

Warszawa, 01.09.2025 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 roku



1

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w I półroczu 2025 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 30.06.2025 r.



Spis treści

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE	5
II. SPRAWY KADROWE.....	12
III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI	13
IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW	18
V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE	27
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI	32
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE	34
VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI	37
IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA, OŚWIATOWA	44
X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100 ORAZ WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A, 8, 10 ORAZ NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127 i STERNICZEJ 125A.....	50
XI. ZAGADNIENIA ZA ZAKRESU INWESTYCJI	57
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:.....	67

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w I półroczu 2025 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów.

Zmiany w KRS w I półroczu 2025 roku dotyczyły:

-  działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura RDF/729442/25/257:).
-  działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/729442/25/59).

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu SM „Lazurowa” podstawą działań Zarządu Spółdzielni w I półroczu 2025 roku było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych członków Spółdzielni.

 4

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W I półroczu 2025 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 2348 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.

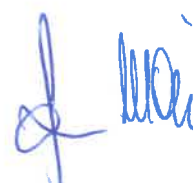
Organizacja pracy Zarządu.

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 8 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni i przyjęto 14 uchwał. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu tematy dotyczyły w szczególności:

- przyjęcia regulaminu zajęć gimnastycznych dla seniorów.
- uchwalenia wysokości opłaty za zajęcia plastyczne organizowane w Klubie Osiedlowym „Kulturalna”.
- uchwalenia wysokości opłaty za zajęcia gimnastyczne dla seniorów.
- wykonania w trybie awaryjnym uszczelniania pokrycia dachowego w pawilonie Rozłogi 8.
- wykonania płukania instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- wyrażenia zgody na montaż automatu do sprzedaży truskawek na terenie Spółdzielni.
- omówienia planu rzeczowo - finansowego na 2025 rok i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.



- przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza” i przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienia wniosku w sprawie kolorystyki malowania klatek schodowych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- określenia zakresu obowiązywania strefy ruchu B-1 na drogach do budynku Rozłogi 2, Lazurowa 2, 2a i Sternicza 129 i 131.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za 2024 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienia projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego na 2026 rok oraz przekazanie Radzie Nadzorczej, celem podjęcia uchwały.
- omówienia planowanej inwestycji polegającej na wybudowaniu parkingu wielopoziomowego na terenie Spółdzielni.
- omówienie wniosku w sprawie naprawy elewacji na budynku Rozłogi 6 i przekazanie na posiedzenie Komisji Technicznej.
- omówienie wniosku w sprawie uporczywego zaniechania obowiązków dotyczących utrzymywania porządku w lokalu przy ul. Rozłogi 6 i przekazanie na posiedzenie Rady Nadzorczej.
- podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125a.

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.smlazurowa.pl

Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 23 i 24 maja 2025 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: 23 i 24 maja 2025 roku. Łącznie w dwóch częściach Walnego Zgromadzania uczestniczyło 221 osób oraz udzielono 148 pełnomocnictw.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 23 i 24 maja 2025 roku podjęło większością głosów następujące uchwały:

		ILOŚĆ ODDANYCH GŁOSÓW				Łączna liczba głosów z I i II części	
		23.05.2025 I cz.		24.05.2025 - II cz.			
		ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW
WALNE ZGROMADZENIE 23 i 24 MAJA 2025 R.							
1	Uchwała Nr 1/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2024 rok	96	49	78	14	174	63
2	Uchwała Nr 2/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok	105	46	68	10	173	56
3	Uchwała Nr 3/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok	151	1	75	5	226	6
4	Uchwała Nr 4/2025 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.	131	1	69	6	200	7

5	Uchwała Nr 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca- Richter z za 2024 rok	112	73	67	37	179	110
6	Uchwała Nr 6/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2024 rok	107	68	64	33	171	101
7	Uchwała Nr 7/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku	83	19	61	4	144	23
8	Uchwała Nr 8/2025 w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo- finansowego na 2026 r. , w tym projekt planu remontów	82	2	59	0	141	2
9	Uchwała Nr 9/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r.	71	4	49	1	120	5

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2025 roku odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 27 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęli wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W I półroczu 2025 roku odbyły się 4 posiedzenia Komisji Rewizyjnej oraz 4 posiedzenia Komisji Technicznej .

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2025 rok.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok.
- omówienie Raportów Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty”
- kontrola przetargów, które odbyły się w II półroczu 2024 roku.



Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- omówienie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" na 2025 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie podwyżki opłat za centralne ogrzewanie w budynkach mieszkalnych.
- omówienie sprawozdania Zarządu i finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok.
- omówienie wniosku Zarządu w sprawie przyspieszenia terminu prac na elewacji budynku przy ul. Rozłogi 6 ze względu na stan powłoki malarskiej i warstwy docieplenia.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W I półroczu 2025 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzieckiego oraz Kancelarię Radców Prawnych Derc Pałka przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej. Kancelarie współpracowały z Spółdzielnią w ramach obsługi bieżącej działalności oraz występowały w imieniu Spółdzielni w około 70 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 07.10.2024 r – 26.11.2024 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni, za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Podmiotem przeprowadzającym lustrację był Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:



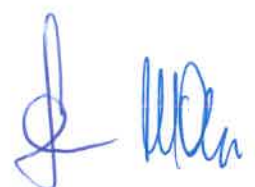
- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów statutowych,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- 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 08.01.2025 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:

- Uzupełnienie rejestru członków o niezbędne informacje tj. liczba zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz wysokość wniesionych wkładów budowlanych.



W związku z powyższym Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwóch częściach w dniach: 23 i 24 maja 2025 r. uchwałą nr 4/2025/Część I i uchwałą nr 4/2025/Część II przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji za okres od 1 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2023r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia uzupełniła rejestr członków o niezbędne informacje.



II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2025 r. wyniosło 22,75 etatu, w tym zatrudnienie na stanowiskach umysłowych 16,75 etatu i fizycznych 6 etatów.

Czas pracy

Frekwencja w I półroczu 2025 roku była na wystarczającym poziomie, by bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Kodeksem pracy, wykorzystywali przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Pracownicy Spółdzielni „Lazurowa” terminowo poddawani byli badaniom okresowym i kontrolnym z zakresu medycyny pracy. Przeprowadzone zostały także okresowe szkolenia z zakresu 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 pierwszym półroczu 2025 odbywała się w ramach wydatków określonych w Planie Eksploatacji przyjętym Uchwałą RN nr 6/2025 z dnia 27.02.2025 r.

W 2025 z zaplanowanej kwoty 6 025 000,00 zł zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę 3 122 684,95 zł. co stanowi 51,83% .

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w pierwszym półroczu 2025 wyniosły: 41 969,99 złotych, co stanowi 64,57% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 249 835,62 złotych, co stanowi 41,78 %. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 16 400 zł - tj. 91,11 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 37 awarii. W głównej mierze awarie dotyczyły: zalewania mieszkań i części wspólnych z instalacji wodno – kanalizacyjnej, wycieków z instalacji centralnego ogrzewania oraz awarii instalacji elektrycznej.

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

W 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. Wiosna z nowo nasadzonymi żonkilami Rozłogi 8

W I półroczu 2025 roku na utrzymanie i pielęgnację zieleni przeznaczono kwotę 199 914,58 w tym 108 617,74 – utrzymanie zieleni, 56 080,00 – pielęgnację i wycinkę drzew, oraz pozostałe koszty 35 216,84.

Na wiosnę 2025 r. oprócz bieżącej konserwacji zieleni zlecono wykonanie cięć pielęgnacyjnych 290 drzew na terenie całego osiedla, koszt prac to 56 080,00 zł.

W 2025r. na terenie przyległym do budynku Lazurowa 2a, przy wykonanej pergoli dosadzono wiciokrzewy oraz bluszcz celem zasłonięcia kontenera na odpady zielone.



Fot. Nasadzenia bratków przy ul. Lazurowej 2a i ścięte drzewa przy ul. Sterniczej

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 2025 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 4 420,0 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 2025 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 2025 r.); koszt wymiany: 2 750,0 zł .
- w maju 2025 r. dokonano przeglądu zjeżdżalni linowej Tyrolka.



Fot. Piaskownica na placu zabaw przy budynkach Łazurowa 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.

Ponadto, w miesiącu maju i kwietniu, przed okresem wysokich temperatur, zlecono wykonanie gruntownego sprzątnięcia i mycia środkami odkażającymi i dezynfekcyjnymi komór zsypowych i altan śmietnikowych. Łączny koszt tych czynności wyniósł 16 000,00 zł.

Handwritten signature in blue ink.

Dezynsekcja i deratyzacja

W 2025 roku nastąpił znaczny wzrost aktywności insektów typu prusaki i pluskwy oraz gryzonie, a w szczególności co wymusiło zwiększoną ilość przeprowadzonych dezynsekcji na kwotę 7 495,62 zł w tym dokonanie wymiany wkładów stacji deratyzacyjnych na całym osiedlu co kosztowało 5 527,62 zł. Efektem powyższego było zmniejszenie ilości sygnałów od lokatorów w przedmiotowej sprawie.

Konserwacja domofonów

W pierwszym półroczu 2025 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 29 199,84 zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. ul. Sternicza 131 kl. III - Wymiana centrali domofonowej; Komplet: tablica, centrala (komplet KDC3905RFID) z czytnikiem ; dodatkowo montaż podstawy maskującej;
2. ul. Rozłogi 3 kl. IV - Wymiana centrali domofonowej; Komplet: tablica, centrala (komplet KDC1905 RFID) z czytnikiem.
3. ul. Lazurowa 6 – doprowadzenie instalacji domofonowej na zewnątrz;
4. ul. Sternicza 129 kl.II – wymiana elektromagnesu wraz z przerobieniem gniazda i montażem listwy montażowej i dystansu;
5. Rozłogi 5 kl. I – dorabianie wkładek do drzwi wejściowych i piwnic;
6. Sternicza 129 kl. I i III – wymiana elektromagnesu;

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 pierwszej połowie 2025 roku z energią elektryczną, dozorem technicznym UDT i abonamentem kart telefonicznych wyniosły 65 841,50 zł.

W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 61 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 obejmuje wykonane prace:



- Przegląd aparatury sterowej, instalacji elektrycznej, dyspozycji w kabinie, wezwań na przystankach oraz sygnalizacji, przegląd drzwi kabinowych i szybowych; przegląd elementów szybu; przegląd kabiny i ramy kabinowej, przegląd oświetlenia szybu i maszynowni; przegląd zespołu napędowego
- Pomiary izolacji instalacji dźwigów oraz rezystancji uziemienia w budynkach przy: ul. Lazurowa 4 kl. III; ul. Laurowa 6 kl. I; ul. Lazurowa 12 kl. III; ul. Sternicza 129 kl. II i III; ul. Sternicza 131 kl. I i II; ul. Rozłogi 2 kl. I i IV; ul. Rozłogi 6 kl. I-V; ul. Siemiatycka 1 kl. III i ul. Lazurowa 2
- Badania okresowe UDT
- Wymiana oświetlenia w kabinie w budynkach: ul. Rozłogi 9 kl. III – 2 szt.; ul. Rozłogi 2 kl. V – 2 szt.; ul. Lazurowa 4 – 2 szt.; ul. Siemiatycka 1 kl. III – 2 szt.;

Dewastacje

Koszty poniesione w pierwszym półroczu 2025 r. w wyniku dewastacji wyniosły: 1 796,95 zł. W ramach poniesionych kosztów wykonano wymiany ławek na Lazurowej 6 i naprawy zbitej szyby w budynku Lazurowa 2A .



IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

		Plan 2025	Wykonanie planu za I półrocze 2025
I	Remonty dźwigów osobowych	386 324,28	0,00
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	265 000,00	91 608,94
III	Polimeryzacja instalacji gazowej	516 132,00	129 762,00
IV	Prace wynikające z przeglądów technicznych	95 000,00	159 429,77
V	Inne prace brukarskie, dekarские, elektryczne itp.	361 492, 41	281 141,44
Suma:		1 623 948,69	661 942,15

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2025 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN Uchwałą RN nr 6/2025 z dnia 27.02.2025 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 półroczne przeglądy stanu technicznego budynków: Rozłogi 4, Lazurowa 4 i Lazurowa 6.

W I półroczu 2025 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 I półroczu 2025 r. związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym:

- Wyremontowano piwnice w budynku Rozłogi 3
- Wymieniono witryny drzwi wejściowych do budynku Rozłogi 7 w kl. II
- Wymieniono drzwi 3 szt. do komór zsypowych w budynku Sternicza 131
- Wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Rozłogi 7
- Wykonano remont pomieszczenia administracyjnego na zwyżce budynku Lazurowa 6
- Uszczelniono izolację fundamentów na wysokości piwnicy nr 49 w budynku Rozłogi 4
- Wykonano naprawę ścian komórek lokatorskich nr 151 i 152 w budynku Lazurowa 6
- Uzupełniono płytki gresu na pierwszych biegach schodowych w budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6
- Wykonano polimeryzację instalacji gazowej w budynku Lazurowa 4
- Wykonano naprawę tynku przy drzwiach wejściowych do budynków Lazurowa 2 i Lazurowa 2a z dwukrotnym malowaniem ścian farbą silikonową elewacyjną

Dźwigi

W pierwszej połowie 2025 roku nie były wykonywane prace remontowe i wymiany dźwigów. Wszystkie prace zostały zaplanowane na drugą połowę roku. W ramach umowy z firmą Chmielewski na wymianę dźwigów zrealizowano dotychczas 9 dźwigów oraz wymianę sterowania do pracy w grupie dla dźwigu w budynku Lazurowa 2. W drugiej połowie roku 2025 planowana jest wymiana dźwigu w budynku przy ul. Lazurowa 4 kl. IV. Na drugą połowę roku zaplanowana została również wymiana zespołów napędowych dźwigów w budynkach przy ul. Rozłogi 2 kl.IV, ul. Rozłogi 6 kl.III i ul. Sternicza 131 kl.II realizowana przez firmę Forlift.



W dźwigach z lat 70-tych i 80-tych w ostatnich latach konieczna była modernizacja lub nawet całkowita wymiana, tak aby spełniały normy bezpieczeństwa i wymogi UDT oraz były dostosowane do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych. Na przestrzeni ostatnich lat, w latach 2015-2025, całkowity koszt wykonanych remontów i modernizacji dźwigów wyniósł **4 354 705,85 zł** a naliczenia z tytułu funduszu remontowego za okres 2015-2025 wyniosły **2 318 894,47 zł**.

Obecnie obowiązująca stawka na fundusz remontowy dźwigów nie pokrywa w pełni kosztów:

- regularnych przeglądów technicznych,
- napraw bieżących i awaryjnych,
- modernizacji wymaganej przez Urząd Dozoru Technicznego (UDT).

Z uwagi na wzrost kosztów materiałów, usług i robocizny, obecne przychody nie pokrywają w pełni kosztów planowanych prac remontowych i modernizacyjnych określonych w resursach dźwigów i przeglądach Urzędu Dozoru Technicznego, którego wymagania techniczne stają się coraz bardziej restrykcyjne.

W najbliższym czasie wskazane jest rozważenie podniesienia stawki na fundusz remontowy dźwigów.

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

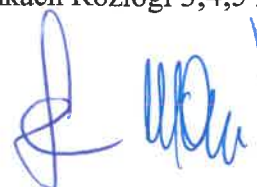
Przylączy wodociągowe

W pierwszym półroczu 2025 r. oddano do użytku przylączy wodociągowe do budynku Siemiatycka 1 wraz z wykonaną nową hydrofornią, co umożliwi dostosowanie istniejących „suchych” pionów p.poz do obowiązujących przepisów. Prace związane z wykonaniem przylączy wodociągowego do budynku Lazurowa 4 zostały wstrzymane do czasu uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich i gwarantem wybudowanej jezdni ul. Lazurowej firmą Skanska.

Prace dekarские i kominiarskie

W pierwszym półroczu 2025 r. przeprowadzono prace konserwacyjne na dachach budynków. W ramach prac konserwacyjnych wykonano:

- Oczyszczenie rynien z bieżącą naprawą na niskich budynkach Rozłogi 3,4,5 i 7



- Naprawiono obróbki blacharskie w budynkach Rozłogi 9 Siemiatycka 1, Lazurowa 2a
- Wykonywano na bieżąco uszczelnienia daszków nad wejściami do klatek schodowych we wszystkich budynkach osiedla

Usuwanie awarii

Na usuwanie awarii w I półroczu 2025 roku zostały przeznaczone środki w wysokości 104 724,37 zł.

- Usunięto awarie kanalizacyjne w budynkach Rozłogi w lok. 6
- Usunięto awarię kanalizacyjną w lok. 9 w budynku Sternicza 129
- Usunięto awarie wodociągowe na instalacji zimnej wody w lokalach 25 i 52 w budynku Lazurowa 2
- Wykonano awaryjną wymianę kabli oświetleniowych wzdłuż budynku Rozłogi 3.
- Wykonano awaryjną wymianę odcinków instalacji wodnej w lok. Rozłogi 5 m 15, Lazurowa 12 w lok. 41 i 43
- Wykonano awaryjną wymianę tablicy rozdzielczej głównej w budynku Lazurowa 6 kl. III
- Wykonano awaryjną wymianę tablicy rozdzielczej w hydroforni Lazurowa 6 c
- Usunięto awarię oświetlenia ulicznego przy altanie śmietnikowej Rozłogi 3,5,7

Wymiana wodomierzy

W ramach prac legalizacyjnych w lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych od września 2024 r. do maja 2025r. wykonano wymiany wodomierzy i nakładek radiowych do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody. Prace polegały na demontażu i montażu wodomierzy, wymianie uszczelek po demontażu wodomierza, montażu nakładek radiowych, założeniu plomby. Opracowano również ścieżkę konfiguracyjną – odczytowa 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.



Naprawy jezdni i oznakowanie osiedla

W pierwszym półroczu usunięto awarię przy studni kanalizacyjnej w jezdni ul. Sterniczej.



W celu poprawy parkowania na terenie osiedla rozpoczęto wprowadzanie systemu identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni. Zmienione zostało także oznakowanie pionowe na osiedlu, dostosowane do zmienionych przepisów. W pierwszej kolejności system identyfikatorów wprowadzono przed budynkami Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatyckiej 1. Następnie przed budynkami Rozłogi 2, Sternicza 129 i 131 oraz Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.

Podsumowanie

Stawka na fundusz remontowy w 2015 r. wynosiła 1,40 zł/m². Ze względu na realizowane inwestycje, z których część zysków zgodnie z decyzjami Walnego Zgromadzenia zasilało fundusz remontowy w styczniu 2016 r. obniżono stawkę do wysokości 1,30 zł/m².

W czerwcu 2021 r. powrócono do stawki na fundusz remontowy do wysokości 1,40 zł/m², która obowiązuje do dnia dzisiejszego, czyli od 10 lat pozostaje na tym samym poziomie.

Co roku w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni jako załącznik do sprawozdania przedstawiane jest zestawienie potrzeb remontowych Spółdzielni. Kwota niezbędna do wykonania tych robót niezmiennie oscyluje wokół kwoty 20 mln. zł. W tym roku naliczenia na fundusz remontowy przy obecnie obowiązującej stawce bez naliczeń na dźwigi i konserwację ciągów komunikacyjnych to ok. 1,4 mln zł. Wysokość tych środków przy rosnących kosztach materiałów i robocizny co roku umożliwia wykonanie coraz mniejszej ilości robót i nie pozwala na wykonanie najbardziej niezbędnych prac, które należałoby wykonać jak najszybciej: wymiana wszystkich elektrycznych tablic rozdzielczych pamiętających lata siedemdziesiąte w tym Samoczynnego Zasilania Rezerwy w budynkach z

modernizacją instalacji pionów zasilających, dostosowanie pionów p.poż. do obowiązujących przepisów w budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Lazurowa 4, polimeryzacja instalacji gazowej we wszystkich budynkach osiedla, wymiana kabli zasilających oświetlenie zewnętrzne.

Utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego części wspólnych budynków, takich jak klatki schodowe, elewacje, instalacje kanalizacyjna c.w. i z.w. c.o. z wymianą zaworów, czy dachy wymaga adekwatnych środków finansowych, które powinny być zapewnione przez fundusz remontowy. Obecna wysokość stawki na fundusz remontowy znacząco ogranicza możliwości realizacji niezbędnych prac konserwacyjnych i modernizacyjnych w naszych zasobach mieszkaniowych a brak bieżących napraw będzie powodował konsekwencje odczuwalne przez wszystkich mieszkańców.

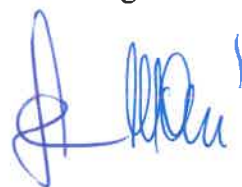
Obecnie nie ma również możliwości dofinansowania funduszu remontowego zyskami z inwestycji ponieważ od kilku lat Spółdzielnia nie może otrzymać decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji „Lazurowe Centrum” a równocześnie odkładane w czasie wprowadzenie planu miejscowego zagospodarowania nie wskazuje na szybkie rozpoczęcie prac budowlanych. Bez tej inwestycji Spółdzielnia nie uzyska dodatkowych wpływów pozwalających dofinansować fundusz remontowy. Nawet przy najbardziej racjonalnej gospodarce finansowej przy obecnej stawce fundusz remontowy nie jest w stanie pokryć kosztów niezbędnych prac do wykonania.

Niezbędne będzie więc podniesienie stawki na fundusz remontowy.

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.

Przygotowano również audyty remontowe i dokumentację projektową dla wszystkich budynków osiedla.

W budynkach Lazurowa 6, Lazurowa 2, Rozłogi 2, Rozłogi 9 i Lazurowa 12 wykonano docieplenie stropów piwnic stanowiącą jeden z elementów termomodernizacji budynków co wpłynie na zmniejszenie zużycia ciepła.

Rozpoczęto również prace związane z regulacją instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2 z planem montażu podzielników kosztów ogrzewania.

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 cc.w. oraz pracę wind. W wyniku tych działań wyprodukowano 38.000 kWh energii elektrycznej, co pozwoliło zmniejszyć koszt opłaty za części wspólne.

W 2025 r. wystąpiono do Banku Gospodarstwa krajowego z wnioskami na zamianę systemu podgrzewu wody na wydajniejszy i zwiększenie wielkości kWp, i otrzymano pozytywne decyzje na kwotę 1.300.000 zł.

LP.	ADRES BUDYNKU	KOSZT ROBÓT OZE (NETTO)	WARTOŚĆ GRANT OZE
1	Rozłogi 2	176 742,25 zł	66 889,68 zł
2	Rozłogi 3	163 069,00 zł	75 126,86 zł
3	Rozłogi 4	113 819,00 zł	52 325,93 zł
4	Rozłogi 5	150 469,00 zł	69 293,52 zł
5	Rozłogi 6	218 719,00 zł	100 890,74 zł
6	Rozłogi 7	228 619,00 zł	105 474,08 zł
7	Rozłogi 9	97 311,06 zł	85 011,11 zł
8	Lazurowa 2	172 719,00 zł	79 594,44 zł
9	Lazurowa 2a	174 719,00 zł	80 520,37 zł
10	Lazurowa 4	332 419,00 zł	153 529,63 zł
11	Lazurowa 6	384 319,00 zł	177 572,40 zł
12	Lazurowa 12	248 619,00 zł	113 986,87 zł
13	Sternicza 129	187 344,92 zł	64 453,58 zł
14	Sternicza 131	210 944,92 zł	97 381,91 zł
15	Siemiatyka 1	231 819,00 zł	106 349,40 zł
		3 091 652,15	1 428 400,52 zł

Na początku kwietnia 2025 wprowadzono wykonawcę 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 $40-45^{\circ}\text{C}$) umożliwi oszczędności w rozliczeniach z dostawcą ciepła firmą Veolia. Instalacje fotowoltaiczne będą zasilają 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 realizacja przedsięwzięcia zostanie zakończona w III kwartale 2025 roku.



Fot. Pompa ciepła zamontowana w węźle cieplnym budynku i agregat pompy przy ul. Sterniczej 131



Fot. Panele fotowoltaiczne na budynku przy ul. Sterniczej 129 i 131

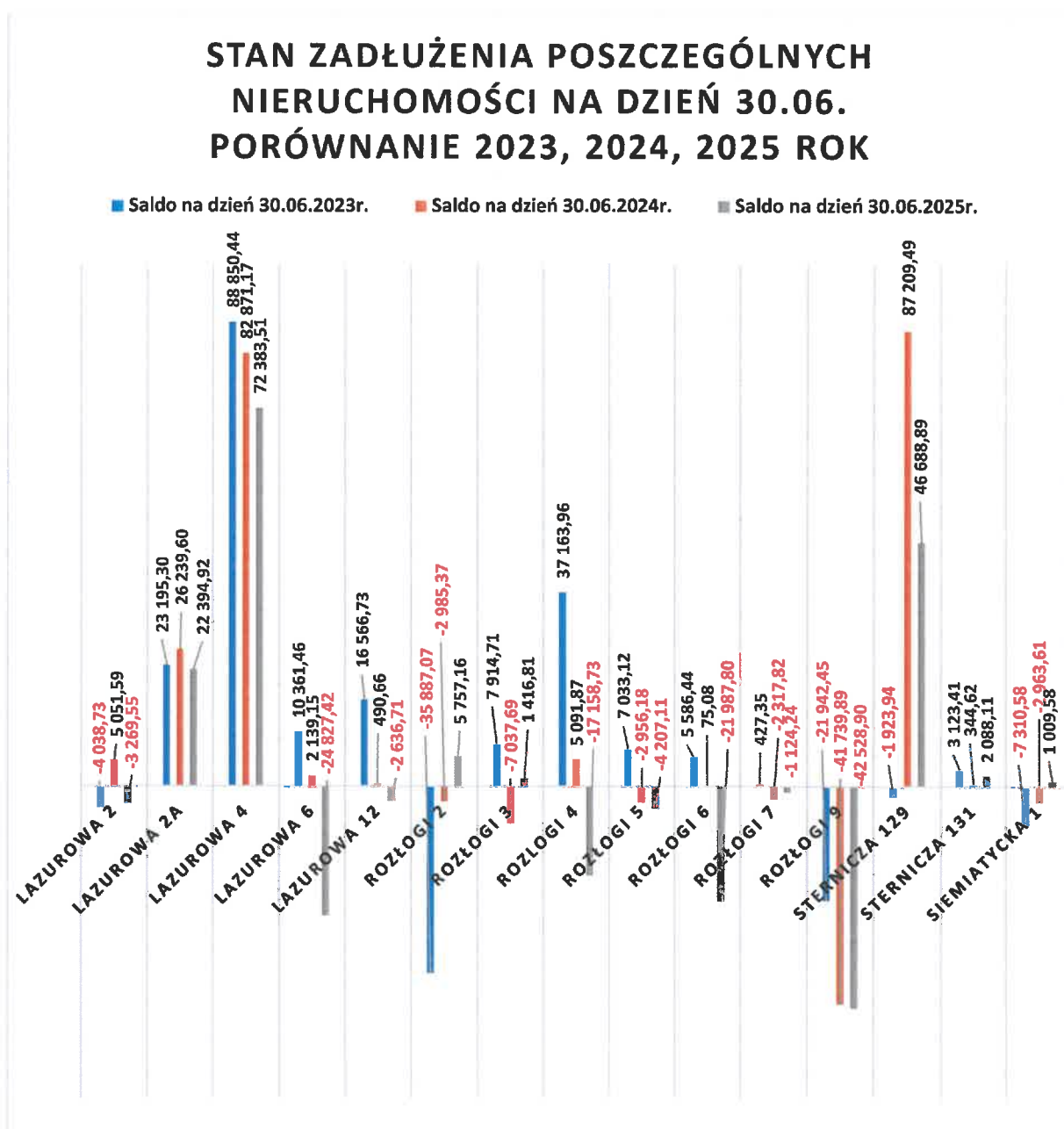
Ponadto, w marcu 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej złożył stosowny wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa o dofinansowanie rozbudowy systemu fotowoltaicznego w budynku przy ul. Rozłogi 2, co pozwoli na montaż magazynu energii elektrycznej. W miesiącu sierpniu została podpisana umowa na dofinansowanie tego przedsięwzięcia w wysokości 22 000,00 zł. Montaż magazynu spowoduje ekonomiczniejsze wykorzystanie pompy ciepła dla podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej, w tym budynku, w porze wieczornej.

Handwritten signature in blue ink.

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 30/2024 z dnia 27 października 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. Chudzickiego.

W okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2025 r. w stosunku do roku ubiegłego, bieżące saldo zmniejszyło się o 115 514,15 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:



Ogółem saldo na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosi 33 998,52 zł, zaś szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

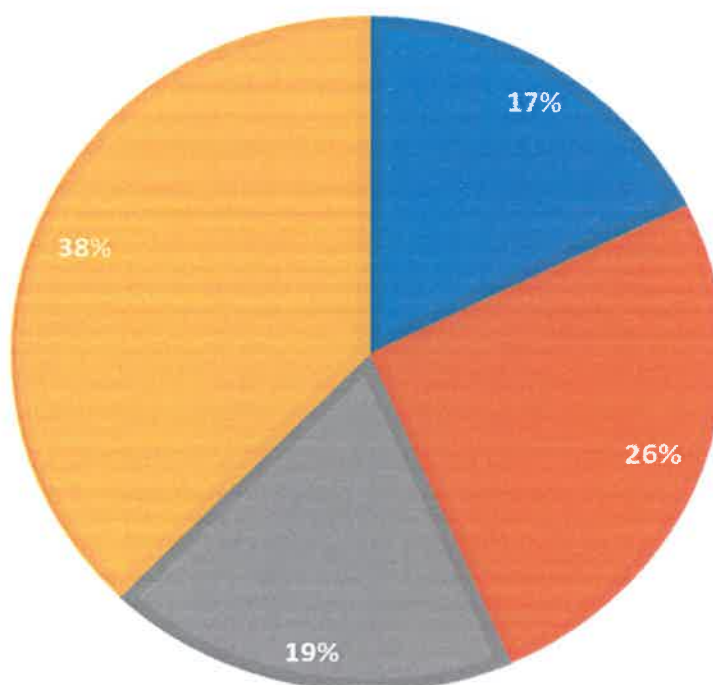
Do zadłużenia przyczyniają się zwłaszcza lokale, gdzie zadłużenie generują właściciele, których sprawy są już prowadzone w toku egzekucji a dalsze zadłużenia są sukcesywnie kierowane do sądu lecz Spółdzielnia nie uzyskała jeszcze nakazów zapłaty.

Część zadłużeń, bo 57 % dotyczy spraw, które mają już nakazy zapłaty:

- prawomocne – 19 %
- nieprawomocne – Spółdzielnia czeka na uprawomocnienie się wyroku – 38 %.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 30-06-2025R.

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



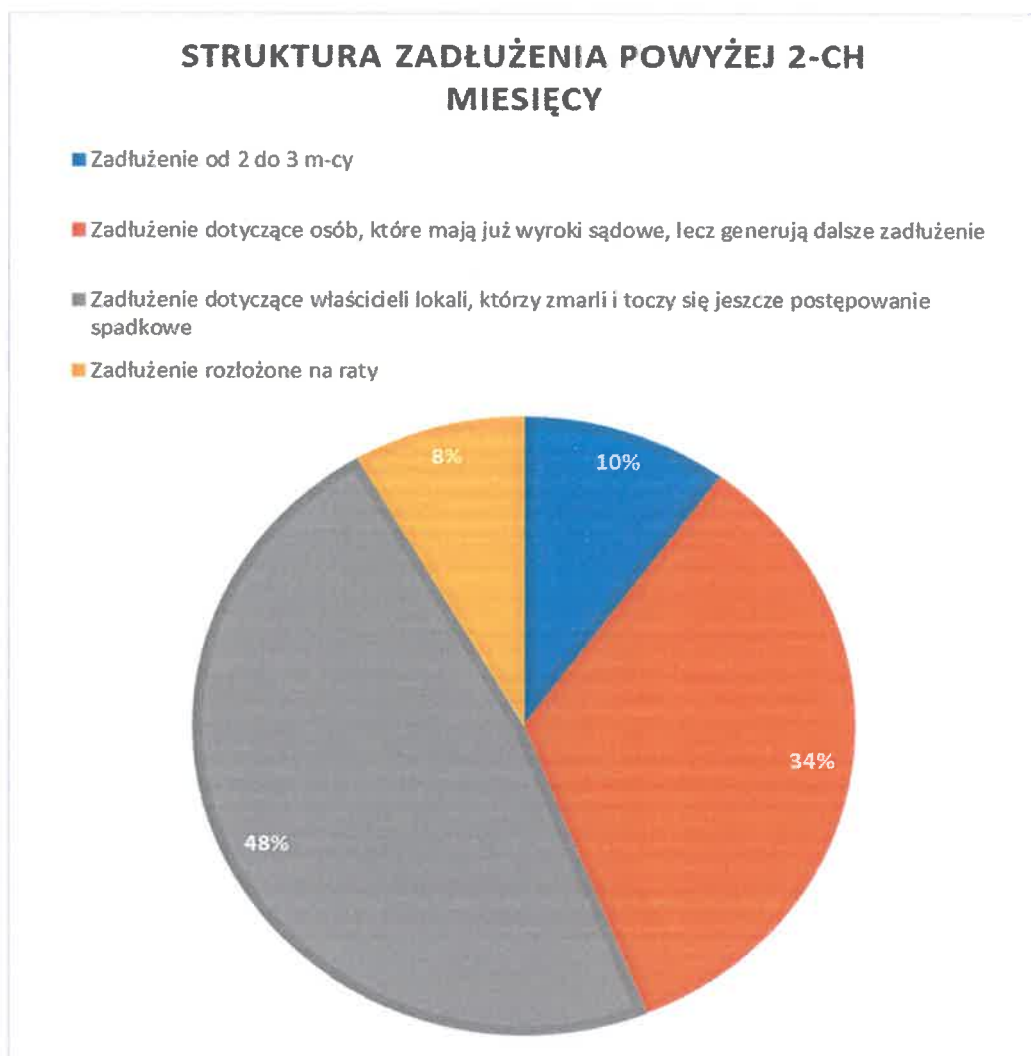
Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 30.06.2025 r. wynoszą 277 209,02 zł. Zadłużenia w 34 % dotyczą właścicieli lokali, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe. Należności te są kierowane sukcesywnie na drogę postępowania sądowego,

ale nie zapadły jeszcze wyroki -dotyczy to 17 osób (Lazurowa 4 – 2 os, Lazurowa 6 – 1 os, Lazurowa 12 – 2 os, Rozłogi 2 – 4 os, Rozłogi 3 – 1 os, Rozłogi 4 – 3 os, Rozłogi 5 – 1 os, Rozłogi 9 – 1 os, Sternicza 129 – 2 os). Kolejna grupa dotyczy właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się postępowania spadkowe w celu wyłonienia konkretnego spadkobiercy – stanowi to 48 % tego zadłużenia (Lazurowa 2a – 1 os, Lazurowa 4 – 1 os, Rozłogi 7 – 1 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 30.06.2025 r. w całej Spółdzielni 4 osoby (Lazurowa 4 – 2 os., Rozłogi 5 – 1 os, Rozłogi 7 – 1 os.) mają splatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 23 251,50 zł, co stanowi 8 % omawianego zadłużenia.

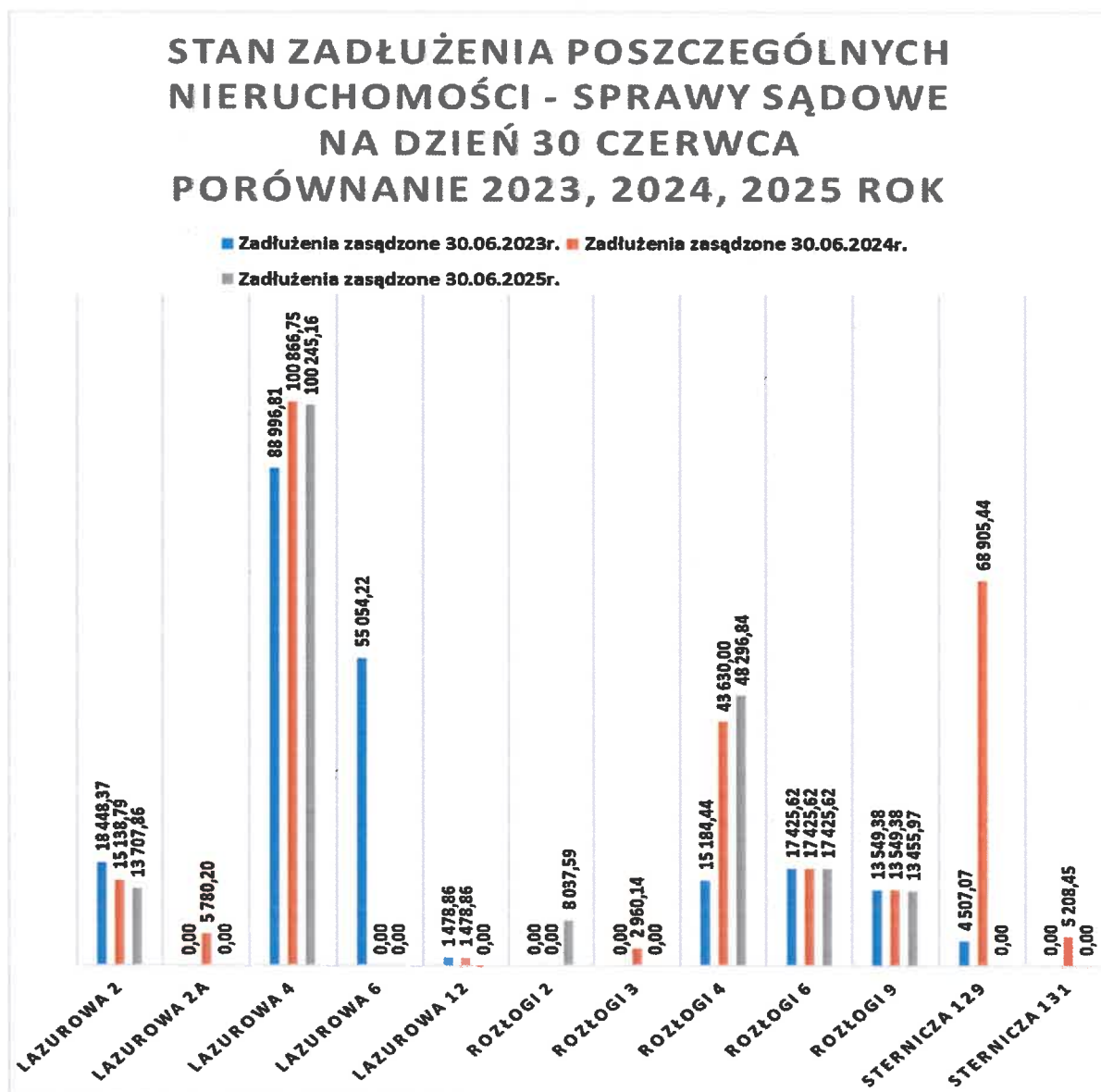
Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:



W I półroczu 2025 roku wysłano 385 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 złożonych zostało 17 pozwów o zapłatę (Lazurowa 4 – 2 os, Lazurowa 6 – 1 os, Lazurowa 12 – 2 os, Rozłogi 2 – 4 os, Rozłogi 3 – 1 os, Rozłogi 4 – 3 os, Rozłogi 5 – 1 os, Rozłogi 9 – 1 os, Sternicza 129 – 2 os).

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyło się o kwotę 73 774,59 zł.

Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 406 812,07 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 44 835,56 zł. 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. W stosunku do 1 osoby (Lazurowa 4) Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości. Wystąpiliśmy o ustanowienie kuratora spadku - Lazurowa 2a, Lazurowa 4.

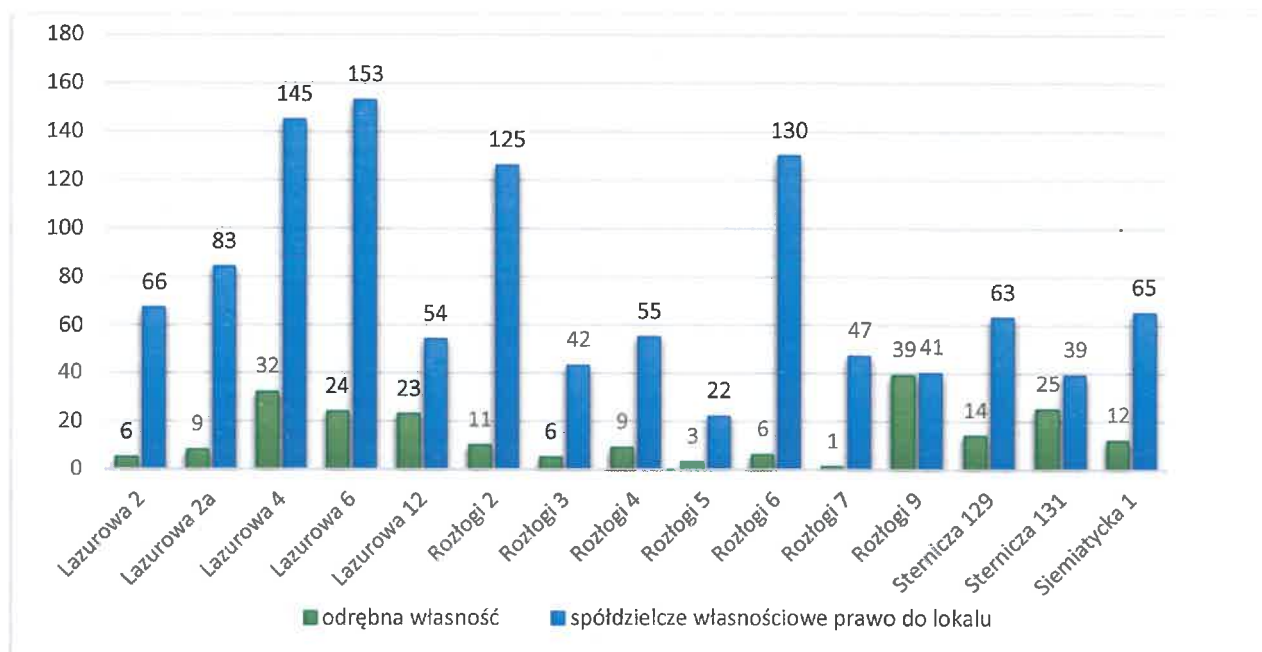
W wyniku działań egzekucyjnych w miesiącu lipcu 2025 r. uzyskaliśmy całkowitą spłatę zadłużenia dla dwóch lokali – Rozłogi 3, Sternicza 129 w łącznej wysokości 157 849,46 zł .



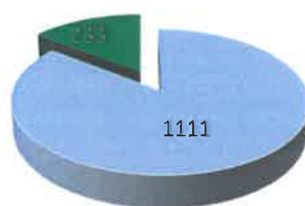
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” kontynuowaliśmy realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 4 (1 wniosek), Lazurowa 6 (2 wnioski), Lazurowa 12 (1 wniosek), Sternicza 129 (1 wniosek). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 30.06.2025 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 Łazurowa Przystań przy ul. Sterniczej 127. Na dzień sprawozdawczy zostało zawartych 66 aktów notarialnych z 69 lokali mieszkalnych i niemieskalnych. Na III kwartał 2025 r. planowane jest powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej.

W marcu 2023 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę pod nową inwestycję pn. „Łazurowe Apartamenty”. W I kwartale 2025r. zakończyliśmy inwestycję, która uzyskała pozytywną decyzję PINB o przyjęciu do użytkowania co pozwoli od lipca 2025r. na zawieranie aktów notarialnych przeniesienia własności w tej nieruchomości.

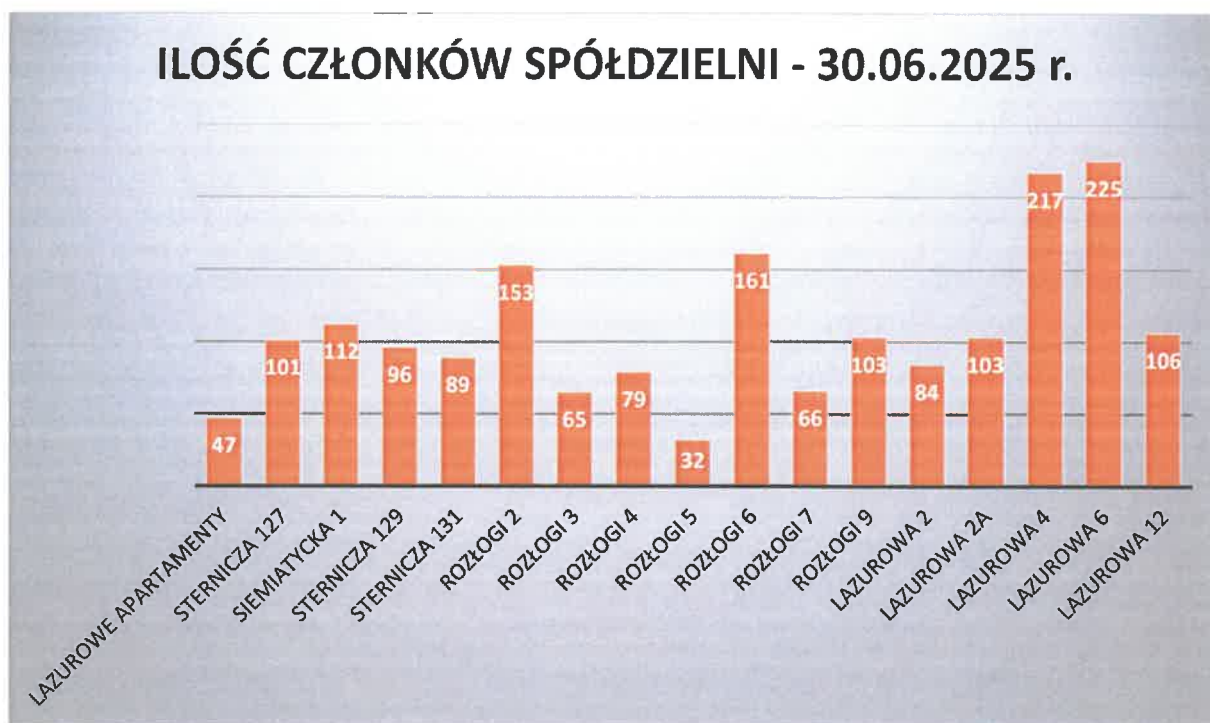


VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **30.06.2025 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: **1839** członków.
W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1691**;
- 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” – **47** 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

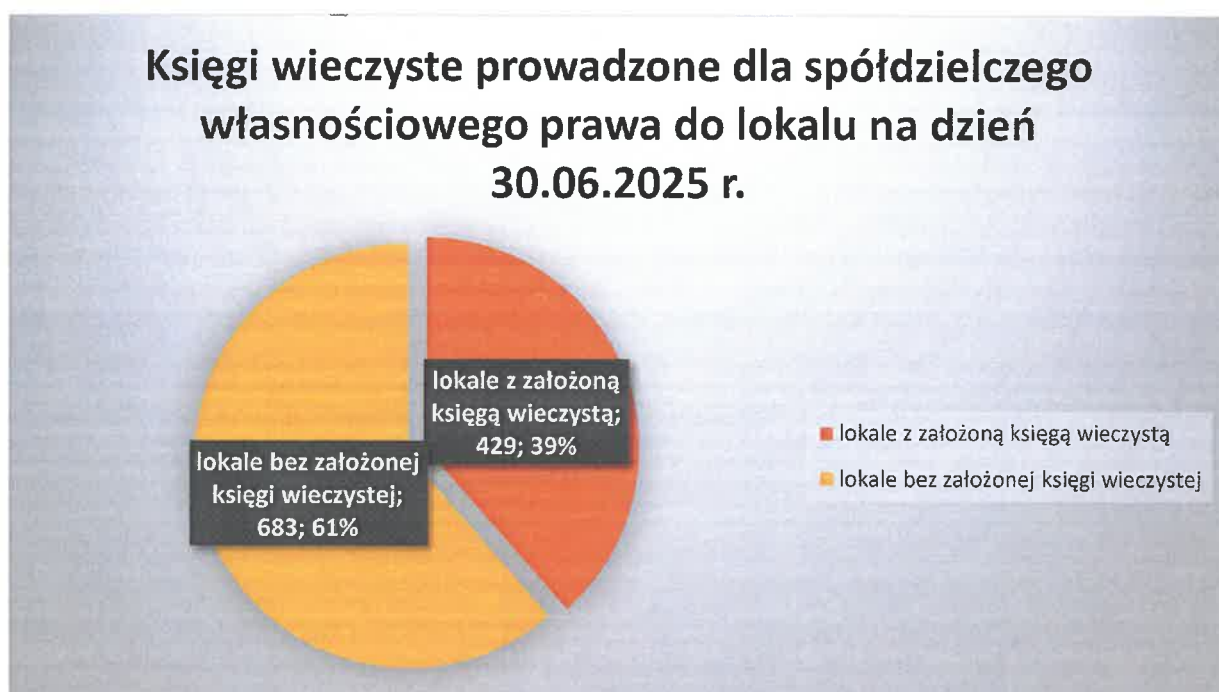
- Rozliczenia z Urzędami Skarbowymi
- Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

Zrealizowanych zostało 5 wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.



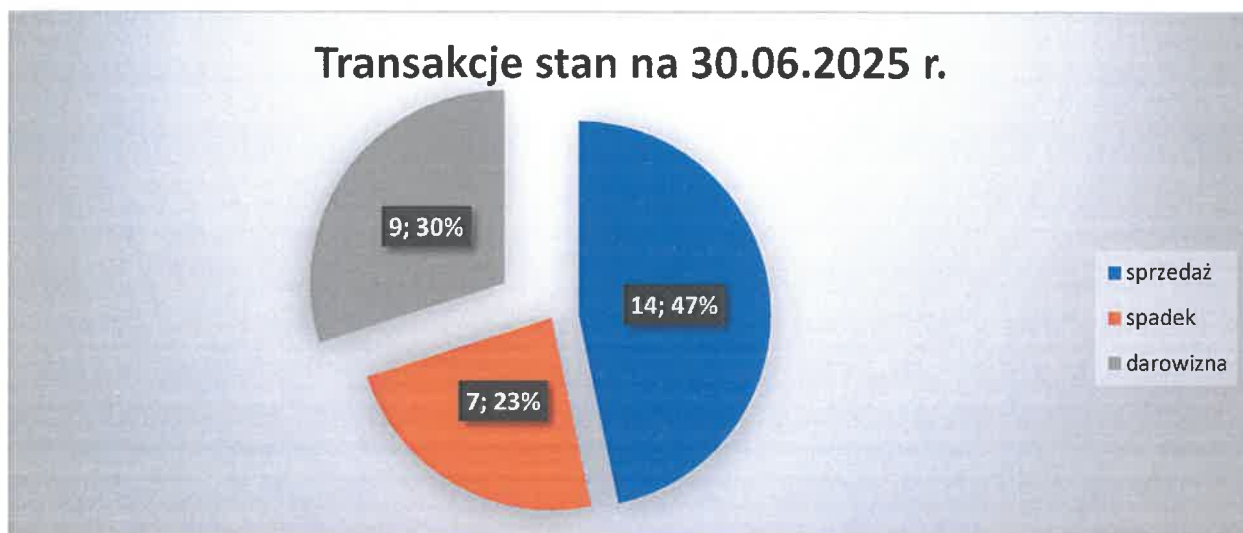
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 12 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 33 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 9 zaświadczeń do banków
- 12 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 1 zaświadczeń do notariusza w Łazurowej Przystani

- 3 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Apartamentach

Ponadto, udzielono 5 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W I półroczu 2025 r. przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



W dalszym ciągu trwa procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Sternicza 127.

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

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

➤ 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 76 pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (stare zasoby), oraz dzierżawi teren pod 4 pawilony handlowe, paczkomat oraz reklamy.

Stan techniczny pawilonów handlowo-usługowych pomimo podejmowanych działań naprawczych wciąż ulega pogorszeniu. Użyte do ich budowy materiały uległy degradacji, co powoduje np. liczne zalania lokali w czasie opadów atmosferycznych (np. Apteka, Klub Fitness, Sklep z żywnością dla zwierząt, salony urody). 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.

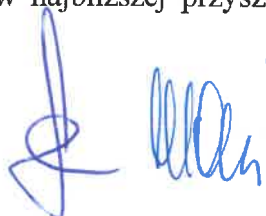
Liczne uszkodzenia rur żeliwnych kanalizacyjnych są przyczyną przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu, co powoduje uszkodzenia izolacji fundamentów i podciąganie higroskopijne wody przez ściany z cegieł. W wyniku tego niszczone są tynki, powłoki malarskie oraz pojawiają się zarysowania ścian działowych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

Żeliwna kanalizacja deszczowa ma zwężoną średnicę wynikającą z długoletniej korozji rur i łatwo ulega zapchaniu, co powoduje zalewanie lokali usługowych.

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

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

Infrastruktura techniczna budynków znajduje się w stanie dopuszczającym budynek do użytkowania. Jednakże „Audyt dot. instalacji elektrycznych”, „Opinia techniczna dot. instalacji sanitarnych” oraz dokonywane okresowe kontrole wskazują jednoznacznie, że stan techniczny tych instalacji jest oceniany jako niedostateczny i będzie się pogłębiał. Dalsza eksploatacja instalacji bez przeprowadzenia w najbliższej przyszłości remontów



będzie niemożliwa i będzie wymagała coraz większych nakładów finansowych. Bezwzględnie na bieżąco należy kontrolować stan konstrukcji stalowej pawilonu. Zalecana jest jak najszybsza wymiana deskowania na dachu pawilonu Lazurowa 10 pod pokryciem z papy termozgrzewalnej, ponieważ występuje zagrożenie załamania się konstrukcji.

Łączna suma nakładów, jakich wymagałoby przeprowadzenie generalnego remontu pawilonów wyliczonych na podstawie metody wskaźnikowej wynosi 16 620 375,00 zł, co niemal pięciokrotnie przekracza ich wartość.

Temat pawilonów i związanych z nimi problemów wielokrotnie był omawiany na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz przedstawiany na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

Analiza naliczeń i płatności (saldo lokali)

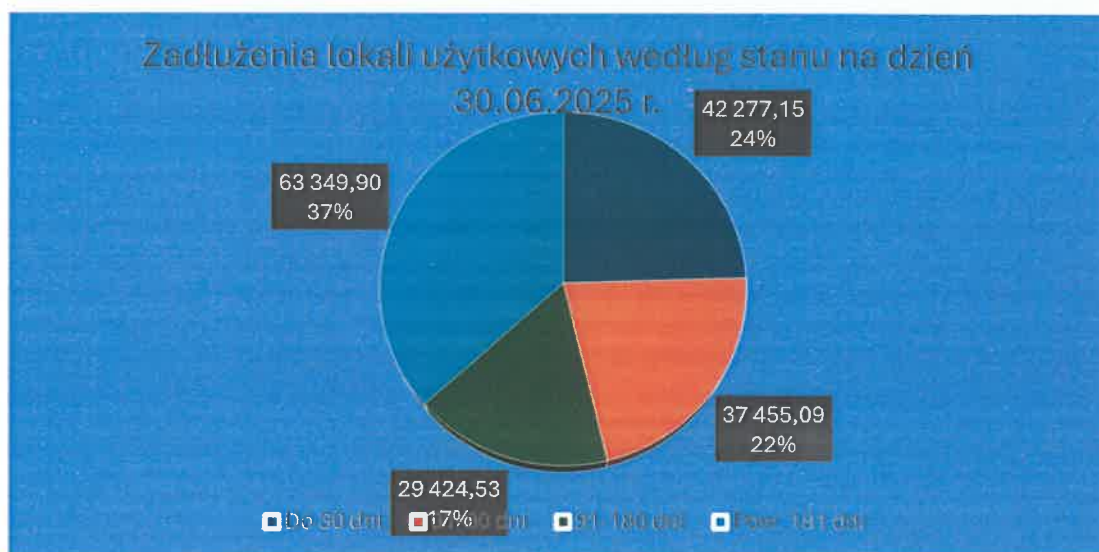
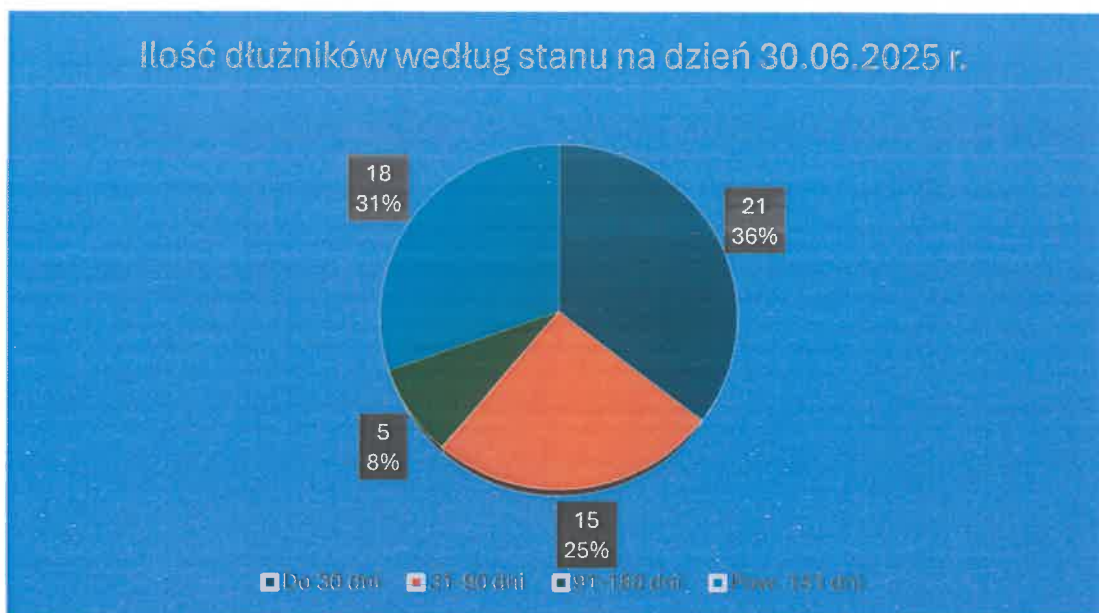
Analizując salda lokali na dzień 30.06.2025 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

data	stan na 1.01.2025 r. (zł)	naliczenia za I półrocze 2025 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
30.06.2025 r.	- 134 123,41	1 159 035,14	1 129 125,38	173 787,79	11 644,80	162 142,99

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	21	15	5	18	59
Kwota zadłużenia	42 277,15	37 455,09	29 424,53	63 349,90	172 506,67



24% wszystkich zadłużeń generują 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 sytuacji gospodarczej w kraju i problemami z płynnością finansową wielu przedsiębiorstw. Istotny wpływ na ten stan rzeczy mają wciąż rosnące koszty utrzymania i prowadzenia działalności, a także konieczność wprowadzenia przez Spółdzielnię w ostatnim czasie podwyżek stawek najmu.

Zaległości powstałe w okresie do 90 oraz 180 dni stanowią odpowiednio 22% i 17% wszystkich zadłużeń. Celem ograniczenia kosztów sądowych należności te są spłacane przez dłużników w ratach na mocy indywidualnych ugód i porozumień.

Pozostałe 36% to zaległości powyżej 180 dni. Umowy najmu z dłużnikami zostały rozwiązane, a należności dochodzone są na drodze sądowej i 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 Chudzikiego pozostaje w stałym kontakcie z najemcami lokali, u których powstały zadłużenia. Stale prowadzone są rozmowy na temat możliwości spłaty powstałych zadłużeń, tak, aby firmy prowadzące działalność w lokalach wynajmowanych od Spółdzielni mogły w jak najkrótszym czasie uregulować zobowiązania wobec Spółdzielni.

➤ ***Parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”***

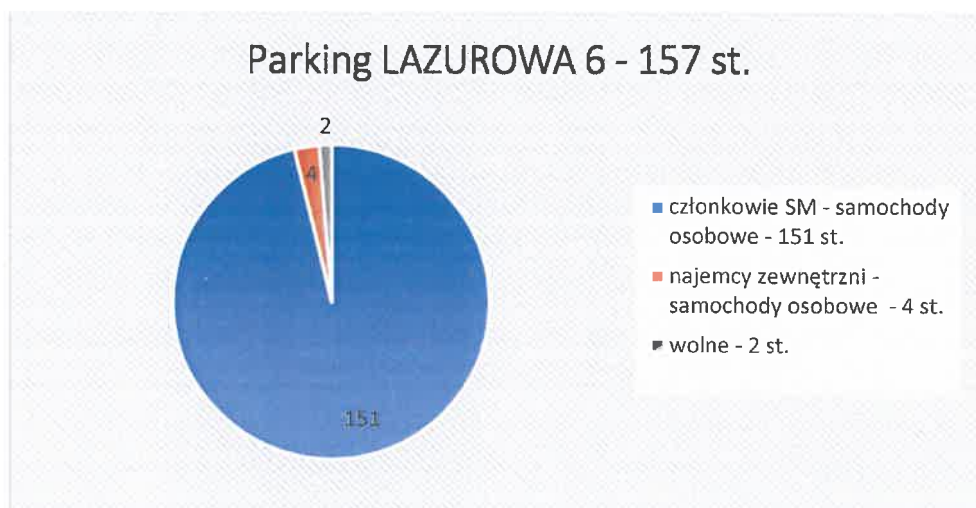
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza wygrodzonym parkingiem przy ul. Lazurowej 6.

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

Parking Lazurowa 6

Na dzień **30.06.2025 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.



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

Szeligowska 10 - 38 stanowisk za budynkiem,
Lazurowa 2A - 9 stanowisk przed budynkiem,
Lazurowa 6 - 6 stanowisk przed budynkiem,
Lazurowa 10 – 12 stanowisk (centrum osiedla),
Lazurowa 12 - 10 stanowisk za budynkiem,
Rozłogi 2 – 14 stanowisk przed budynkiem,
Rozłogi 4 - 12 stanowisk przed budynkiem
Rozłogi 5 – 14 stanowisk przed budynkiem,

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową są w pełni wynajęte za wyjątkiem miejsc postojowych w centrum osiedla LAZUROWA 10.

Wynajęcie stanowisk postojowych zamykanych na blokadę parkingową w centrum osiedla Lazurowa 10 na dzień 30.06.2025 r. przedstawiało się następująco:

8 miejsc wynajętych
4 miejsca wolne

Dołożono wszelkich starań w informowaniu o dostępności wolnych miejsc postojowych. Informacja o dostępności w/w miejsc postojowych zamieszczona jest na stronie internetowej Spółdzielni, ponadto zachęcamy wszystkich zainteresowanych wynajmem miejsc postojowych.

Windykacja należności

Na dzień 30.06.2025 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – 3 833,89 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 1 983,17 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 596,00 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 254,72 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani



do zapłaty. Należności do 3-ch miesięcy zostały częściowo spłacone w lipcu 2025 r., a do dwóch najemców (zaległość powyżej 3 m-cy), zgodnie z regulaminem windykcji, zostały wystosowane przedsądowe wezwania do zapłaty. W przypadku braku zapłaty zostaną rozwiązane umowy najmu. 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 30.06.2025 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.

Uwaga!

Kierownik Działu Technicznego jest w stałym kontakcie z Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego i uzyskał informację, że sprawa legalności-pozwolenia na użytkowanie parkingów Lazurowa 4 i Lazurowa 6 jest w dalszym ciągu rozpatrywana.

Rada Nadzorcza, uchwałą nr 32/2024 z 24.10.2024 r. przyjęła Regulamin określający zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.



I etap: listopad 2024 r.

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.

II etap: kwiecień 2025 r.

Dla budynków Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2, została wprowadzona strefa, w której możliwy jest postój wyłącznie dla pojazdów posiadających identyfikator parkingowy. Brak identyfikatora, upoważnia służby miejskie do odholowania pojazdu.

Na dzień 30.06.2025 r. 90% właścicieli lub uprawnionych do lokali, odebrało identyfikator, w ilości zgodnej z postanowieniami Regulaminu.



IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA, OŚWIATOWA

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 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. Bezpłatne badania zdrowotne dla seniorów.
4. Cykliczne zajęcia gimnastyczne dla seniorów.
5. Stała współpraca z innymi placówkami: Bemowskie Centrum Kultury, Ośrodek Pomocy Społecznej m.in. prowadzenie warsztatów plastycznych podczas Dzielnicowego Pikniku „Srebrne Bemowo”.
6. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
7. Komunikacja z mieszkańcami, uwzględniająca nowoczesne formy przekazu. Umieszczanie bieżących informacji na stronie internetowej spółdzielni, w aplikacji elektronicznej oraz w mediach społecznościowych.

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 IV klasy szkoły podstawowej).

Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 44 zajęcia, luty: 22 zajęcia; marzec: 44 zajęcia; kwiecień: 43 zajęcia; maj: 42 zajęcia; czerwiec: 40 zajęć (*Fot. 1 – Fot. 2*).

Dzięki różnorodnym technikom plastycznych warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały ich zainteresowania. Na każdych zajęciach uczestnicy poznawali pojęcia z zakresu malarstwa (np. amate – meksykańska sztuka ludowa) oraz twórczość wielu znanych światowych artystów m.in. Paul Cezanne oraz polskich (np. Marian Kruczek)





Fot. 1



Fot. 2

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

Ad 2. Wernisaż prac plastycznych.

1 czerwca 2025 r. w klubie osiedlowym „Kulturalna” odbył się wernisaż plenerowy prac przez instruktorkę plastyczną Panią Ewelinę Gralę cieszyły się bardzo dużą plastycznych autorstwa dzieci uczęszczających na zajęcia organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Wernisaż był podsumowaniem sezonu 2024/2025. Zajęcia plastyczne, prowadzone popularnością, co potwierdziła wysoka frekwencja podczas wernisażu. Ważnym punktem programu było odsłonięcie wspólnej zbiorowej pracy - mozaiki składającej się z indywidualnie wykonanych domków. Podczas wernisażu można było podziwiać ponad 350 prac dzieci. Wszyscy autorzy prac zostali nagrodzeni pamiątkowymi dyplomami i upominkami. (Fot.3 – Fot. 6).



Fot. 3



Fot. 4

E. Grala



Fot. 5



Fot. 6

Fot.3 - Fot. 6 Przykładowe prace z wernisażu prac plastycznych

Ad. 3 Bezpłatne badania zdrowotne dla seniorów

25 stycznia 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała badania zdrowotne dedykowane mieszkańcom w wieku 60+. Celem inicjatywy było nie tylko zweryfikowanie wybranego stanu zdrowia mieszkańców, ale także szeroko pojęta edukacja w zakresie zdrowego stylu życia i dostęp do profesjonalnej opieki w najbliższym sąsiedztwie.

Badania przeprowadzono w Klubie Osiedlowym „Kulturalna”. Podczas spotkania mieszkańcy mogli skorzystać z szeregu badań oferowanych przez ratownika medycznego. W programie znalazły się: pomiar ciśnienia tętniczego, badanie poziomu cukru we krwi (glikemia), pomiar saturacji (nasycenia krwi tlenem) oraz badanie EKG. Każdy wynik był tłumaczony i omawiany na bieżąco, a w razie wątpliwości ratownik doradzał, kiedy warto skonsultować się z lekarzem rodzinnym lub innym specjalistą. Oprócz samych badań uczestnicy otrzymali także praktyczne porady zdrowotne dotyczące diety, aktywności fizycznej oraz sposobów radzenia sobie z dolegliwościami charakterystycznymi dla wieku senioralnego.

Ad 4. Cykliczne zajęcia gimnastyczne dla seniorów

W lutym 2025 roku rozpoczęły się cykliczne zajęcia gimnastyczne dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, powyżej 60 roku życia. Zajęcia odbywały się we współpracy z Klubem Sportowym Mini Fit Fight Gym, znajdującym się na terenie osiedla Lazurowa. Zajęcia miały poprawę ogólnej sprawności ruchowej (m.in. poprawa siły mięśniowej i elastyczności, zwiększenie zakresu ruchu, polepszenie koordynacji, wzrost ogólnej kondycji, poprawa funkcji codziennych czynności, lepsze samopoczucie i redukcja stresu).

Zajęcia odbywały się w trzech grupach (trzy pierwsze środy miesiąca). Wszystkie zajęcia prowadzone były przez wykwalifikowaną instruktorkę, znającą potrzeby i możliwości osób w wieku senioralnym.

Ad 5. Współpraca z innymi placówkami: Bemowskie Centrum Kultury, Ośrodek Pomocy Społecznej m.in. prowadzenie warsztatów plastycznych podczas Dzielnicowego Pikniku „Srebrne Bemowo”.

15 czerwca na terenie OSiR przy ul. Obrońców Tobruku 40 odbyła się kolejna edycja "Srebrnego Bemowa". Program był głównie dedykowany seniorom, ale na plenerowej uroczystości mile widziani byli uczestnicy w każdym wieku. Uroczystość obejmowała liczne atrakcje m.in. piknik, potańcówkę, konkurencje rekreacyjne, pokaz mody, konkursy, występy sceniczne, stoiska wystawiennicze. W wydarzenie włączyła się również Spółdzielnia Mieszkaniowa "Lazurowa". Instruktorka plastyki, prowadząca na co dzień zajęcia dla dzieci organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”, przeprowadziła międzypokoleniowe warsztaty plastyczne. Dzieci przy pomocy swoich rodziców i dziadków wykonały ciekawe magnesy na lodówkę.

Stała współpraca z innymi placówkami:

1) Bemowskie Centrum Kultury:

- 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”.

Ad 6. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.



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

Ad 7. 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.

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:

- 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>



- 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 „Lazurowa Oaza”.



X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98,100 ORAZ WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A, 8, 10 ORAZ NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127 i STERNICZEJ 125A.

➤ WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96, 98, 100

Zebranie Wspólnoty.

W dniu 20.03.2025 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98,100. Materiały na zebranie zostały wysłane w ustawowym terminie, w tym sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za rok 2024. Głosowanie nad uchwałami odbyło się na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciele mieli możliwość oddania głosów po zalogowaniu się do e-kartoteki, gdzie znajdowały się także materiały wraz z projektami uchwał. Z chwilą zakończenia głosowania właściciele otrzymali zawiadomienie o podjętych uchwałach zgodnie z **art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali**.

W wyniku podjętych uchwał:

- przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2024;
- przyjęto sposób uzupełnienia niedoboru wynikającego z nadwyżki kosztów nad przychodami na rok 2025;
- udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości za rok 2024;
- przyjęto plan gospodarczy i remontowy na rok 2025;
- przyjęto zmianę w wysokości zaliczek oraz składkę na fundusz remontowy na rok 2024.

Głosowanie uchwał.

1. Uchwała nr. 1/3/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2024.

Głosowało łącznie 54.92% udziałów: 54,19% za, 0,72% przeciw.



2. Uchwała nr. 2/3/2025 w sprawie sposobu uzupełnienia niedoboru wynikającego z nadwyżki kosztów zarządu nieruchomością wspólną nad przychodami.
Głosowało łącznie 54,92% udziałów: 50,93% za, 3,98% przeciw.
3. Uchwała nr. 3/3/2025 w sprawie udzielenia zarządcy nieruchomości wspólnej absolutorium z prowadzonej przez niego działalności za rok 2024.
Głosowało łącznie 54,92% udziałów: 51,88% za, 3,04% przeciw.
4. Uchwała nr. 4/3/2025 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, w tym planu remontów na rok 2025.
Głosowało łącznie 54,72% udziałów: 52,87% za, 1,85% przeciw.
5. Uchwała nr. 5/3/2025 w sprawie określenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz składki na fundusz remontowy na rok 2025.
Głosowało łącznie 54,72% udziałów: 51,46% za, 3,26% przeciw.
6. Uchwała w sprawie: wyrażenia zgody na wykonanie instalacji punktu ładowania samochodu elektrycznego w obrębie miejsca postojowego
Głosowało łącznie 53,86% udziałów: 39,21% za, 14,65% przeciw

Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2025 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 stanu technicznego budynków (co 5 lat)						+						



Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeglądach.

L.p.	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeglądach	Koszt [zł]
1.	Usterki po przeglądach; Roczny przegląd wentylacji; Naprawa pęknięć elewacji budynków; Wykonanie uszczelnień wpustów, rys na stropach i ścianach garażu podziemnego; Naprawa bramy garażowej;	31 371 zł
2.	obowiązkowy 5-cio letni przegląd stanu technicznego budynków wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym oraz sporządzenie protokołów z tych przeglądów	6 000 zł
L.p.	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
1.	Uzupełnienie systemu domofonowego na Sterniczej 96 kl. 2 o elementy wideodomofonu tzn. kamerę, zasilacz monitorów i jeden rozdzielacz sygnału wideo	746,90 zł
2.	Wymiana zaworu zwrotnego w pompie P2 Naprawa pompy P1 w zakresie remontu generalnego	4 980 zł

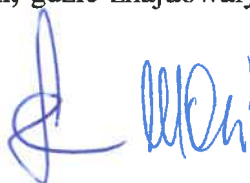
Fundusz remontowy.

L.p.	Zakres wykonanych prac z funduszu remontowego	Koszt [zł]	Termin wykonania
1.	Wynajem nagłośnienia na zebranie właścicieli w dniu	400 zł	20.03.2025

➤ **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZ UL.SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10.**

1. Zebranie Wspólnoty.

W dniu 27 marca 2025 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8 i 10. Materiały na zebranie zostały wysłane w ustawowym terminie, w tym sprawozdanie z działalności Zarządu oraz Sprawozdanie z wykonania i rozliczenie kosztów i przychodów nieruchomości za rok 2024. Głosowanie nad uchwałami odbyło się na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciele mieli możliwość oddania głosów po zalogowaniu się do e-kartoteki, gdzie znajdowały się także



materiały wraz z projektami uchwał. Z chwilą zakończenia głosowania właściciele otrzymali zawiadomienie o podjętych uchwałach zgodnie z **art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali**.

W wyniku podjętych uchwał:

- przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2024;
- udzielono absolutorium Zarządcy nieruchomości za rok 2024;
- przyjęto sposób rozliczenia nadwyżki przychodów nad kosztami;
- przyjęto zmianę w wysokości zaliczek na rok 2025.;
- przyjęto plan gospodarczy i remontowy na rok 2025;
- nie przyjęto wyrażenia zgody na montaż szlabanów i utworzenia funduszu celowego;

Łącznie w głosowaniu udział wzięło 68,03% udziałów.

Na zebraniu udział wzięło 13,37 % udziałów

W drodze indywidualnego zbierania głosów udział wzięło 54,65 % udziałów

- **Uchwała nr 1/3/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2024**
Głosowało łącznie: 63,52% udziałów: 60,09 % za, 3,42 % przeciw
- **Uchwała nr. 2/3/2025 w sprawie sposobu rozliczenia nadwyżki przychodów nad kosztami**
Głosowało łącznie: 64,70 % udziałów: 60,25 % za, 4,45 % przeciw
- **Uchwała nr. 3/3/2025 w sprawie udzielenia Zarządcy Nieruchomości wspólnej absolutorium z prowadzonej przez niego działalności za rok 2024**
Głosowało łącznie: 62,52 % udziałów: 58,95 % za, 3,57% przeciw
- **Uchwała nr. 4/3/2025 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, w tym planu remontów na rok 2025**
Głosowało łącznie: 62,06 % udziałów: 55,22 % za, 6,84 % przeciw
- **Uchwała nr. 5/3/2025 w sprawie określenia wysokości zaliczek na poczet kosztów Zarządu Nieruchomości wspólnej oraz składki na fundusz remontowy na rok 2025**



Głosowało łącznie: 59,17 % udziałów: 54,06 % za, 5,10% przeciw

- Uchwała nr. 9/3/2025 w sprawie wyrażenia zgody na montaż szlabanów i utworzenia funduszu celowego

Głosowało łącznie: 67,63% udziałów: 16,83% za, 50,80% przeciw

Zamknięto nie przegłosowane uchwały:

- Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd polegających na utrzymaniu i remontowaniu nieruchomości wspólnej środkami z funduszu remontowego, której wartość nie będzie przekraczać 40 000 zł;
- Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę balkonów;
- Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie instalacji punktu ładowania samochodu elektrycznego w obrębie miejsca postojowego.

2. Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2025 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	Roczna kontrola placu zabaw					+							



3. Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeglądach.

	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeglądach	Koszt [zł]
	Według zleceń	9 469 zł
	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
	Naprawa kostki na parkingu; Naprawa bram garażowych; Naprawa i wymiana części w dźwigach; Uzupełnianie ubytków i malowanie elewacji; Przygotowanie i wycinka drzewa	65 176 zł
	Bieżąca obsługa nieruchomości	Koszt [zł]
	Nasadenia roślin, transport, nawóz, ziemia.	5 650 zł

➤ ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZY UL. STERNICZEJ 127 ORAZ STERNICZEJ 125A, ZNAJDUJĄCYMI SIĘ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

Przeglądy roczne i bieżące.

W I półroczu 2025 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 przy ul. Sterniczej 127 i Sterniczej 125 A tj.

Lp.	przegląd	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	badanie techniczne dźwigów UDT			+ 127					+ 125A				
2	przegląd urządzeń wentylacji mechanicznej	+ 127				+ 125A		+ 127					
3	przegląd ogólnobudowlany												
4	okresowy przegląd centrali ppoż			+ 127			+ 127		+ 125A				

5	przegląd instalacji ppoż			+127		+127		+125A	+127			+127
6	przegląd oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego			+127		+127		+125A				
7	przegląd zestawu hydroforowego bytowy i ppoż			+127		+125A						
8	przegląd i czyszczenie separatorów					+127						
9	Pomiary ochronne instalacji elektrycznej							+125A				
10	Przegląd wentylatorów na dachu							+125A				

Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeglądach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 i Sterniczej 125A.

L.p.	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeglądach	Koszt [zł]
1.	Czyszczenie separatorów wraz z przeglądem okresowym. Sternicza 127	1 800 zł
L.p.	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
1.	Montaż blokady drogowej – 2 szt. Malowanie miejsca postojowego Sternicza 127; Przeniesienie punktów kamerowych 8 szt.; Nowe punkty kamerowe 2 szt. wraz z materiałami i montażem. Sternicza 127; Wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy. Sternicza 127	14 260 zł
4.	Dostawa i instalacja Systemu Zarządzania i Monitoringu pracy węzłów ciepłych w budynku Sternicza 125 A	25 435 zł
L.p.	Bieżąca obsługa nieruchomości	Koszt [zł]
1.	Utrzymanie czystości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sterniczej 125 A, oraz na terenie przyległym do nieruchomości (zlecenie przed umową)	2 960 zł

XI. ZAGADNIENIA ZA ZAKRESU INWESTYCJI

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. Po niecałych dwóch latach realizacji pod koniec 2024r. zaawansowanie robót budowlanych wynosiło 100% i budynek został zgłoszony do odbioru.
3. W dniu 30.01.2025r. budynek został odebrany przez Państwową Straż Pożarną bez uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowania przedmiotowego obiektu.
4. W dniu 03.02.2025 Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w m.st. Warszawie wydała opinię o dopuszczeniu do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Sterniczej 125A
5. W dniu 17.03.2025r. została wydana pozytywna decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IWT/77/U/2025 dotycząca odbioru budynku i przyjęciem go do eksploatacji.
6. W dniach 16.03 – 24.06.2025r. następowało przekazywanie lokali mieszkańcom. Lokale były przekazywane z pełną dokumentacją powykonawczą (fotograficzną), zawierały świadectwa energetyczne dla każdego lokalu, instrukcje obsługi użytkowania lokalu, garażu, regulaminy itp.
7. Po uzyskaniu decyzji o przyjęciu do użytkowania obiektu nastąpiło rozliczenie inwestycji przez Spółdzielnię w stosunku do nabywców mieszkań oraz zostały przygotowane dokumenty do przeniesienia własności dla mieszkańców.
8. W dniu 17.04.2025r. Spółdzielnia uzyskała zaświadczenie nr UD-I-WND-D.6826/Z/3/2025 o przekształceniu działki nr 31, na której posadowiony jest budynek we własność za odpowiednią opłatę przekształceniową. Z mocy prawa zostało wpisane roszczenie m.st. Warszawy do księgi wieczystej o tą opłatę.
9. Spółdzielnia uzyskała również inne dokumenty niezbędne do przygotowania aktów notarialnych dla przyszłych właścicieli m.in. zaświadczenie z Lasów Miejskich,



zaświadczenie z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo z informacją o planie zagospodarowania dla tej nieruchomości, zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych nr 105/BEM/ZA/2025 oraz wyrys i wpis z ewidencji gruntów, kartoteka budynku i kartoteki lokalowe.

10. W dniu 15.05.2025r. uchwałą Rady Nadzorczej SM Lazurowa zostały zatwierdzone ostateczne koszty realizacji inwestycji i ostateczne wysokości wkładów budowlanych.
11. W dniu 25.06.2025r. uchwałą Zarządu SM Lazurowa został określony przedmiot odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
12. Od lipca 2025r. nastąpi przeniesienie odrębnej własności lokali dla mieszkańców w formie aktów notarialnych.

II. „Lazurowa Oaza” przy ul. Okrętowej.

1. W dniu 17.10.2024r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę co dało możliwość podpisania umowy z Generalnym Wykonawcą P.W. „Budomex” zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2024
2. 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.
3. W styczniu 2025r rozpoczęto prace fundamentowe pod budynkami 4 i 5 a w dalszej perspektywie czasowej pod kolejnymi budynkami.





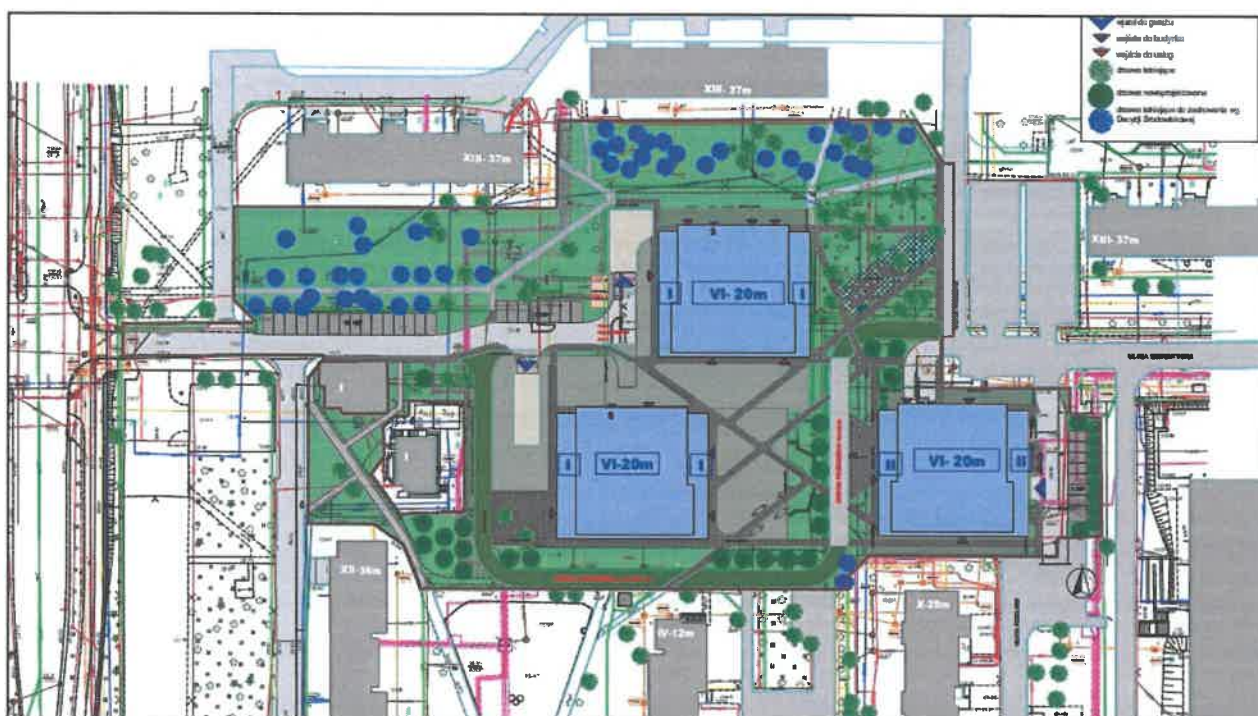
4. W styczniu 2025r. został złożony wniosek o procedurę wycinki drzew w pasie drogowym ulicy Okrętowej ze względu na kolizję z projektowanymi wjazdami pod przyszłą inwestycję.
5. Dostawcy mediów do inwestycji w postaci: elektryki (STOEN) określił możliwość przyłączenia budynków do sieci energetycznej na wrzesień 2025r, PSG (gazownia) możliwość przyłączenia inwestycji określił na październik 2025r., teletechnika (ORANGE) przewiduje możliwość przyłączenia inwestycji do końca roku 2025.
6. Na dzień sprawozdawczy 30.06.2025r. proces zaawansowania budowy wynosi 35%:
 - Fundamenty dla wszystkich budynków
 - Stan surowy budynków 2-3-4-5
 - Więźba dachowa dla budynków 4 i 5 wraz z poszyciem dachowym
 - Instalacje elektryczne 4 i 5
 - Instalacje sanitarne kanalizacji pionowej w bud 4 i 5



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

1. We wrześniu 2024r. został wyłożony powtórnie plan zagospodarowania dla Jelonek Południowych, w którym nasze wnioski z 2017r. zostały uwzględnione
2. Spółdzielnia złożyła swoje uwagi do planu jak również podtrzymała zapisy wyłożonego planu.
3. W wyniku wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 9 października 2024r. przywrócono możliwość wydania warunków zabudowy dla „Lazurowego Centrum”.
4. Sąd orzekł, że należy uchylić decyzję I instancji (Zarządu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy) odmawiające wydania warunków zabudowy.
5. Po doręczeniu odpisu wyroku do Dzielnicy Bemowo oraz podtrzymaniu naszego stanowiska co do kontynuacji przedsięwzięcia Urząd Dzielnicy Bemowo ponownie rozpoczął procedowanie o możliwości wydania warunków zabudowy.
6. W czerwcu 2025r Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wystąpił z pismami do Wydziału Infrastruktury Dzielnicy Bemowo, do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz do Dyrektora Zarządu Dróg Publicznych o wyrażenie opinii co do projektu decyzji o warunkach zabudowy.
7. Na dzień sprawozdawczy Spółdzielnia nie uzyskała decyzji o warunkach zabudowy jak również plan dla Jelonek Południowych nie został uchwalony- przewidywany termin uchwalenia planu IV 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 oraz budynek wielofunkcyjny z garażem podziemnym

1. W dniu 13 grudnia 2024r. Zarząd Dzielnicy Bemowo Miasta Stołecznego Warszawy z niezrozumiałych względów wszczął postępowanie z urzędu dotyczące potwierdzenia ważności prawidłowego wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy 15/BEM/WZ/2024 dla inwestycji budowy dwóch budynków garażowych wielostanowiskowych z usługami w parterze i przekazał dokumentację do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.
2. Powodem zwrócenia się Zarządu Dzielnicy 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.
3. Zarząd Dzielnicy Bemowo w nawiązaniu do w/w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 15/BEM/WZ/2024 w styczniu 2025 zwrócił się również do Prokuratury Okręgowej w Warszawie w sprawie złożenia sprzeciwu na SKO, które nie podjęło działań w powyższej sprawie. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa reprezentujący Zarząd Dzielnicy Bemowo w tej sprawie argumentował w piśmie do Prokuratury, że celem jest uznanie decyzji za ważną lub uznana za wydana z rażącym naruszeniem prawa i być może powinna zostać wycofana z obrotu prawnego ze względu na brak analizy wykonanej przez Wydział Architektury i Budownictwa co do Planu Generalnego Lotniska Chopina.
4. Spółdzielnia analizuje możliwość wystąpienia na drogę sądową przeciwko Urzędowi Dzielnicy 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.
5. W styczniu 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa pozyskał decyzję nr 47/BEM/WZ/2024 dotyczącą budowy budynku usługowego wielofunkcyjnego u zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej.
6. W dniu 14.01.2025r. przedstawiciel Spółdzielni wystąpił o nadanie klauzuli ostateczności do decyzji ale jej nie uzyskał ze względu na złożony wniosek Rady Budynku Lazurowa 4 o uznanie za stronę w postępowaniu wydania decyzji



7. W lipcu 2025r zostało przesłane Postanowienie SKO z dnia 30.06.2025r. stwierdzające, że odwołująca się w niniejszym postępowaniu Rada Budynku Lazuruwa 4 w ocenie składu orzekającego nie jest podmiotem posiadającym legitymacje prawną w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.
8. W miesiącu sierpniu 2025r. uzyskaliśmy ostateczność decyzji dotyczącej budynku usługowego wielofunkcyjnego u zbiegu ulic Sterniczej i Lazuruwej co otwiera nam drogę do projektu i realizacji nowej inwestycji.
9. Opracowana koncepcja architektoniczno-funkcjonalna planowanej inwestycji, jest zgodna z uwarunkowaniami wpisanymi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowej.

Architectural site plan of the 'Kiln' (Kiln) building complex. The plan shows a large rectangular building with a central courtyard area. The building is divided into several sections, with some areas highlighted in red and others in blue. The surrounding area includes parking lots, roads, and other buildings. A north arrow is located in the bottom right corner of the plan.

[Handwritten signature]



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

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.

Z uwagi na fakt, że studium będzie kształtowało 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,

[Handwritten signature]

- 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.



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

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"**

mgr Dorota Dolota

Członek Zarządu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

**PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"**

Zbigniew Gaca-Richter

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1- Zdolność Płatnicza Spółdzielnia „Lazurowa” na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 2- Koszty eksploatacji według stanu na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 3 - Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.

Załącznik nr 4- Windykacja zobowiązań i należności na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 5- Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 6- Zestawienie przychodów i wydatków za okres 01.01.2025 r - 30.06.2025 r.

Załącznik nr 7- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 8- Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 9 - Inwestycje rozpoczęte Lazurowa Oaza za okres od 01.01.2025 r - 30.06.2025 r.

Załącznik nr 10 - Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2025 r - 30.06.2025 r.

Załącznik nr 11 - Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 12 - Wykonanie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni za I półrocze 2025 r.

Załącznik nr 13 - Wykonanie planu funduszy celowych termomodernizacji i fotowoltaiki za I półrocze 2025 r.

Załącznik nr 14 - Zestawienie głównych potrzeb remontowych SM Lazurowa- stan na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 15 - Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 30.06.2025 r.

Załącznik nr 16 - Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na dzień 30.06.2025 r.



ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA NA DZIEŃ 30.06.2025r.

I	ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2024r.	30.06.2025r.
	Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	27 093,33	33 189,44
	Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Sternicza 127	5 819,17	680,88
	Lokata terminowa korzyść	847,81	0,00
	Rachunek bieżący CA	72 637,35	108,41
	Lokata oszczędzamy Credit Agricole	1 569 837,15	0,00
	Rachunek Środków ZFŚS	1 252,95	152,95
	Środki pieniężne w kasie	51 107,46	49 794,47
	Razem:	1 728 595,22	83 926,15

II	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	30.06.2024r.	30.06.2025r.
	Należności pozostałe	18 179,14	14 622,59
	Opłat mieszkaniowych	500 195,64	467 029,75
	Opłat mieszkaniowych zasądzonych	274 943,63	201 169,04
	Czynszu od najemców lok. użytkowych	145 638,57	173 787,79
	Opłat lok. użytkowych zasądzonych	25 860,92	25 860,92
	Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6	6 085,50	5 728,39
	Opłat mieszkaniowych skier.do Sądu	364 147,84	406 812,07
	Razem :	1 335 051,24	1 295 010,55

Pozostałe należności			
	Edukacja z pasją	933,57	1 928,68
	Elganc Krzysztof Gancarczyk	307,50	0,00
	Budomex	16 378,07	8 764,54
	Pozostałe różne (bieżące)		3 369,37
	Wiktorowski Piotr	560,00	560,00
	Razem :	18 179,14	14 622,59

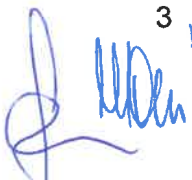
Należności gwarancyjne			
	Finansowanie Wind	1 032,03	0,00
	Miasto Stołeczne Warszawa	49 200,00	196 278,34
	Veolia		97 187,00
	Vanity Style		1 360,00
	Termomodern	4 333,00	4 333,00
	Razem :	54 565,03	299 158,34

III	ZOBOWIĄZANIA WOBEC	30.06.2024r.	30.06.2025r.
	Dostawców	4 106 538,21	6 653 354,15
	Gwarancyjne	5 891 084,06	6 272 270,06
	Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	350 682,97	433 031,23
	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych	5 571,02	11 644,80
	Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	4 205,76	6 135,86
	Kaucji z lokali użytkowych	225 444,26	226 201,26
	Rozrachunki z członkami kaucje-parkingi	68 343,27	373 164,45
	Razem:	10 651 869,55	13 975 801,81

Zobowiązania wobec dostawców	30.06.2024r.	30.06.2025r.
BKR Services	3 690,00	3 690,00
BUDOMEX	1 085 384,99	3 130 098,28
BYŚ Wojciech Byskiewicz	2 084,99	0,00
CH.-ELEKTRON	1 230,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	9 525,60	18 642,96
CLEANO	68 552,58	63 667,16
DCP Lutomirski	450,00	0,00
Digital Solutions	5 443,28	1 226,69
EL-DAR Sp. Z o.o	1 518,18	855,34
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	3 720,06	7 943,18
ELGANC Gancarczyk	70 561,54	0,00
Fermax	631,58	1 810,54
FlexiPower	450,00	450,00
Forlift	47 451,15	25 188,20
FSWO	6 093,41	6 093,41
HOBUS BP	13 640,70	14 457,98
HOBUS Sp. Z o.o	9 078,84	18 269,40
Hydroma	371,39	1 879,05
INSTSAN	2 862,00	141 297,16
JK DECO	20 306,56	0,00
JMM CONSULTING	21 470,00	45 242,06
JUTOM	2 484,00	4 968,00
Kancelaria Prawna Ewa Derc, Piotr Pałka	29 520,00	33 210,00
KOMET Marcinkiewicz	217 577,10	103 320,70
LINEX	1 728,00	0,00
Mieszczanin	1 285,35	1 356,69
MPWiK	305 094,62	311 192,03
NOMA2	922,60	477,90
Ofix	1 411,51	0,00
Orange	934,75	1 235,33
PGE	52 301,16	40 625,81
PGNiG Gazownia Warszawska	30 111,54	38 706,54
PHU Dan-Pol	240 053,80	234 632,20
PHU Max Ołdak	17 467,95	17 680,57
Pias-Kan	7 794,50	242 008,86
Probit	4 015,96	0,00
Profprojekt	3 456,30	1 906,50
Reboot	9 415,50	12 582,90
S.Z.P.Z.L.O. Warszawa Bemowo	350,00	919,00
Solid Security	307,50	153,75
STOEN Operator	11 044,78	10 275,12
Stolbau-Eko	43 000,00	216 775,78
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	1 080,00	0,00
T-MOBILE	7 255,87	8 591,24
Torel	8 808,96	20 675,00
Urząd Dozoru Technicznego	490,73	0,00
Vectra	516,00	897,26
Veolia	1 664 264,41	1 798 146,41
WIBRAM	553,50	1 200,00

Wolters	664,22	332,11
WOO AGENCY	12 300,00	12 300,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	53 243,00	50 000,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni	2 567,75	7 143,04
Razem:	4 106 538,21	6 653 354,15

Zobowiązania gwarancyjne	30.06.2024r.	30.06.2025r.
Aldro	13 300,00	3 906,00
ARE	3 749,99	3 749,99
Budomex	4 007 000,05	4 377 107,55
Lazurowa Oaza gwarancja	1 500 000,00	1 500 000,00
Bud-Rem-Bet Dmowscy - gwarancja	7 500,00	0,00
Energy eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud - gwarancja	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	13 500,00
Forlift-gwarancja	12 313,50	12 313,50
Gazrem	25 420,50	25 420,50
IME	1 753,43	1 753,43
JMM Consulting	27 300,00	6 690,62
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	51 200,00	65 155,00
Marex - wadium	30 980,00	30 980,00
Mural-gwarancja	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet" - gwarancja	104 574,37	107 274,37
Pias-Kan Sp. Z o.o.-gwarancja	22 904,83	48 281,71
PUI INSAN Paśniaczek	13 000,00	13 000,00
San-Rem Henryk Moczulski-gwarancja	3 500,00	3 500,00
Zsyp-Serwis	1 500,00	1 500,00
Stolbau-Eko		12 750,00
Usługi Remontowo Budowlane LINEX	9 257,39	9 257,39
WTG-gwarancja	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Zakład Remontowo-Budowlany Okrasiak	4 830,00	4 830,00
Razem:	5 891 084,06	6 272 270,06

3


KOSZTY EKSPLOATACJI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2025r.

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Planowane w 2025r.	Wykonanie w zł.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 127	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 125A	Koszt pośredni inwestycji Lazurowa Oaza	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po oddliczeniach
1	Osobowy fundusz plac	2 450 000,00	1 236 307,79	50,46%			315 000,00	123 630,78	797 677,01
2	Skladki ZUS - narzuły na pl.	605 000,00	302 944,49	50,07%			72 500,00	30 294,45	200 150,04
3	Z.F.S.S	60 000,00	29 700,00	49,50%				2 970,00	26 730,00
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	13 080,67	52,32%	1 308,07	1 308,07		1 308,07	9 156,47
5	Skladka PFRON	20 000,00	0,00	0,00%				0,00	0,00
6	Bezosobowy f.plac	270 000,00	115 241,54	42,68%				11 524,15	103 717,39
7	Wynagrodzenia R N	230 000,00	110 131,02	47,88%			16 519,65	11 013,10	82 598,27
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	3 950,38	13,17%				395,04	3 555,34
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	3 358,38	47,98%	335,84	335,84	503,76	335,84	1 847,11
10	Koszty WZ	40 000,00	37 178,19	92,95%	3 717,82	3 717,82	5 576,73	3 717,82	20 448,00
11	Energia elektryczna	50 000,00	22 696,88	45,39%				2 269,69	20 427,19
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	50 000,00	34 981,49	69,96%			1 278,12	3 498,15	31 483,34
13	Materiały biurowe	20 000,00	8 520,79	42,60%	852,08	852,08		852,08	4 686,43
14	Materiały do konserwacji zasobów	65 000,00	41 969,99	64,57%				4 197,00	37 772,99
15	Ubezpieczenia	170 000,00	169 785,00	99,87%				16 978,50	152 806,50
16	Telefony, internet	15 000,00	7 688,71	51,26%	768,87	768,87	1 153,31	768,87	4 228,79
17	Konwoj pieniędzy	15 000,00	7 179,36	47,86%				717,94	6 461,42
18	Prowizja bankowa	20 000,00	10 518,26	52,59%				1 051,83	9 466,43
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	30 000,00	19 120,27	63,73%	1 912,03	1 912,03		1 912,03	13 384,19
20	Obsługa prawna	100 000,00	52 070,00	52,07%			7 810,50	5 207,00	39 052,50
21	Szkolenia	10 000,00	2 854,18	28,54%				285,42	2 568,76
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	12 000,00	7 495,62	62,46%				749,56	6 746,06
23	Usługi pogotowia tech.	18 000,00	16 400,17	91,11%				1 640,02	14 760,15
24	Usługi transportowe	2 000,00	509,19	25,46%				50,92	458,27
25	Usługi informatyczne	135 000,00	66 555,30	49,30%	6 655,53	6 655,53	9 983,30	6 655,53	36 605,42
26	Konser. i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	90 000,00	58 560,15	65,07%	5 856,02	5 856,02	8 784,02	5 856,02	32 208,08
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	13 284,00	44,28%	1 328,40	1 328,40	1 992,60	1 328,40	7 306,20
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	320 000,00	199 914,58	62,47%				19 991,46	179 923,12
29	Wyposażenie biura	25 000,00	13 126,87	52,51%				1 312,69	11 814,18
30	Koszty Zarządu	1 000,00	955,00	95,50%				95,50	859,50
31	Windykacja	25 000,00	12 453,82	49,82%				1 245,38	11 208,44
32	Kosz, ławki, ogrodzenia	15 000,00	3 167,74	21,12%				316,77	2 850,97
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	1 796,95	12,84%				179,70	1 617,26
34	Inne - biuro	20 000,00	8 851,91	44,26%	885,19	885,19	1 327,79	885,19	4 868,55
35	Konserwacja budynków i urządzeń	598 000,00	249 835,62	41,78%					249 835,62
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	25 436,20	50,87%				2 543,62	22 892,58
37	Przeglądy techniczne	95 000,00	59 424,44	62,55%					59 424,44
38	Sprzątanie budynków	293 000,00	155 640,00	53,12%					155 640,00
RAZEM		6 025 000,00	3 122 684,95	51,83%	23 619,84	23 619,84	442 429,77	265 778,49	2 367 237,02

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2025r. DO 30.06.2025r.**Zwiększenia do 30.06.2025r.**

Odpis z lokali mieszkalnych	664 635,72
Odpis na remonty dźwigów	193 148,02
Odpis na ciągi komunikacyjne	48 462,00
Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	657 951,02
Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	117 728,56
Odpis Sternicza 127	4 611,84
Odpis Sternicza 125A	1 268,89
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025r.	-65 530,04
RAZEM:	1 622 276,01

Zmniejszenia do 30.06.2025r.**REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH**

Remont dźwigów	0,00
----------------	------

WYMIANA PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

Wymiana przyłącza wodociągowego Siemiatycka 1	91 608,94
---	-----------

POLIMERYZACJA INSTALACJI GAZOWEJ

Polimeryzacja instalacji gazowej Lazurowa 4	129 762,00
---	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	18 934,80
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	140 494,97

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	34 381,12
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	22 660,49
Usuwanie awarii	104 724,37
Prace wg decyzji Rad Budynków	17 107,01
Remont balustrad balkonowych Lazurowa 12	102 268,45

Termomodernizacja	894 212,37
Instalacja fotowoltaiki	541 497,78
RAZEM:	2 097 652,30

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2025r.**-475 376,29**


WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 30.06.2025r.

Lp.	Budynki	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2024r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2024r.	Saldo zadłużeń 30.06.2024r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2024r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 30.06.2025r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 30.06.2025r.	Saldo zadłużeń 30.06.2025r.	Zadłużenia zasądzone 30.06.2025r.
1.	Lazuruwa 2	18 170,90	13 119,31	5 051,59	15 138,79	7 554,42	10 823,97	-3 269,55	13 707,86
2.	Lazuruwa 2a	45 098,00	18 858,40	26 239,60	5 780,20	52 299,51	29 904,59	22 394,92	0,00
3.	Lazuruwa 4	116 939,53	34 068,36	82 871,17	100 866,75	107 445,51	35 062,00	72 383,51	100 245,16
4.	Lazuruwa 6	43 872,43	41 733,28	2 139,15	0,00	32 681,80	57 509,22	-24 827,42	0,00
5.	Lazuruwa 12	19 002,55	18 511,89	490,66	1 478,86	27 697,64	30 334,35	-2 636,71	0,00
6.	Rozłogi 2	34 120,71	37 106,08	-2 985,37	0,00	43 976,37	38 219,21	5 757,16	8 037,59
7.	Rozłogi 3	12 538,70	19 576,39	-7 037,69	2 960,14	11 656,75	10 239,94	1 416,81	0,00
8.	Rozłogi 4	17 616,22	12 524,35	5 091,87	43 630,00	26 704,09	43 862,82	-17 158,73	48 296,84
9.	Rozłogi 5	3 445,69	6 401,87	-2 956,18	0,00	5 509,55	9 716,66	-4 207,11	0,00
10.	Rozłogi 6	26 237,11	26 162,03	75,08	17 425,62	28 492,07	50 479,87	-21 987,80	17 425,62
11.	Rozłogi 7	9 162,42	11 480,24	-2 317,82	0,00	10 582,60	11 706,84	-1 124,24	0,00
12.	Rozłogi 9	24 074,11	65 814,00	-41 739,89	13 549,38	13 035,68	55 564,58	-42 528,90	13 455,97
13.	Stermicza 129	99 875,75	12 666,26	87 209,49	68 905,44	65 261,31	18 572,42	46 688,89	0,00
14.	Stermicza 131	17 358,10	17 013,48	344,62	5 208,45	18 885,23	16 797,12	2 088,11	0,00
15.	Siemiatycka 1	12 683,42	15 647,03	-2 963,61	0,00	15 247,22	14 237,64	1 009,58	0,00
Razem		500 195,64	350 682,97	149 512,67	274 943,63	467 029,75	433 031,23	33 998,52	201 169,04

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 30.06.2024r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 30.06.2025r.
1.	Lazurowa 2	15 138,79	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 707,86
2.	Lazurowa 2a	5 780,20	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
3.	Lazurowa 4	100 866,75	sprawa w postępowaniu komorniczym	100 245,16
4.	Lazurowa 6	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Lazurowa 12	1 478,86	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
6.	Rozłogi 2	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	8 037,59
7.	Rozłogi 3	2 960,14	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
8.	Rozłogi 4	43 630,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	48 296,84
9.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
10.	Rozłogi 9	13 549,38	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 455,97
11.	Sternicza 129	68 905,44	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
12.	Sternicza 131	5 208,45	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
Razem:		274 943,63		201 169,04

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

Lp.	Adres	Należność główna na 30.06.2024r.	Komentarz	Należność główna na 30.06.2025r.
1.	Lazurowa 2	0,00	postępowanie nakazowe	11 192,04
2.	Lazurowa 2a	2 694,18	postępowanie nakazowe	0,00
3.	Lazurowa 4	125 525,26	postępowanie nakazowe	177 703,11
4.	Lazurowa 6	27 686,88	postępowanie nakazowe	27 274,10
5.	Lazurowa 12	11 738,64	postępowanie nakazowe	5 512,56
6.	Rozłogi 2	21 767,16	postępowanie nakazowe	22 978,62
7.	Rozłogi 3	24 512,41	postępowanie nakazowe	0,00
8.	Rozłogi 4	138 218,43	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	4 501,42	postępowanie nakazowe	18 716,76
Razem:		361 976,51		406 812,07

7



Załącznik nr 5

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY:

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 30.06.2025r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 30.06.2025r.:

Saldo na dzień	Saldo WN na dzień	Saldo MA na dzień	Saldo na dzień
31.12.2024r.	30.06.2025r.	30.06.2025r.	30.06.2025r.
1	2	3	4 (2-3)
134 123,41	173 787,79	11 644,80	162 142,99

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I WYDATKÓW ZA OKRES 01.01.2025r.- 30.06.2025r. (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń	Koszty poniesione	Wynik	
		na 30.06.2025r.	na 30.06.2025r.	Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	1 693 045,02	2 367 237,02		674 192,00
2	Podatek od nieruchomości	73 488,42	75 483,70		
3	Wieczyste użytkowanie	298 344,06	240 487,60		
4	Centralne ogrzewanie	2 385 513,36	2 267 551,34		fakturowanie zaliczkowe
5	Opłata stała co, cw	530 958,48	502 057,08		fakturowanie zaliczkowe
6	Podgrzewanie wody	1 105 558,08	1 012 949,66		fakturowanie zaliczkowe
7	Gaz	96 234,12	129 040,15		fakturowanie zaliczkowe
8	Wywóz odpadów	464 760,00	464 760,00		
9	Zimna woda i ścieki	672 784,08	716 816,11		fakturowanie zaliczkowe
10	Współczynnik korygujący	49 128,84			
11	Pakiet tv	5 430,00	5 430,00	0,00	
12	Dźwigi, w tym dozór techniczny, resursy dźwigów	154 703,34	145 841,50	8 861,84	
13	Domofon	28 245,00	29 199,84		954,84
14	Energia elektryczna	103 166,58	111 862,54		8 695,96
15	Parking społeczny (podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie)	23 413,26			
16	Odczyty i rozliczenie podzielników	15 866,50	15 866,50		
17	Opłata za montaż podzielników	2 839,21	2 839,21		
18	Opłata za wymianę wodomierzy	100 133,28			
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń	Koszty poniesione	Wynik	
		na 30.06.2025r.	na 30.06.2025r.	Nadpłata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025r.	-65 530,04			
2	Odpis z lokali mieszkalnych	664 635,72			
3	Odpis na remonty dźwigi	193 148,02			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	48 462,00			
5	Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	657 951,02			
6	Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	117 728,56			
7	Odpis Sternicza 127	4 611,84			
8	Odpis Sternicza 125A	1 268,89			
	Koszty poniesione zał. nr 3		2 097 652,30		
	Razem:	1 622 276,01	2 097 652,30	-475 376,29	

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody wg naliczeń na 30.06.2025r.	Koszty poniesione na 30.06.2025r.	Wynik
Działalność gospodarcza - lokale użytkowe i pożytki				
1	Eksploatacja podstawowa	689 673,41		
2	Centralne ogrzewanie	159 963,66	133 735,08	
3	Podgrzewanie wody	13 949,65	11 503,89	
4	Gaz	112,80	63,22	
5	Wywóz nieczystości	20 541,92	20 541,92	
6	Zimna woda i ścieki	14 704,42	17 368,30	
7	Energia elektryczna	7 475,41	14 626,27	
8	Dźwig	1 665,99	1 376,05	
9	Domofon	265,02	226,92	
10	Reklama	26 149,98		
11	Pomieszczenia zsypowe	85 093,68		
12	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	13 993,89		
13	Przeglądy techniczne			
14	Konserwacja zieleni		34 936,68	
15	Konserwacja pawilonów		16 593,83	
16	Podatek od nieruchomości		43 237,19	
17	Wieczyste użytkowanie		16 095,32	
18	Amortyzacja pawilonów		26 016,66	
19	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		265 778,49	
20	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		81 641,03	
	Wynik na działalności gospodarczej:	1 033 589,83	683 740,85	349 848,98
Pozostała działalność operacyjna i finansowa				
1	Odsetki lokale mieszkalne	3 432,10		
2	Odsetki od lokat	18,16		
3	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe (RODO)		36 785,45	
4	Pozostałe przychody operacyjne	44 818,34		
5	Parkingi	85 759,14	51 961,25	
6	Działalność społeczno-kulturalna	61 342,00	49 653,97	
7	Zarządzanie i administrowanie WM Sternicza 96,98,100	68 266,50	58 972,15	
8	Zarządzanie i administrowanie WM Szeligowska 6,6A,8,10	102 999,96	92 720,40	
	Razem:	366 636,20	290 093,22	76 542,98

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127
NA DZIEŃ 30.06.2025r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie na 30.06.2024r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	557 400,00	257 201,92	46,14%
1.	Utrzymanie czystości	131 000,00	76 961,55	58,75%
2.	Konserwacja budynków , garażu	116 200,00	26 036,75	22,41%
3.	Konserwacja dzwignów	21 000,00	9 207,53	43,85%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	55 000,00	30 561,84	55,57%
5.	Domofoon	5 000,00	1 914,69	38,29%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	112 200,00	47 141,12	42,02%
7.	Obsługa nieruchomości	101 000,00	57 378,44	56,81%
a.	Zarządzanie nieruchomością wspólną	66 000,00	32 500,00	49,24%
b.	Pozostałe koszty obsługi	35 000,00	24 878,44	71,08%
8.	Koszty mienia wspólnego (p.od.nier i wiecz.uż. gruntu)	16 000,00	8 000,00	50,00%
II	Koszty utrzymania lokalu	516 064,08	232 693,44	45,09%
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw	291 000,00	136 535,89	46,92%
2.	Opłata stała co i cw	85 000,00	39 200,13	46,12%
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	33 780,38	42,23%
4.	Wywóz nieczystości - stawka określona przez Gminę	60 064,08	23 177,04	38,59%
III	Odpis na fundusz remontowy	9 223,75	4 611,84	50,00%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	1 082 687,83	494 507,20	45,67%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	1 082 687,83	494 805,82	45,70%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)		298,62	

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dzień 30.06.2025r.	
BO Funduszu Remontowego na 01.01.2025r.	18 447,36
1. Naliczenie Funduszu Remontowego I półrocze 2024 r.	4 611,84
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2024 r.	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 30.06.2025r.	23 059,20

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127 w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2025r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2025r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2025r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	54 712,98	80 598,00	-25 885,02
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	7 175,48	5 152,65	2 022,83
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	15 517,69	1 130,73	14 386,96
	Razem pkt 1-3	77 406,15	86 881,38	-9 475,23

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



KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZA 125A
NA 30-06-2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie na 30-06-2025r.	Wykonanie w %
I	Koszty nieruchomości wspólnej	505 895,81	92 306,39	18,25%
1.	Utrzymanie czystości	102 060,00	20 541,82	20,13%
2.	Konserwacja i przeglądy	174 548,00	12 641,12	7,24%
3.	Konserwacja dźwigów	13 664,00	6 489,85	47,50%
4.	Monitoring nieruchomości (ochrona)	51 660,00	7 000,00	13,55%
5.	Domofon	6 642,00	2 230,50	33,58%
6.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	79 000,00	17 925,42	22,69%
7.	Obsługa nieruchomości	70 000,00	21 316,78	30,45%
a.	zarządzanie nieruchomością wspólną	40 000,00	20 000,00	50,00%
b.	Pozostałe koszty obsługi	30 000,00	1 316,78	4,39%
8.	Koszty mienia wspólnego(p.od.nier i wiecz.uz grun	8 321,81	4 160,90	50,00%
II	Koszty utrzymania lokalu	451 000,00	29 141,07	6,46%
1.	Energia ciepła na potrzeby co i cw	240 000,00	16 063,39	6,69%
2.	Opłata stała co i cw	61 000,00	7 197,66	11,80%
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	499,82	0,62%
4.	Wywóz nieczystości -stawka określona przez Gmin	70 000,00	5 380,20	7,69%
III	Odpis na fundusz remontowy	8 456,28	1 268,89	15,01%
IV	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	
	Razem koszty utrzymania nieruchomości (pkt I+II+III+IV)	965 352,09	122 716,35	12,71%
V	Przychody z opłat eksploatacyjnych nieruchomości	965 352,09	107 638,32	11,15%
VI	Wynik finansowy ogółem (nadwyżka kosztów)		-15 078,03	

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 30-06-2025 r.	
BO Funduszu Remontowego na 01-01-2025	0,00
1. Naliczenie Funduszu remontowego I półrocze 2025 r.	1 268,89
2. Wydatki Funduszu Remontowego w I półroczu 2025r. w tym;	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 30-06-2025r.	1 268,89

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 125A w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe				
LP	Budynek	Zadłużenie lokali na 30.06.2025r.	Lokale nadpłaty na 30.06.2025r.	Saldo zadłużeń na 30.06.2025r.
1.	Sternicza 125A lokale mieszkalne	18 626,12	277,00	18 349,12
2.	Sternicza 125A lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00
3.	Sternicza 125A miejsca postojowe	2 926,60	37,84	2 888,76
	Razem pkt 1-3	21 552,72	314,84	21 237,88

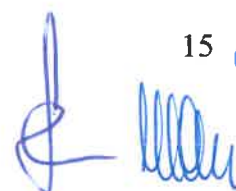
* objaśnienia: znak " - " nadpłata, znak " +" zadłużenie.

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE LAZUROWA OAZA
ZA OKRES OD 01.01.2025r - 30.06.2025r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 30.06.2025	Plan nakładów inwestycji Lazurowa Oaza	Koszty poniesione na 30.06.2025	%
I	Wpływy ogółem	1 564 815,00			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	1 564 815,00			
II	Koszty ogółem		22 919 713,34	9 509 630,01	41,49%
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji śródlądzieln)		1 500 000,00	490 073,99	32,67%
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wieczyste użytkowanie gruntu i inne)		350 000,00	209 051,51	59,73%
3	Roboty Budowlano - Montażowe		13 350 733,60	4 090 126,29	30,64%
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 000 000,00	284 896,00	28,49%
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		450 000,00	43 846,14	9,74%
6	Sprzedaż, marketing, reklama		200 000,00	62 626,34	31,31%
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	118 500,00	47,40%
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 418 979,74	612 509,47	43,17%
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		400 000,00	389 200,27	97,30%
10	Rezerwa na okres realizacji inwestycji		400 000,00		
11	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 600 000,00	3 208 800,00	
	Razem :	1 564 815,00	22 919 713,34	9 509 630,01	41,49%

**INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU
ZA OKRES OD 01.01.2025r - 30.06.2025r**

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 30.06.2025	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 30.06.2025
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			1 840 641,84
1	Parking Lazurowa 4, 6			263 113,38
2	Nieruchomość mieszk.-usług. i garażami Lazurowe Centrum			514 234,20
3	Parking Lazurowa 12, Rozłogi 9			4 500,00
4	Budynek usługowy Lazurowa/Sternicza			12 500,00
5	Koszt pośredni z eksploatacji Lazurowe Centrum			490 073,38
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			556 220,88



**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 30.06.2025 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie na 30.06.2025r.
1	Przychody w tym:	110 724,00	61 342,00
-	Wpływy lokali mieszkalnych	50 724,00	25 647,72
-	odpłatne karnety	60 000,00	35 694,28
-	pozostałe przychody		0,00
2	Koszty w tym :	110 724,00	49 653,97
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	24 107,00	9 600,00
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	4 500,00	3 600,00
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	75 000,00	31 872,25
-	Druk gazetki	3 000,00	2 509,20
-	Materiały plastyczne	4 117,00	2 072,52

Wynik finansowy na 30.06.2025r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 11 688,03 zł.

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2025 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,40/m²

Lp.			plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	386 324,28	0,00
Razem dział I:			386 324,28	0,00
II.	Wymiana przyłączy wodociągowych		plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
1.	L4	Wymiana przyłącza wodociągowego	200 000,00	0,00
2.	S1	Wymiana przyłącza wodociągowego	65 000,00	91 608,94
Razem dział II:			265 000,00	91 608,94
III	Polimeryzacja instalacji gazowej		plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
1.	L4, L6	Polimeryzacja instalacji gazowej	516 132,00	129 762,00
Razem dział III:			516 132,00	129 762,00
IV.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	15 000,00	18 934,80
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	80 000,00	140 494,97
Razem dział IV:			95 000,00	159 429,77
V.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 000,00	34 381,12
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	35 000,00	22 660,49
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	35 000,00	104 724,37

4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	13 569,38	17 107,01
5.	L12	Remont balustrad balkonowych	80 000,00	102 268,45
6	Osiedle	Płukanie instalacji ciepłej wody i cyrkulacji	182 923,03	0,00
Razem dział V:			361 492,41	281 141,44

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2025r.

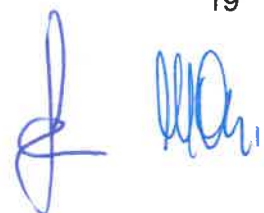
Lp.		plan 2025	Wykonanie planu 2025 za I półrocze
I	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	386 324,28	0,00
II	<i>Wymiana przyłącza wodociągowego</i>	265 000,00	91 608,94
III	<i>Polimeryzacja instalacji gazowej</i>	516 132,00	129 762,00
IV	<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>	95 000,00	159 429,77
V	<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.</i>	361 492,41	281 141,44
Razem:		1 623 948,69	661 942,15

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2025 r.

Saldo otwarcia		-186 728,31
Naliczenia funduszu remontowego 2025 r.	1 327 881,42	664 635,72
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	386 324,28	193 148,02
Naliczenia funduszu remontowego 2025r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00	48 462,00
Razem:	1 811 045,70	719 517,43

**WYKONANIE PLANU FUNDUSZY CELOWYCH TERMOMODERNIZACJI I
FOTOWOLTAIKI ZA I PÓŁROCZE 2025 r.**

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2025	Wykonanie za I półrocze 2025
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych			
1.	Osiedle	Przygotowanie dokumentacji wykonawczej	70 224,56	
Razem dział I:			70 224,56	0,00
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		Plan 2025	Wykonanie za I półrocze 2025
1	L2a	Regulacja instalacji c.o.	178 200,00	178 200,00
2	L2	Regulacja instalacji c.o.	318 600,00	0,00
3	L2	Docieplenie stropów piwnic	72 048,96	56 982,96
4	L6	Docieplenie stropów piwnic	189 630,72	146 106,72
5	L12	Docieplenie stropów piwnic	82 715,69	50 889,60
6	R9	Docieplenie stropów piwnic	82 715,69	64 532,70
7	St 129	Regulacja instalacji c.o.	282 960,00	0,00
8	St 131	Regulacja instalacji c.o.	314 280,00	0,00
9	R2	Docieplenie stropów piwnic	0,00	98 263,80
10	osiedle	Inne prace termomodernizacyjne	0,00	299 236,59
Razem dział II:			1 521 151,06	894 212,37
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej		Plan 2025	Wykonanie za I półrocze 2025
1	St 129	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	187 344,92	188 830,96
2	St 131	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	210 944,92	173 082,83
3	osiedle	Wykonanie dokumentacji instalacji fotowoltaicznych	72 000,00	88 068,00
4	osiedle	Prace przygotowawcze do montażu instalacji	0,00	91 515,99
Razem dział III:			470 289,84	541 497,78
Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów z funduszy celowych w 2025 r.				Wykonanie za I półrocze 2025
Prace termomodernizacyjne				
Bilans otwarcia				-276 176,07
I	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych		70 224,56	0,00
II	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		1 521 151,06	894 212,37
Razem:			1 591 375,62	618 036,30



Prace fotowoltaiczne			Wykonanie za I półrocze 2025
Bilans otwarcia			173 425,16
III	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej	470 289,84	541 497,78
Razem:		470 289,84	714 922,94
Razem koszty:		2 061 665,46	1 332 959,24
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów funduszy celowych w 2025 r.			
Naliczenia na fundusz prac termomodernizacyjnych		1 316 125,08	657 951,02
Naliczenia na fundusz prac fotowoltaicznych		215 857,00	117 728,56
Przyznane dofinansowanie z BGK		0,00	
Przyznane granty OZE St 129 i ST 131		161 835,89	
Razem przychody:		1 693 817,97	775 679,58



ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA
STAN NA DZIEŃ 30.06.2025 r.

		Roboty budowlane															
Lp	Budynek	docieplenie stropów piwnic	przebudowa wejść do klatek schodowych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami oświetlenia zewnętrznego	Remonty dachów	Wymiana rozdzielni elektrycznych i inne prace lektryczne na klatkach schodowych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia- naprawa z	malowanie klatek schodowych	dosypki docieplenia na stropodachach			
1	L 2		35 000			350 000	120 000		90 000								
2	L 2A	81 000	35 000				120 000		90 000								
3	L 4	223 000	140 000	500 000	220000	550 000	120 000		90 000		290 000	550 000	400 000	38500			
4	L 6		140 000			550 000	120 000		90 000		290 000	550 000		38500			
5	L 12		105 000			380 000	120 000	250 000	90 000			400 000	380 000	21000			
6	R 2		175 000	500 000	250000		120 000		90 000			320 000	400 000				
7	R 3		140 000				120 000		90 000		135 000	150 000	200 000	31500			
8	R 4		260 000				120 000		90 000		130 000	220 000	200 000				
9	R 5		105 000				120 000	250 000	90 000		200 000	120 000	200 000	25000			
10	R 6		175 000	500 000			120 000		90 000		150 000	320 000	400 000	31500			
11	R 7		14 000				120 000		90 000		135 000	150 000	200 000	31500			
12	R 9		105 000			320 000	120 000	250 000	90 000	500 000		450 000	380 000	25000			
13	S 1		105 000	350 000			120 000	250 000	90 000	500 000		450 000	380 000	25000			
14	St 129		105 000			320 000	120 000		90 000			300 000	380 000				
15	St 131		105 000			320 000	120 000		90 000			350 000	380 000				
RAZEM		304 000	1 744 000	1 850 000	470 000	2 790 000	1 800 000	1 000 000	1 350 000	1 000 000	1 330 000	4 330 000	3 900 000	267 500			

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

SUMA

297 000 zł
22 432 500 zł

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

22 432 500 zł

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

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 30.06.2025r.

Wpływy											
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy-ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwигów	razem	remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu	wymiana przylącza wodociągowego	wg decyzji Rad Budynków	
L2	3 520,40	-8 408,03	29 996,64	2 592,00	10 026,54	34 207,15	1 620,00	3 063,68			
L2A	4 498,35	-10 748,84	37 966,92	3 312,00	13 214,10	43 744,18	1 620,00	3 557,80			
L4	10 632,97	-25 395,47	91 069,38	6 372,00	30 889,56	102 935,47		3 459,57			
L6	10 638,81	-25 409,41	90 474,48	6 372,00	30 856,74	102 293,81		3 461,49			
L12	5 634,70	-13 457,75	48 080,22	2 772,00	16 777,32	54 171,79		1 795,13			
R2	6 210,99	-14 834,14	53 491,56	4 824,00	17 632,50	61 113,92		4 292,85		14 988,01	
R3	2 952,00	-7 050,47	25 135,14	1 728,00	0,00	19 812,67		871,71			
R4	4 015,50	-9 590,50	33 730,20	2 304,00	0,00	26 443,70		1 185,76			
R5	1 728,30	-4 127,82	14 517,72	864,00	0,00	11 253,90		510,37			
R6	6 193,50	-14 792,37	52 258,86	4 896,00	17 569,50	59 931,99		1 828,91		914,00	
R7	2 944,11	-7 031,62	24 995,46	1 728,00	0,00	19 691,84	5 310,68	869,38			
R9	5 756,70	-13 749,13	48 356,28	2 844,00	16 906,62	54 357,77	10 384,12	1 833,99			
St129	3 929,46	-9 385,00	33 713,76	2 736,00	11 165,88	38 230,64		2 443,75		1 205,00	
St131	3 909,99	-9 338,50	33 313,32	2 346,00	11 383,18	37 704,00		3 418,06			
S1	5 614,40	-13 409,26	47 535,78	2 772,00	16 726,08	53 624,60		1 788,67	91 608,94		
Razem	78 180,18	-186 728,31	664 635,72	48 462,00	193 148,02	719 517,43	18 934,80	34 381,12	91 608,94	17 107,01	
St127		18 447,36	4 611,84			23 059,20					
St125A			1 268,89			1 268,89					
Ogółem FR		-168 280,95	670 516,45	48 462,00	193 148,02	743 845,52	18 934,80	34 381,12	91 608,94	17 107,01	

Wydatki							
naprawa obróbek i pokryć dachu	prace remontowe po przebiegu konstrukcji budynków	polimeryzacja instalacji gazowej	usuwanie awarii	remont balustrad balkonowych	razem	różnica	Adres
	4 617,00		7 805,14		17 105,82	17 101,33	L2
2 027,96	5 837,40		2 471,88		15 515,04	28 229,14	L2A
2 226,11	9 672,34	129 762,00	10 636,29		155 756,31	-52 820,84	L4
1 043,34	23 288,61		25 199,73		52 993,17	49 300,64	L6
			6 172,84	102 268,45	110 236,42	-56 064,63	L12
	3 077,83		8 023,25		30 381,94	30 731,98	R2
1 249,33	33 760,49		6 869,98		42 751,51	-22 938,84	R3
4 693,54	7 507,68		2 205,50		15 592,48	10 851,22	R4
			2 581,90		3 092,27	8 161,63	R5
2 621,20			6 110,93		11 475,04	48 456,95	R6
3 353,09	20 675,00		14 274,38		44 482,53	-24 790,69	R7
1 118,23	1 113,08		3 161,85		17 611,27	36 746,50	R9
2 019,03	15 077,82		3 928,39		24 673,99	13 556,65	St129
2 050,02	15 867,72		2 198,61		23 534,41	14 169,59	St131
258,64			3 083,70		96 739,95	-43 115,35	S1
22 660,49	140 494,97	129 762,00	104 724,37	102 268,45	661 942,15	57 575,28	

					0,00	23 059,20	St127
						1 268,89	St125A
22 660,49	140 494,97	129 762,00	104 724,37	102 268,45	661 942,15	81 903,37	

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 30.06.2025r.

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego termomodernizacja	razem	termomodernizacja	różnica
L2	3 520,40	9 556,40	22 278,50	31 834,90	72 628,70	-40 793,80
L2A	4 498,35	-177 816,10	22 682,76	-155 133,34	195 857,18	-350 990,52
L4	10 632,97	-25 136,27	68 901,36	43 765,09	14 280,24	29 484,85
L6	10 638,81	75 286,03	78 514,80	153 800,83	200 315,29	-46 514,46
L12	5 634,70	120 131,39	65 587,92	185 719,31	59 735,20	125 984,11
R2	6 210,99	26 113,24	52 545,66	78 658,90	112 894,79	-34 235,89
R3	2 952,00	36 354,57	22 494,36	58 848,93	47 069,39	11 779,54
R4	4 015,50	47 406,05	26 984,16	74 390,21	15 141,32	59 248,89
R5	1 728,30	940,32	19 909,98	20 850,30	5 289,38	15 560,92
R6	6 193,50	45 838,35	47 565,84	93 404,19	16 302,84	77 101,35
R7	2 944,11	28 013,91	22 610,88	50 624,79	43 733,68	6 891,11
R9	5 756,70	99 348,46	65 626,38	164 974,84	73 569,80	91 405,04
St129	3 929,46	-51 817,00	46 210,32	-5 606,68	10 705,49	-16 312,17
St131	3 909,99	-34 926,00	45 508,50	10 582,50	10 695,05	-112,55
S1	5 614,40	76 882,72	50 529,60	127 412,32	15 994,02	111 418,30
Razem	78 180,18	276 176,07	657 951,02	934 127,09	894 212,37	39 914,72

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego fotowoltaika	razem	instalacja fotowoltaiki	różnica
L2	3 520,40	6 148,75	5 674,66	11 823,41	8 154,78	3 668,63
L2A	4 498,35	6 874,80	6 751,92	13 626,72	8 610,89	5 015,83
L4	10 632,97	-13 605,19	9 572,10	-4 033,09	11 461,39	-15 494,48
L6	10 638,81	-3 512,51	12 128,46	8 615,95	11 464,11	-2 848,16
L12	5 634,70	7 740,99	8 453,10	16 194,09	9 138,11	7 055,98
R2	6 210,99	-90 891,44	9 689,10	-81 202,34	5 602,95	-86 805,29
R3	2 952,00	7 675,86	6 730,44	14 406,30	8 420,30	5 986,00
R4	4 015,50	6 332,39	6 264,18	12 596,57	8 385,46	4 211,11
R5	1 728,30	-16 832,93	5 807,10	-11 025,83	7 322,35	-18 348,18
R6	6 193,50	-2 951,09	8 918,82	5 967,73	9 397,87	-3 430,14
R7	2 944,11	-90 911,89	6 712,74	-84 199,15	57 887,50	-142 086,65
R9	5 756,70	5 335,06	6 908,04	12 243,10	9 194,81	3 048,29
St129	3 929,46	-8 769,75	6 837,18	-1 932,57	196 192,47	-198 125,04
St131	3 909,99	10 759,72	11 554,02	22 313,74	181 136,10	-158 822,36
S1	5 614,40	3 182,07	5 726,70	8 908,77	9 128,69	-219,92
Razem	78 180,18	-173 425,16	117 728,56	-55 696,60	541 497,78	-597 194,38