513,12	15 718,11	79 795,01	0,00	72 206,51	15 913,54	56 292,97	68 582,00
14.	Sternicza 131	3 909,99	14 483,76	14 777,58	-293,82	0,00	19 086,03	14 087,87	4 998,16	0,00
15.	Siemiatycka 1	5 614,40	10 790,62	14 511,03	-3 720,41	0,00	7 270,00	12 858,69	-5 588,69	0,00
Razem		78 180,18	408 422,01	312 204,63	96 217,38	183 280,10	506 989,95	441 581,47	65 408,48	272 230,57

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2023r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2024r.
1.	Lazurowa 2	17 783,14	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 934,22
2.	Lazurowa 2a	15 358,65	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
3.	Lazurowa 4	102 500,01	sprawa w postępowaniu komorniczym	100 456,15
4.	Lazurowa 12	1 478,86	sprawa w postępowaniu komorniczym	3 748,88
5.	Rozłogi 2	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	8 037,59
6.	Rozłogi 3	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	2 960,14
7.	Rozłogi 4	15 184,44	sprawa w postępowaniu komorniczym	43 630,00
8.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
9.	Rozłogi 9	13 549,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 455,97
10.	Sternicza 129	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	68 582,00
Razem:		183 280,10		272 230,57

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2023r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2024r.
1.	Lazurowa 2	0,00	postępowanie nakazowe	11 192,04
2.	Lazurowa 2a	2 616,24	postępowanie nakazowe	0,00
3.	Lazurowa 4	131 852,68	postępowanie nakazowe	133 754,98
4.	Lazurowa 6	30 901,48	postępowanie nakazowe	38 053,10
5.	Lazurowa 12	9 468,62	postępowanie nakazowe	9 468,62
6.	Rozłogi 2	13 729,57	postępowanie nakazowe	13 729,57
7.	Rozłogi 3	25 107,60	postępowanie nakazowe	31 060,38
8.	Rozłogi 4	166 663,99	postępowanie nakazowe	138 218,43
9.	Rozłogi 5	953,15	postępowanie nakazowe	837,47
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Sternicza 129	0,00	postępowanie nakazowe	4 501,42
Razem:		385 672,31		385 194,99

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2024 r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2024 r.:

Saldo na dzień 31.12.2023 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2024 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2024r.	Saldo na dzień 31.12.2024 r.
1	2	3	4 (2-3)
97 239,35	140 353,93	6 230,52	134 123,41

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2024r.- 31.12.2024r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	3 243 750,73			
2	Przychody Stermicza 127	762 852,96			
3	Koszty eksploatacji		4 459 656,75		1 215 906,02
4	Koszty Stermicza 127		811 315,89		48 462,93
5	Wywóz nieczystości	1 226 865,00	1 226 865,00		
6	Pakiet TV	6 184,00	6 184,00		
7	Podatek od nieruchomości budynek	101 083,66	101 083,66		
8	Wieczyste użytkowanie gruntów	414 536,14	414 536,14		
9	Odczyty radiowe podzielników kosztów	6 444,50	6 444,50		
10	Opłata za montaż podzielników	2 815,89	2 815,89		
11	Opłata za wymianę wodomierzy	481 372,50	481 372,50		
Wynik na GZM z 2024 roku				7 510 274,33	1 264 368,95

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	373 289,71			
2	Centralne ogrzewanie	41 385,24	34 608,88		
3	Podgrzanie wody	13 187,91	13 679,91		
4	Gaz	259,20	259,20		
5	Zimna woda i ścieki	9 875,10	8 173,88		
6	Wywóz nieczystości	16 314,39	16 314,39		
7	Energia elektryczna	6 660,57	5 520,54		
8	Dźwig	3 370,40	3 370,40		
9	Domofon	517,20	517,20		
10	Pomieszczenia zsypowe	136 976,77			
11	Podatek od nieruchomości		12 579,32		
12	Koszty bezpośrednie pożytków		724,28		
13	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		225 740,69		
14	Obciążenie pdp - należny		53 266,00		
Wynik na działalności gospodarczej				601 836,49	374 754,69
				227 081,80	

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	20 803,30	13 712,89	7 090,41		1 347,00	5 743,41
2	Lazurowa 2A	44 508,96	6 761,70	37 747,26		7 172,00	30 575,26
3	Lazurowa 4	64 929,21	37 182,31	27 746,90		5 272,00	22 474,90
4	Lazurowa 6	55 451,45	40 029,96	15 421,49		2 930,00	12 491,49
5	Lazurowa 12	55 931,26	26 153,38	29 777,88		5 658,00	24 119,88
6	Rozłogi 2	96 977,78	55 674,01	41 303,77		7 848,00	33 455,77
7	Rozłogi 3	2 272,80	1 170,55	1 102,25		209,00	893,25
8	Rozłogi 4	6 532,68	2 589,41	3 943,27		749,00	3 194,27
9	Rozłogi 5	2 562,84	613,25	1 949,59		370,00	1 579,59
10	Rozłogi 6	84 997,92	57 167,93	27 829,99		5 288,00	22 541,99
11	Rozłogi 7	13 963,67	8 143,37	5 820,30		1 106,00	4 714,30
12	Rozłogi 9	14 644,32	4 000,00	10 644,32		2 022,00	8 622,32
13	Sternicza 129	37 780,09	21 861,12	15 918,97		3 025,00	12 893,97
14	Sternicza 131	35 224,59	12 750,44	22 474,15		4 270,00	18 204,15
15	Siemiatycka 1	65 255,62	33 678,37	31 577,25		6 000,00	25 577,25
	Razem wynik pożytków	601 836,49	321 488,69	280 347,80	0,00	53 266,00	227 081,80

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	147 119,37	184 079,35		36 959,98	5 743,41		31 216,57
2	Lazurowa 2A	186 051,75	241 936,47		55 884,72	30 575,26		25 309,46
3	Lazurowa 4	442 961,89	596 031,64		153 069,75	22 474,90		130 594,85
4	Lazurowa 6	441 259,86	597 353,59		156 093,73	12 491,49		143 602,24
5	Lazurowa 12	233 000,50	319 991,94		86 991,44	24 119,88		62 871,56
6	Rozłogi 2	258 168,18	385 076,39		126 908,21	33 455,77		93 452,44
7	Rozłogi 3	122 594,62	171 223,36		48 628,74	893,25		47 735,49
8	Rozłogi 4	166 428,36	230 533,40		64 105,04	3 194,27		60 910,77
9	Rozłogi 5	72 063,28	112 941,86		40 878,58	1 579,59		39 298,99
10	Rozłogi 6	256 406,58	356 610,24		100 203,66	22 541,99		77 661,67
11	Rozłogi 7	121 957,95	186 676,75		64 718,80	4 714,30		60 004,50
12	Rozłogi 9	237 708,48	318 652,38		80 943,90	8 622,32		72 321,58
13	Sternicza 129	164 351,52	215 783,18		51 431,66	12 893,97		38 537,69
14	Sternicza 131	161 710,47	212 587,54		50 877,07	18 204,15		32 672,92
15	Siemiatycka 1	231 967,92	330 178,66		98 210,74	25 577,25		72 633,49
16	Sternicza 127	762 852,96	811 315,89		48 462,93			48 462,93
	Razem				1 264 368,95		0,00	1 037 287,15
	Razem wynik na GZM	4 006 603,69	5 270 972,64		1 264 368,95	227 081,80		1 037 287,15

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	910 405,12			
2	Centralne ogrzewanie	161 945,67	161 391,01		
3	Podgrzanie wody	14 359,43	16 771,10		
4	Wywóz nieczystości	28 306,08	28 306,08		
5	Zimna woda i ścieki	20 791,04	23 732,09		
6	Energia elektryczna	9 329,17	20 165,01		
7	Reklama	10 800,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	20 527,47			
9	Podatek od nieruchomości		88 973,06		
10	Wieczyste użytkowanie		32 187,69		
11	Amortyzacja pawilonów		52 033,32		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		456 643,12		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		153 242,46		
14	Przeglądy techniczne		10 048,02		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		21 783,54		
16	Konserwacja zieleni		49 044,47		
17	Parkingi Lazurowa 6, Sternicza 125, Okrętowa, Szeligowska	173 889,99	151 453,15		
Wynik na działalności gospodarczej		1 350 353,97	1 265 774,12	84 579,85	
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	25 349,22			
2	Odsetki od lokat	27 433,44			
3	Odsetki lokale użytkowe	902,10			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki ustawowe)				
5	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		2 114,12		
6	Pozostałe przychody operacyjne	8 105,08			
7	Przychody ze sprzedaży lok.użytk. Szeligowska				
8	Pozostałe przychody ze sprzedaży środków trwałych				
9	Pozostałe koszty operacyjne		44 771,36		
10	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		60 024,96		
11	Zarządzanie i administracja WM Sternicza 96,98,100	117 960,00	114 873,65		
12	Zarządzanie i administracja WM Szeligowska 6A,6,8	170 922,92	165 526,78		
13	Działalność społeczna	101 122,94	101 101,67		
Razem		451 795,70	488 412,54	-36 616,84	

Należny podatek dochodowy za rok 2024 wynosi 57 964,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2024r.	-515 123,72			
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 328 244,12			
3	Odpis na remonty dźwigi	386 456,98			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 918,00			
5	Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	1 316 125,08			
6	Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	302 403,60			
7	Odpis Sternicza 127	9 223,68			
8	Koszty remontów		2 989 777,78		
Razem		2 924 247,74	2 989 777,78		-65 530,04

OPŁATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo	Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	4 634 500,50	4 628 455,33	41 053,05	6 045,17
2	Opłata stała lokale mieszkalne	561 527,64	568 846,62	-7 318,98	-7 318,98
3	Ciepła woda lokale mieszkalne	1 857 333,19	1 796 767,72	64 498,44	60 565,47
4	Gaz lokale mieszkalne	193 698,06	240 193,54	2 623,04	-46 495,48
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne	1 202 744,18			
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	104 136,25			
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 306 880,43	1 351 607,80	4 411,61	-44 727,37
	Razem	8 553 939,82	8 585 871,01	112 586,14	-31 931,19

OPŁATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2024

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	311 302,53	313 967,72	-2 665,19	-2 665,19
2.	Domofon	53 126,95	50 321,14	7 693,43	2 805,81
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	48 537,53	65 404,13	174,89	-16 866,60
4.	Zużycie energii elektrycznej budynek	214 120,40	203 322,94	10 797,46	10 797,46
	Razem	627 087,41	633 015,93	18 665,78	-5 928,52

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127 NA DZIEŃ 31.12.2024

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2024	Wykonanie kosztów na 31.12.2024 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31.12.2024	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	540 600,00	518 593,86	95,93%	470 130,93	0,00	48 462,93
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	331 400,00	347 568,40	104,88%	306 229,75		41 338,65
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnętrznego	115 000,00	135 588,46	117,90%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	55 000,00	57 515,63	104,57%			
c.	konserwacja system p/poż	22 000,00	15 133,82	68,79%			
d.	Przeeglądy techniczne	39 200,00	35 501,67	90,57%			
e.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	62 200,00	65 772,73	105,74%			
f.	pozostałe koszty obsługi	38 000,00	38 056,09	100,15%			
2.	Konserwacja dźwigów	21 000,00	17 937,08	85,41%	17 636,54		300,54
a.	przeegląd UDT	3 000,00	2 520,00	84,00%			
b.	bieżąca konserwacja	18 000,00	15 417,08	85,65%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	55 000,00	56 979,82	103,60%	56 144,71		835,11
4.	Domofon	5 000,00	4 745,95	94,92%	4 422,24		323,71
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	112 200,00	76 018,58	67,75%	70 353,66		5 664,92
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	109 000,00	72 881,28	66,86%	67 196,36		5 684,92
b.	Woda gospodarcza	3 200,00	3 137,30	98,04%	3 157,30		
6.	Opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	16 000,00	15 344,03	95,90%	15 344,03		0,00
II	Koszty utrzymania lokalu	516 064,08	425 857,23	82,52%	425 857,23	0,00	0,00
1.	Energia ciepła co i cw	291 064,08	247 761,65	85,12%	247 761,65	0,00	
2.	opłata stała co i cw	85 000,00	64 484,41	75,86%	64 484,41		0,00
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	56 592,09	70,74%	56 592,09		0,00
4.	Wywóz nieczystości	60 000,00	57 019,08	95,03%	57 019,08		0,00
III	Opłata za wymianę wodomierzy i ciepłomierzy		12 119,52		12 119,52	0,00	
IV	Opis na Fundusz Remontowy	9 223,75	9 223,68	100,00%	9 223,68	0,00	
	RAZEM	1 065 887,83	965 794,29	90,61%	917 331,36	0,00	48 462,93

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2024 r.	
BO 1 stycznia 2024 r.	9 223,68
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2024 r.	9 223,68
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2024 r. w tym:	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 31.12.2024 r.	18 447,36

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2024r.	Lokale nadpłaty 31.12.2024r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2024r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	21 861,94	26 141,68	-4 279,74
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	5 661,57	3 031,44	2 630,13
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	11 287,35	632,96	10 654,39
	Razem pkt 1-3	38 810,86	29 806,08	9 004,78

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2024 ROK**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie na 31.12.2024r.
1	Przychody w tym:	103 617,00	101 122,94
-	Wpływy lokali mieszkalnych	54 617,00	50 755,59
-	odpłatne karnety	49 000,00	29 515,59
-	pozostałe przychody		20 851,76
2	Koszty w tym :	103 617,00	101 101,67
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	10 000,00	10 756,13
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	3 500,00	1 212,39
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	83 117,00	83 521,99
-	Druk gazetki	3 000,00	
-	Materiały plastyczne	4 000,00	5 611,16

Wynik finansowy na 31.12.2024r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 21,27 zł.

INWESTYCJA LAZUROWE APARTAMENTY ZA OKRES OD 01.01.2024r - 31.12.2024r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2024	Plan nakładów inwestycji Lazurów Apartamenty	Koszty poniesione na 31.12.2024	%
I	Wpływy ogółem	31 916 982,03			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	31 916 982,03			
II	Koszty ogółem		29 506 365,96	29 699 206,05	100,7
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 075 744,22	1 075 744,22	100,0
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz. uz. gruntu i inne)		800 000,00	799 521,82	99,9
3	Roboty Budowlano - Montażowe		23 106 621,74	23 113 368,68	100,0
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		820 000,00	1 014 268,32	123,7
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		400 000,00	389 800,00	97,5
6	Sprzedaz marketing, reklama		369 000,00	369 000,00	100,0
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	257 011,30	102,8
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 845 000,00	1 839 202,87	99,7
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		840 000,00	841 288,84	100,2
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 931 500,00		
	Razem :	31 916 982,03	29 506 365,96	29 699 206,05	100,7

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2024r - 31.12.2024r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2024	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 31.12.2024
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			4 002 148,45
1	Parking Lazurowa 6,4			259 461,39
2	Nieruchomość zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			513 574,20
3	Nieruchomość Okrętowa			1 119 524,33
4	Parking Lazurowa 12, Rozłogi 9			4 500,00
5	Budynek usługowo-garażowy Lazurowa/Sternicza			12 500,00
6	Koszt pośredni z eksploatacji Lazurowa Oaza			490 073,39
7	Koszt pośredni z eksploatacji Lazurowe Centrum			490 073,38
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			1 112 441,76

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW ZA 2024 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,40/m2

Lp.			plan 2024	Wykonanie planu za 2024
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	386 456,98	386 456,98
Razem dział I:			386 456,98	386 456,98
II.	Wymiana przyłączy wodociągowych		plan 2024	Wykonanie planu 2024
1.	L4	Wymiana przyłącza wodociągowego	100 000,00	0,00
Razem dział II:			100 000,00	0,00
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2024	Wykonanie planu 2024
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	25 000,00	4 266,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	130 000,00	282 467,36
Razem dział III:			155 000,00	286 733,36
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2024	Wykonanie planu 2024
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 000,00	44 023,77
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	47 000,00	83 075,73
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	35 911,76	162 988,19
4.	Osiedle	Według decyzji rad budynków	10 000,00	29 122,17
5.	L12	Remont balustrad balkonowych	185 000,00	211 838,40
6.	L12 i R 9	Mycie i malowanie elewacji	42 000,00	42 293,65
7.	R3	Remont dachu	133 000,00	133 243,00
8.	L6 kl. II i III	Remont klatek - gres na korytarzach	463 387,92	381 855,87
9.	R6, R9	Zamknięcie zsypów	56 064,69	56 064,69
Razem dział IV:			987 364,37	1 144 505,47

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2024 r.

Lp.		plan 2024	Wykonanie planu 2024
I	Remonty dźwigów osobowych	386 456,98	386 456,98
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	100 000,00	0,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	155 000,00	286 733,36
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.	987 364,37	1 144 505,47
Razem:		1 628 821,35	1 817 695,81

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2024 r.

Saldo otwarcia		-180 651,60
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2023 r.		0,00
Naliczenia funduszu remontowego 2024 r.	1 328 244,12	1 328 244,12
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	386 456,98	386 456,98
Naliczenia funduszu remontowego 2024 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 918,00	96 918,00
Razem:	1 811 619,10	1 630 967,50
Saldo funduszu remontowego:		-186 728,31

Zestawienie zbiorcze funduszy celowych w 2024 r.

Lp.		Przychody	Koszty
Saldo otwarcia		-112 528,84	
I	Osiedle Fundusz termomodernizacji	1 316 125,08	927 420,17
Saldo otwarcia		-231 166,96	
II	Osiedle Fundusz instalacji fotowoltaicznych	302 403,60	244 661,80
Razem:		1 274 832,88	1 172 081,97

ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH
STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 r.

Lp		Roboty sanitarne i elektryczne						Roboty budowlane							dosypki docieplenia na stropodachach														
Budynek		Budynek						Budynek																					
		przebudowa wejść do klatek schodowych		Remont suchych pionów		Wymiana wodociągu zewnątrznego		regulacja instalacji c.o.		Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami oświetlenia zewnątrznego		Lp		Remonty dachów		Wymiana rozdzielni elektrycznych i inne prace lektryczne na klatkach schodowych		Balustrady, balkony		Mycie elewacji wraz z zabezpiecze niem przed głonami i malowanie		Remont ocieplenia- naprawa z		wymiana ślusarki drzwiowej, przebudowa wejść do klatek schodowych		malowanie klatek schodowych			
1	L 2	78 000	35 000					350 000		68 000	1	L 2		15 000				35 000											
2	L 2A	81 000	35 000							68 000	2	L 2A		15 000															
3	L 4	223 000	140 000	500 000		220000		550 000			3	L 4		15 000			290 000		550 000		140 000				550 000		400 000		38500
4	L 6	223 000	140 000					550 000			4	L 6		15 000			290 000		550 000		140 000				550 000		380 000		38500
5	L 12	97 200	105 000					380 000			5	L 12	200 000	15 000					400 000		105 000				400 000		380 000		21000
6	R 2		175 000	500 000		120000					6	R 2		15 000					320 000		80 000				320 000		400 000		
7	R 3		140 000							70 000	7	R 3		15 000			135 000		150 000		140 000				150 000		200 000		31500
8	R 4		140 000								8	R 4		15 000			130 000		220 000		260 000				220 000		200 000		
9	R 5		105 000								9	R 5	200 000	15 000			50 000		120 000		105 000				120 000		200 000		17500
10	R 6		175 000	500 000							10	R 6		15 000			150 000		320 000		175 000				320 000		400 000		31500
11	R 7		14 000								11	R 7		15 000			135 000		150 000		140 000				150 000		200 000		31500
12	R 9	97 200	105 000			300 000					12	R 9	200 000	15 000	460 000				450 000		105 000				450 000		380 000		21000
13	S 1		105 000	350 000						68 000	13	S 1	200 000	15 000	460 000				450 000		105 000				450 000		380 000		21000
14	St 129		105 000			300 000					14	St 129		15 000					300 000		105 000				300 000		380 000		21000
15	St 131		105 000			300 000					15	St 131							350 000		105 000				350 000		380 000		
RAZEM		799 400	1 624 000	1 850 000	340 000	2 730 000	274 000				RAZEM		800 000	210 000	920 000	1 180 000	4 330 000	1 775 000	3 900 000									252 000	

KOSZT WYMIANY 1 szt DŹWIGÓW i 3 Napędów dźwigów (zgodnie z protokołami UDT) 2023-2028

 prace wykonane lub brak konieczności wykonania

SUMA

297 000 zł
21 281 400 zł

21 281 400 zł

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

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2024r.

Wpływy											
Adres	metraż	saldo z BO z 2024r.	dofinansowa nie z nadwyżki bilansowej	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego o dźwigów	razem	remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	
L2	3 520,40	-211 813,19		60 749,04	5 184,00	20 220,36	-125 659,79		9 941,30	597,53	
L2A	4 498,35	103 518,89		75 933,84	6 624,00	26 428,20	212 504,93		8 607,13	763,89	
L4	10 632,97	-163 784,10		182 279,58	12 744,00	61 779,12	93 018,60		58 030,65	1 804,77	
L6	10 638,81	-553 005,90		180 850,09	12 744,00	61 713,48	-297 698,33		7 614,05	1 805,75	
L12	5 634,70	-384 548,82		95 160,91	5 544,00	33 554,64	-250 289,27		14 651,96	29 082,77	
R2	6 210,99	-1 522 080,92		106 438,14	9 648,00	35 264,64	-1 370 730,14		83 918,66	1 054,21	
R3	2 952,00	-757 770,33		49 875,20	3 456,00		-704 439,13		7 050,76	501,06	
R4	4 015,50	-609 021,86		67 460,40	4 608,00		-536 953,46		9 260,09	681,56	
R5	1 728,30	-543 806,83		29 335,88	1 728,00		-512 742,95	2 862,00	127,79	293,36	
R6	6 193,50	-1 048 806,66		104 853,18	9 792,00	35 139,00	-899 022,48		23 935,97	1 051,25	
R7	2 944,11	-710 680,17		49 461,00	3 456,00		-657 763,17	756,00	42 096,44	499,70	
R9	5 756,70	-2 052,71		97 297,20	5 688,00	33 813,24	134 745,73		425,67	2 207,09	
St129	3 929,46	-444 336,54		67 427,52	5 472,00	22 331,76	-349 105,26		8 942,07	666,96	
St131	3 909,99	-395 429,42		66 050,58	4 686,00	22 760,38	-301 932,46	648,00	7 154,91	663,66	
S1	5 614,40	-486 388,67		95 071,56	5 544,00	33 452,16	-352 320,95		709,91	2 350,21	
Razem	78 180,18	-180 651,60	0,00	1 328 244,12	96 918,00	386 456,98	1 630 967,50	4 266,00	282 467,36	44 023,77	
St127	3 465,13	9 223,68		9 223,68			18 447,36				
Ogółem FR		-171 427,92	0,00	1 337 467,80	96 918,00	386 456,98	1 649 414,86	4 266,00	282 467,36	44 023,77	

Wydatki

remont balustrad balkonowych	wg decyzji Rad Budynków	malowanie elewacji	naprawa obróbek i pokryć dachu	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	remont klatek gres na korytarzach	remont pomieszczeń zsympowych	razem	różnica	Adres
	6 668,67			16 552,95	4 928,19				38 688,64	-164 348,43	L2
	4 691,24		1 606,44		2 442,73				18 111,43	194 393,50	L2A
	3 779,50		6 904,56	45 365,14	20 289,63				136 174,25	-43 155,65	L4
			10 771,21	45 365,14	33 096,94		381 855,87		480 508,96	-778 207,29	L6
211 838,40	509,98		7 906,48	45 365,14	3 058,34				312 413,07	-562 702,34	L12
	6 474,23		10 762,41	90 730,28	3 371,14				196 310,93	-1 567 041,07	R2
		10 088,06	2 073,91		1 602,26	133 243,00			154 559,05	-858 998,18	R3
		15 119,13	6 509,74		2 179,49				33 750,01	-570 703,47	R4
	6 358,56		8 089,73		19 748,07				37 479,51	-550 222,46	R5
			1 713,69		3 361,64			28 735,82	58 798,37	-957 820,85	R6
		17 086,46	5 039,31		1 597,97				67 075,88	-724 839,05	R7
	639,99		4 240,86	45 365,14	3 124,56			27 328,87	83 332,18	51 413,55	R9
			3 275,54	52 348,09	2 749,32				67 981,98	-417 087,24	St129
			8 915,81	45 365,10	2 735,69				65 483,17	-367 415,63	St131
			5 266,04		58 702,22				67 028,38	-419 349,33	S1
211 838,40	29 122,17	42 293,65	83 075,73	386 456,98	162 988,19	133 243,00	381 855,87	56 064,69	1 817 695,81	-186 728,31	

									0,00	18 447,36	St127
211 838,40	29 122,17	42 293,65	83 075,73	386 456,98	162 988,19	133 243,00	381 855,87	56 064,69	1 817 695,81	-168 280,95	

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 31.12.2024r.**Termomodernizacja**

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2024r.	naliczenia funduszu celowego termomodernizacja	razem	termomodernizacja	różnica
L2	3 520,40	-3 169,00	44 780,04	41 611,04	32 054,64	9 556,40
L2A	4 498,35	-4 049,58	45 365,52	41 315,94	219 132,04	-177 816,10
L4	10 632,97	-12 954,08	137 802,72	124 848,64	149 984,91	-25 136,27
L6	10 638,81	-9 576,83	157 029,60	147 452,77	72 166,74	75 286,03
L12	5 634,70	-5 072,25	131 175,84	126 103,59	5 972,20	120 131,39
R2	6 210,99	-13 755,86	105 091,32	91 335,46	65 222,22	26 113,24
R3	2 952,00	-6 467,17	44 988,72	38 521,55	2 166,98	36 354,57
R4	4 015,50	-3 614,67	53 968,32	50 353,65	2 947,60	47 406,05
R5	1 728,30	-3 786,31	39 819,96	36 033,65	35 093,33	940,32
R6	6 193,50	-5 575,27	95 131,68	89 556,41	43 718,06	45 838,35
R7	2 944,11	-6 449,87	45 221,76	38 771,89	10 757,98	28 013,91
R9	5 756,70	-5 182,07	131 252,76	126 070,69	26 722,23	99 348,46
St129	3 929,46	-13 937,12	92 420,64	78 483,52	130 300,52	-51 817,00
St131	3 909,99	-13 884,80	91 017,00	77 132,20	112 058,20	-34 926,00
S1	5 614,40	-5 053,96	101 059,20	96 005,24	19 122,52	76 882,72
Razem	78 180,18	-112 528,84	1 316 125,08	1 203 596,24	927 420,17	276 176,07

Fotowoltaika

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2024r.	naliczenia funduszu celowego fotowoltaika	razem	instalacja fotowoltaiki	różnica
L2	3 520,40	-2 471,07	11 406,12	8 935,05	2 786,30	6 148,75
L2A	4 498,35	-3 067,08	13 503,84	10 436,76	3 561,96	6 874,80
L4	10 632,97	-24 333,79	19 144,20	-5 189,59	8 415,60	-13 605,19
L6	10 638,81	-19 349,23	24 256,92	4 907,69	8 420,20	-3 512,51
L12	5 634,70	-4 705,58	16 906,20	12 200,62	4 459,63	7 740,99
R2	6 210,99	-125 791,22	86 267,88	-39 523,34	51 368,10	-90 891,44
R3	2 952,00	-3 448,60	13 460,88	10 012,28	2 336,42	7 675,86
R4	4 015,50	-3 017,88	12 528,36	9 510,48	3 178,09	6 332,39
R5	1 728,30	-1 178,31	11 614,20	10 435,89	27 268,82	-16 832,93
R6	6 193,50	-15 886,77	17 837,64	1 950,87	4 901,96	-2 951,09
R7	2 944,11	-2 007,20	13 425,48	11 418,28	102 330,17	-90 911,89
R9	5 756,70	-3 924,76	13 816,08	9 891,32	4 556,26	5 335,06
St129	3 929,46	-9 517,51	13 674,36	4 156,85	12 926,60	-8 769,75
St131	3 909,99	-8 640,22	23 108,04	14 467,82	3 708,10	10 759,72
S1	5 614,40	-3 827,74	11 453,40	7 625,66	4 443,59	3 182,07
Razem	78 180,18	-231 166,96	302 403,60	71 236,64	244 661,80	-173 425,16