

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2025 rok

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2025 r.



Spis treści

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE	5
II. SPRAWY KADROWE	13
III. REALIZACJA PLANU EKSPLOTACJI.....	14
IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW	21
V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE	31
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI.....	36
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE	38
VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI	41
IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA.....	48
X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96, 98, 100 ORAZ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10.....	53
XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127 ORAZ STERNICZEJ 125A	56
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:	70

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 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 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).
- ✚ działu 2 /wzmianki o złożonej informacji/ a dokładnie wskazanie Adresu do doręczeń elektronicznych wpisanego do Bazy Adresów Elektronicznych (sygnatura: AE:PL-89926-27402-SBJBE-24).

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

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE

W 2025 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 4711 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

W omawianym okresie Zarząd pracował kolegalnie. Odbyło się 13 posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywano sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu tematy dotyczyły w szczególności:

- przyjęcia Regulaminu zajęć gimnastycznych dla seniorów organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- określenia wysokości opłaty za zajęcia plastyczne organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” w Klubie Osiedlowym „Kulturalna”.
- określenia wysokości opłaty za zajęcia gimnastyczne dla seniorów organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- omówienia wniosku w sprawie wykonania w trybie awaryjnym uszczelnienia pokrycia dachowego w technologii HYDRONYLON w pawilonie Rozłogi 8.

- omówienia wniosku w sprawie wykonania płukania instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach SM Lazurowa zgodnie z Dz.U. 2017 poz. 2294 Rozporządzenie Ministra zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r.
- omówienia projektu planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni na 2025 rok.
- omówienia sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego na 2025 rok.
- przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowa Oaza”.
- omówienia wniosku w sprawie wymiany zespołów napędowych, liny nośnej, linki ogranicznika prędkości dla dźwigów osobowych w budynkach: Rozłogi 2 kl. IV, ul. Rozłogi 6 kl. III, ul. Sternicza 131 kl. II.
- określenia zakresu obowiązywania Strefy Ruchu B-1 na drodze wewnętrznej przy budynku Rozłogi 2.
- określenia zakresu obowiązywania Strefy Ruchu B-1 na drogach do budynków Lazurowa 2 i 2a oraz Sternicza 129 i 131 w Warszawie
- omówienia wniosku w sprawie naprawy warstwy elewacji budynku Rozłogi 6.
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
- omówienia wniosku w sprawie podniesienia opłat za wynajem miejsc postojowych zewnętrznych i na parkingach społecznych w sprawie wyboru wykonawcy do przeprowadzenia rocznych przeglądów technicznych.
- określenia zakresu obowiązywania Strefy Ruchu na terenie osiedla „Lazurowa” wzdłuż budynków Lazurowa 4, Lazurowa 6 i Rozłogi 5.

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 oraz Sterniczej 125A. Ponadto Zarząd

podejmował działania związane z realizacją inwestycji „Lazurowa Oaza” i przygotowaniem inwestycji „Lazurowe Centrum”.

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 Zgromadzenia uczestniczyło 221 osób oraz udzielono 148 pełnomocnictw.

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

WALNE ZGROMADZENIE 23 i 24 MAJA 2025 R.		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
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 2025 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej na których podjęto 40 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 2025 roku odbyło się 5 posiedzeń Komisji Rewizyjnej oraz 6 posiedzeń Komisji Technicznej.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu inwestycji „Lazurowe Apartamenty” za okres od sierpnia 2024 do października 2024 roku.
- Kontrola przetargów, które odbyły się w II półroczu 2024 roku.
- Omówienie projektu planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2026 rok.
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 roku.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy dźwigów dla budynków wysokich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie, remonty oraz modernizację ciągów pieszo-jezdných na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu Inwestycji „Lazurowa Oaza” za okres od listopada 2024 r. do marca 2025 r.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Omówienie projektu planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie podwyżki za centralne ogrzewane w budynkach mieszkalnych.

- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- Omówienie projektu założeń do planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni 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 .
- Omówienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za I półrocze 2025 roku.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy dźwigów dla budynków wysokich w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz przeznaczony na utrzymanie, remonty oraz modernizację ciągów pieszo-jezdnych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie korekty planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok .

Obsługa Prawna Spółdzielni.

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

W każdej ze spraw prawnicy sporządzali 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: liczba zadeklarowanych i wniesionych udziałów i 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 2023. do 31 grudnia 2023 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia dokonała uzupełnienia rejestru członków o niezbędne informacje.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 32/2025 w dniu 18.09.2025 roku wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r. W dniu 15 grudnia 2025 roku rozpoczęła się przedmiotowa lustracja.

II. SPRAWY KADROWE

Zatrudnienie w Spółdzielni

Średnie zatrudnienie w 2025 r. wyniosło 22,42 etatów, w tym zatrudnienie na stanowiskach umysłowych 16,58 etatu i fizycznych 5,84 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w 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. Wykonywanie obowiązków odbywało się w formie pracy stacjonarnej oraz pracy zdalnej.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

W trosce o rozwój pracowników Zarząd Spółdzielni umożliwił im podnoszenie kwalifikacji poprzez udział w szkoleniach merytorycznych oraz kursach podnoszących kwalifikacje zawodowe.

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI

Realizacja zadań związanych z eksploatacją zasobów SM „Lazurowa” w roku 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 6 051 485,17 zł co stanowi 100,44% .

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w roku 2025 wyniosły: 64 545,51 złotych, co stanowi 99,30% zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 598 211,64 złotych, co stanowi 100,04 %. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 18 000 zł - tj. 100 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 65 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.

W 2025 roku na utrzymanie, pielęgnację zieleni wraz z wycinką i nasadzeniami drzew wyniosła 330 577,11 złotych co stanowi 103,31%

W ramach bieżącej konserwacji zieleni zlecono wykonanie cięć pielęgnacyjnych 290 drzew na terenie całego osiedla. Na terenie przyległym do budynku Lazurowa 2a, przy wykonanej pergoli dosadzono wiciokrzewy oraz bluszcz celem zasłonięcia kontenera na odpady zielone.



Fot. Zieleń na osiedlu przy Rozłogi 5 i Lazurowej 6

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.



Fot. Brzozy pomiędzy budynkami Rozłogi 6 i Rozłogi 7

W oparciu o decyzje środowiskowe została wydana decyzja o zezwoleniu na usunięcie 11 drzew. Powodem jest zagrożenie dla ludzi lub mienia, zły i nierokujący na przeżycie stan zdrowotny drzew. Informacja o miejscu, przyczynie i terminie zamierzonego usunięcia drzewa lub krzewu została umieszczona na klatkach danego budynku. Wyzaczyliśmy co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag. Nie zostały złożone żadne uwagi do Wydziału Ochrony Środowiska dla wydanej decyzji.

Poniżej zostały przedstawione gatunki drzew wraz lokalizacją:

1. Świerk pospolity x 2 – działki nr 58, nr obrębu 6-12-05 – od placu zabaw - ul. Rozłogi 5,
2. Klon srebrzysty x 2 szt. – działki nr 39, nr obrębu 6-12-10 - miejsca postojowe ul. Rozłogi 4,
3. Topola pospolita x1 szt. – działki nr 35, nr obrębu 6-12-05 - przy przystanku ul. Lazurowa 12,
4. Jarzab x 1 szt.– III klatka ul. Rozłogi 2,
5. Klon czerwony – działki nr 48 – przy parkingu od ul. Rozłogi 2,
6. Klon srebrzysty x 1 szt. – działki nr 38– Klatka IV przy ul. Rozłogi 6,
7. Drzewo owocowe – działki nr 53 – wjazd na plac - ul. Lazurowa 2a,
8. Klon srebrzysty x 2 szt. – działki nr 62 – przy studni bud. ul. Lazurowa 2,

Usunięcie drzew nastąpi w I kwartale 2026 r. W wyniku decyzji w zamian za wycięte drzew Spółdzielnia nasadzi 20 nowych drzew, których gatunki wykazano w decyzji.

Place zabaw

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2025 r. Koszt przeprowadzonych prac i materiałów wyniósł 29 823,34 złotych.

Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie luszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń.
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (kwiecień 2025 r.);
- przegląd zjeżdżalni linowej- tyrolka. (plac zabaw przy Sternicza 131)

- obniżenie studzienki na trasie zjazdu tyrolki wraz z wysypaniem piachu dla podniesienie terenu
- wymiana elementów wyeksploatowanych huśtawek obejmująca wymianę zawiesia, obejm, łączników, śruby
- wymiana desek w zestawach zabawkowych: podesty, płotki, itp.
- demontaż wraz z utylizacją 2 szt. uszkodzonych karuzeli (Sternicza 131 i Rozłogi 5)

W ramach rekompensaty za zlikwidowane karuzele zaplanowano zakup nowych karuzeli.



Fot. Bocianie gniazdo i autko na placu zabaw za budynkiem Rozłogi 7

Akcja zima

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

W sezonie letnim przed okresem wysokich temperatur, zlecono wykonanie gruntownego sprzątania i mycia środkami odkażającymi i dezynfekcyjnymi komór zsypanych i altan śmietnikowych. Komory zsypane na terenie całego osiedla w ramach oddzielnych umów były myte dodatkowo raz w miesiącu lub jeśli zachodziła taka potrzeba.

Na sezon zimowy została zakupiona sól drogowa dla utrzymania ciągów komunikacyjnych w bezpiecznym stanie.

Koszty powyższych prac wyniosły 48 828,20 zł.

Dezynsekcja i deratyzacja

W 2025 roku nastąpił znaczny wzrost aktywności insektów typu prusaki i pluskwy a w szczególności gryzoni co wymusiło zwiększoną ilość przeprowadzonych dezynsekcji na kwotę 29 298,07 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. Dodatkowo uszczelniano w szachtach wodno-kanalizacyjnych przejścia pomiędzy kondygnacjami co wyeliminowało wędrówki gryzoni do lokali mieszkalnych.

Konserwacja domofonów

W 2025 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 62 672,60 złotych

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. ul. Sternicza 131 kl. I i III; ul. Siemiatycka 1 kl. I; ul. Sternicza 129 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 wyższą;
4. ul. Sternicza 129 kl.II – wymiana elektromagnesu wraz z przerobieniem gniazda i montażem listwy montażowej i dystansu;
5. ul. Rozłogi 5 kl. I – dorabianie wkładek do drzwi wejściowych i piwnic;
6. ul. Sternicza 129 kl. I i III ; ul. Lazurowa 4 kl. IV; ul. Rozłogi 6 kl. I; ul. Rozłogi 9 kl. I i III; ul. Siemiatycka 1 kl. I; ul. Lazurowa 6 kl. II – wymiana elektromagnesu;
7. ul. Rozłogi 9 kl. III- naprawa tablicy domofonowej

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 2025 roku z energią elektryczną, dozorem technicznym UDT i abonamentem kart telefonicznych wyniosły 311 225,76 zł.

W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 104 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 instalacji uziemienia i skuteczności ochronny przeciwpożarowej w budynkach przy: ul. Lazurowa 4 kl. II,III, IV; ul. Laurowa 6 kl. I; ul. Lazurowa 12 kl. III; ul. Sternicza 129 kl. I, II, III; ul. Sternicza 131 kl. I, II, III; ul. Rozłogi 2 kl.I, II, III, IV; ul. Rozłogi 6 kl.I-V; ul. Siemiatycka 1 kl. III ; ul. Lazurowa 2os; 2 tow-os; ul. ul. Lazurowa 2A os; 2A tow-os; ul. Rozłogi 9 kl. 9 kl. II, III; ul. Lazurowa 2 os
- 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.; ul. Lazurowa 2a (towar) – 1 szt; ul. Sternicza 129 kl. I; ul. Lazurowa 2 (towar) ul. Sternicza 131 kl. III; ul. Siemiatycka 1 kl. I, II
- Wymiana pięciu akumulatorów zjazdu w budynku przy ul. Siemiatyckiej 1 kl. III;
- Wymiana zasilacza awaryjnego UPS w budynkach: ul. Lazurowa 12 kl. III ; ul. Lazurowa 6 kl. IV; ul. Lazurowa 6 kl. IV;
- Wymiana uszkodzonej pleksi: ul. Sternicza 131 kl. III; ul. Lazurowa 4 kl. I
- Wymiana wkładek przewodników kabiny ul. Sternicza 129 kl. I
- Wymiana zderzaków kabinowych i wymiana zderzaków przeciwwagi - przegląd stanu technicznego dźwigów; stwierdzona konieczność wymiany wynikająca z zużycia eksploatacyjnego i skończenia się rewersu: ul. Rozłogi 2 kl. I, IV; ul. Rozłogi 6 kl. III, V; ul. Sterniczej 131 kl. I, III ; ul Sternicza 129 kl. II.
- Wymiana styczników głównych sterowania: ul. Lazurowa 6 kl. II; ul. Rozłogi 9 kl. I

- Wymiana kontaktu drzwi kabinowych Fermator : ul. Rozłogi 2 kl. 4; ul. Sternicza 131 kl.II
- Wymiana płyty zasilającej prostowaczej sterowania dźwigu ul. Sternicza 129 kl. II
- Wymiana przekaźnika sterowego obwodu zamykania drzwi lazuruwa 6 kl. III
- Wymiana palców impulsatora odwzorowania położenia kabiny - 2 szt. oraz wymiana 10 magnesów odwzorowania ul. Sternicza 131 kl. I

Dewastacje

Koszty poniesione w roku 2025 r. na naprawę dewastacji wyniosły: 17 703,60 zł.

W ramach poniesionych kosztów wykonano wymiany ławek na Lazuruwej 6 oraz Rozłogi 2 i naprawy zbitej szyby w budynkach Lazuruwa 2A i Lazuruwa 2. Wykonano również naprawę zdewastowanych ścian komórek piwnicznych oraz zamalowywano dewastacje w postaci graffiti.

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW

		Plan 2025	Wykonanie planu za 2025 rok
I	Remonty dźwigów osobowych	386 311,60	386 311,60
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	265 000,00	91 608,94
III	Polimeryzacja instalacji gazowej	516 132,00	269 004,96
IV	Prace wynikające z przeglądów technicznych	95 000,00	327 011,70
V	Inne prace brukarskie, dekarские, elektryczne itp.	361 492, 41	559 978,14
	Suma:	1 623 936,01	1 633 915,34

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 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 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 i III
- 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
- W budynkach Lazurowa 4 i Lazurowa 6 wymieniono uszkodzone płytki na pierwszym biegu schodowym
- W budynku Sternicza 131 wymieniono drzwi do komór zsypowych w 3 kłatkach
- W budynku Rozłogi 6 wykonano naprawę tynków na elewacji przy drzwiach wejściowych do budynku.
- Wykonano awaryjne zabezpieczenie ściany południowej budynku Rozłogi 6

Dźwigi

W 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.

Na druga 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 związku z brakiem dostępu do komponentów zamawianych na rynku europejskim i opóźnieniem dostaw co powoduje, że nie można umówić z inspektora UDT do prowadzenia prac, termin wymiany przełożony został na początek 2026 roku.

W dźwigach z lat 70-tych i 80-tych w ostatnich latach konieczna była modernizacja lub nawet całkowita ich 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**.

Obowiązująca stawka na fundusz remontowy dźwigów nie pokrywała 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 pokrywały 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.

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

Przyłącza wodociągowe

W 2025 r. oddano do użytku przyłącze wodociągowe do budynku Siemiatycka 1 wraz z wykonaną nową hydrofornią i zestawem hydroforowym, co umożliwi dostosowanie istniejących „suchych” pionów p.poż do obowiązujących przepisów. Prace związane z wykonaniem przyłącza wodociągowego do budynku Lazurowa 4 zostały wstrzymane do czasu uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich i gwarantem wybudowanej jezdni ul. Lazurowej firmą Skanska na temat wejścia w teren podlegający gwarancji.

Prace dekarские i kominiarskie

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

- 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
- Usunięto zanieczyszczenie i liście z rynien na niskich budynkach Rozłogi 3, 4, 5,7,
- Zamontowano nasady kominowe typu turbowent na budynkach Rozłogi 5 i Rozłogi 7
- Przeprowadzono konserwację pokrycia dachowego wykonanego w technologii HYDRONYLON na budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131
- Uszczelniono przewód wentylacyjny w lokalu nr 56 w budynku Rozłogi 5

Usuwanie awarii

Na usuwanie awarii w 2025 roku zostały przeznaczone środki w wysokości 126 042,37 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
- Usunięto awarie kanalizacyjne i wodociągowe w Rozłogi 9 m 56, Rozłogi 2 m 21, Rozłogi 7 m 25.

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 oznakowania 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. Przygotowany został nowy projekt organizacji ruchu dla pozostałej części osiedla. W następnej kolejności identyfikatory zostaną wprowadzone wzdłuż budynków Lazurowa 4, Lazurowa 6 i Rozłogi 5.

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 zasilano 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 umożliwiały wykonanie coraz mniejszej ilości robót i nie pozwalała 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. Wysokość obowiązującej stawki na fundusz remontowy znacząco ograniczała 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 fundusz remontowy nie był w stanie pokryć kosztów niezbędnych prac do wykonania. Niezbędna była konieczność podniesienia stawki na fundusz remontowy. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę o podniesieniu stawki na fundusz do wysokości 1,90 zł/m² obowiązującą od 1 stycznia 2026 r.

Prace termomodernizacyjne i wpływające na obniżenie kosztów eksploatacji na osiedlu

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM „Lazurowa” w dniach 26 i 27 maja 2023 roku przyjęto uchwałę 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. Przeprowadzono regulację instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lazurowa 2 i zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania.

Zamontowana i uruchomiona ostatecznie w grudniu 2023 r. instalacja fotowoltaiczna 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. W IV kwartale prace zakończono.

Energia elektryczna z paneli fotowoltaicznych zasili pompę ciepła a różnica temperatur (z temperatury 10° C do 40-45°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 przyznał SM Lazurowa Grant OZE w wysokości 64 453,97 zł na Sterniczą 129 i 97 381,91 zł na Sterniczą 131.



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

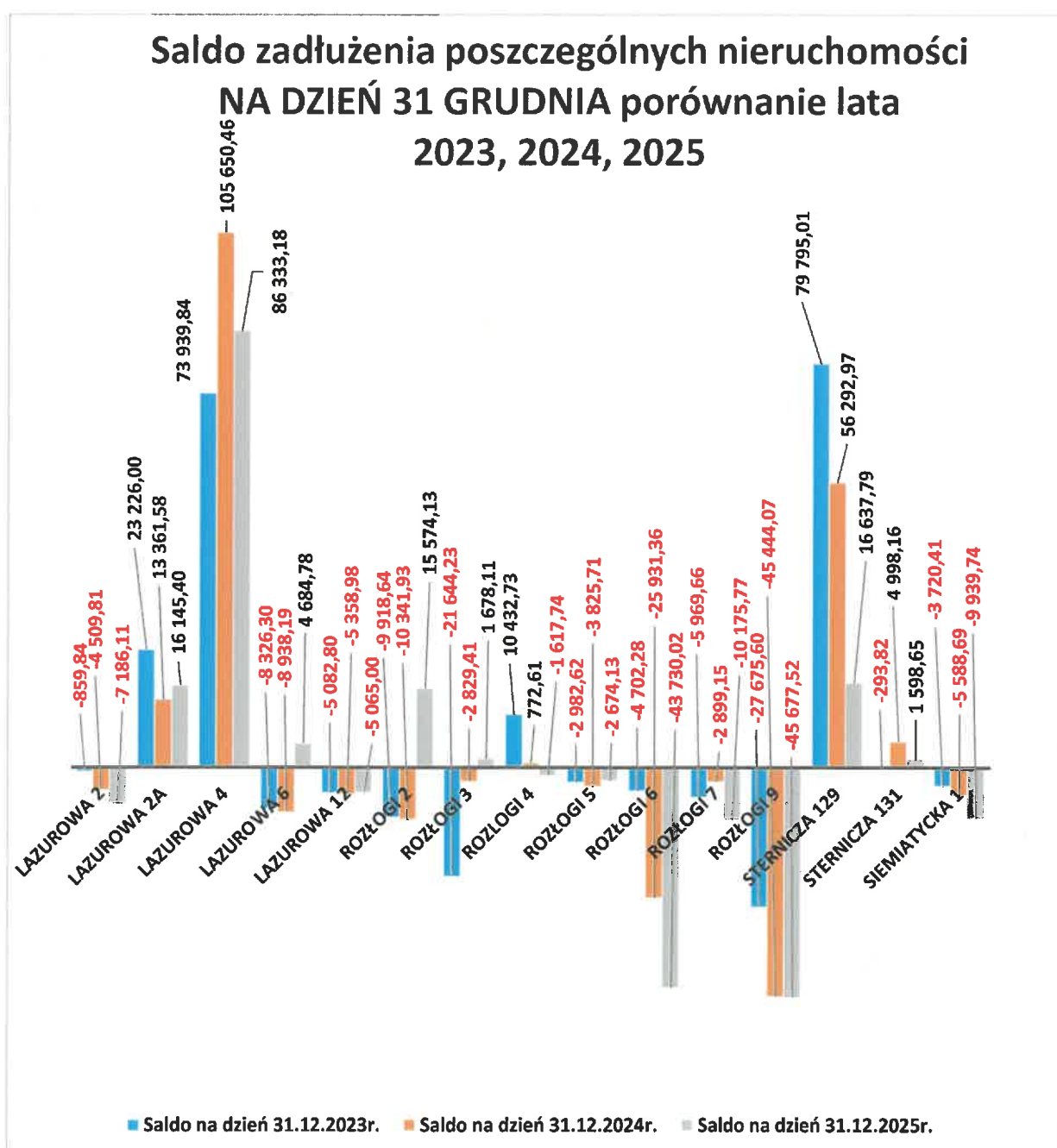
Ponadto, w marcu 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej złożył stosowny wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa o dofinansowanie rozbudowy systemu fotowoltaicznego w budynku przy ul. Rozłogi 2, co pozwoliło na montaż magazynu energii elektrycznej w nowo wybudowanym pomieszczeniu na dachu budynku.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

Spółdzielnia po złożeniu odpowiednich dokumentów w UM St. Warszawy otrzymała dofinansowanie w wysokości 22 240,00 zł.

V. WINDYKACJA ZALEGLYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 24 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 31 grudnia 2025 r. w stosunku do roku ubiegłego, saldo zadłużenia lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 48 822,47 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

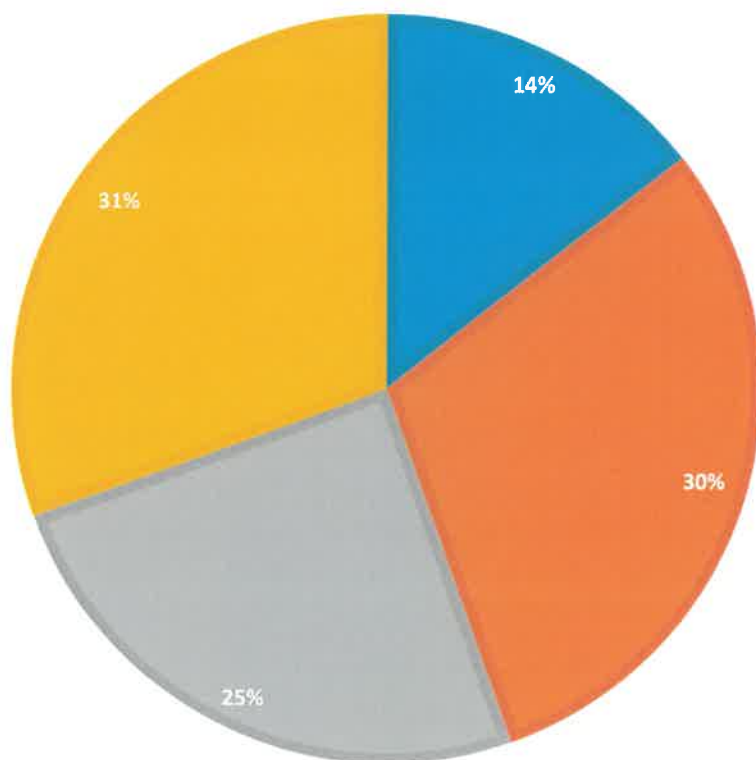


Ogółem saldo na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 16 586,01 zł, zaś szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

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

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH - STAN NA 31-12-2025R.

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

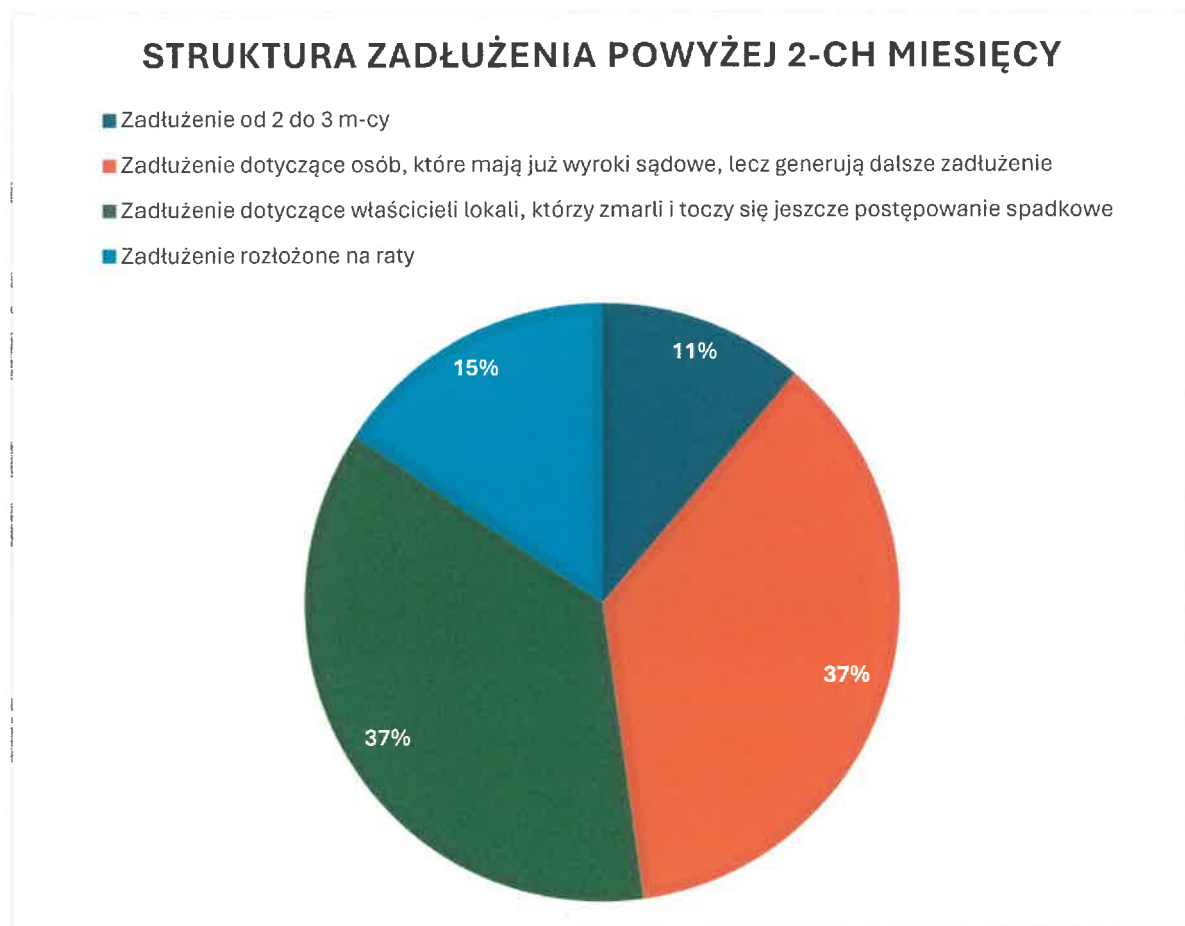


Większa część zadłużeń, bo 56 % dotyczy spraw, które mają już wcześniejsze nakazy zapłaty:

- prawomocne – 25 %
- nieprawomocne – czekamy na uprawomocnienie się wyroku – 31 %.

Zadłużenie bieżące, czyli do 1 miesiąca, które wynosi 14 % dotyczy właścicieli, którzy nie respektują terminu płatności i za bieżący miesiąc płacą ale po terminie.

Struktura zadłużenia powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2025 r. stanowi 30 % i przedstawia się następująco:



Zadłużenia w 37 % dotyczą właścicieli lokali, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe i na kolejne zadłużenia zostały już sporządzone pozwy sądowe, ale nie są jeszcze rozpatrzone przez sąd. Dotyczy to 23 osób (Lazurowa 4 – 3 os. Lazurowa 6 – 3 os. Lazurowa 12 - 1 os. Rozłogi 2 – 5 os. Rozłogi 3 – 1 os. Rozłogi 4 – 3 os. Rozłogi 6 – 2 os. Rozłogi 9 – 2 os. Sternicza 129 - 2 os. Sternicza 131 – 1 os.).

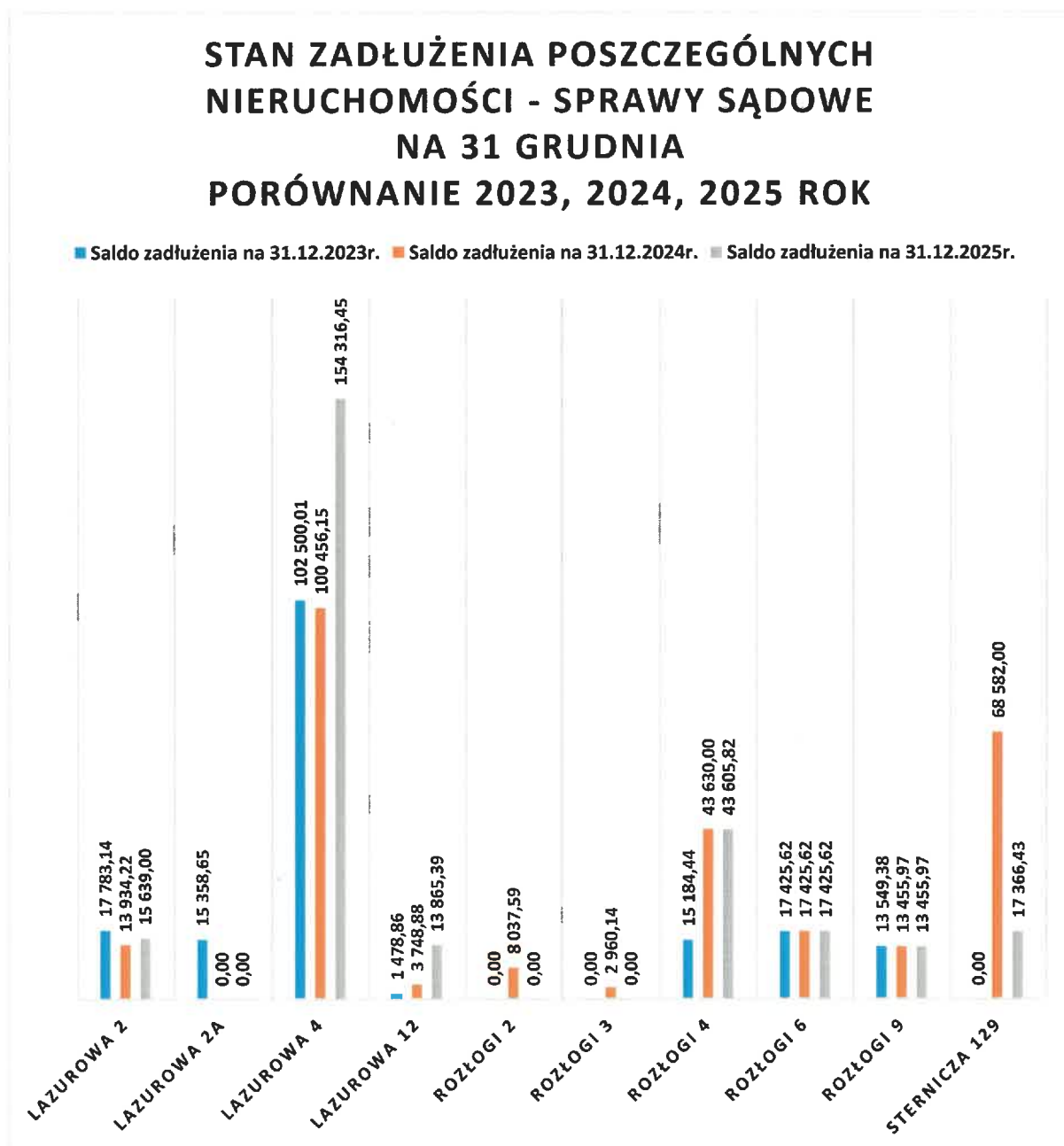
Kolejna grupa dotyczy właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się postępowania spadkowe w celu wyłonienia spadkobiercy co stanowi to 37 % i dotyczy 4 osób (Lazurowa 2a – 1 os. Lazurowa 4 – 1 os. Lazurowa 6 – 1 os. Rozłogi 3 – 1 os.).

Osoby, które mają problemy finansowe z opłatami za lokale mogą wystąpić z wnioskami o rozłożenie na raty. Zarząd przychyliła się pozytywnie do składanych wniosków. Spłata tego zadłużenia jest na bieżąco monitorowana i w przypadku braku wpłaty sprawy są natychmiast kierowane do sądu. Na dzień 31.12.2025 r. w całej Spółdzielni 11 osób

(Lazurowa 2a – 1 os., Lazurowa 4 – 2 os. Lazurowa 6 – 1 os., Rozłogi 2 – 3 os., Rozłogi 4 – 1 os., Rozłogi 5 – 1 os., Sternicza 129 – 1 os., Siemiatycka 1 – 1os.) ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, co stanowi 15 % omawianego zadłużenia.

W 2025 roku wysłano 1043 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 zostało złożonych 20 pozwów o wydanie nakazu zapłaty.

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego wzrosło o kwotę 3 444,11 zł.



Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 336 527,96 zł i w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmalały o 48 667,03 zł. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika celem wyegzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych.

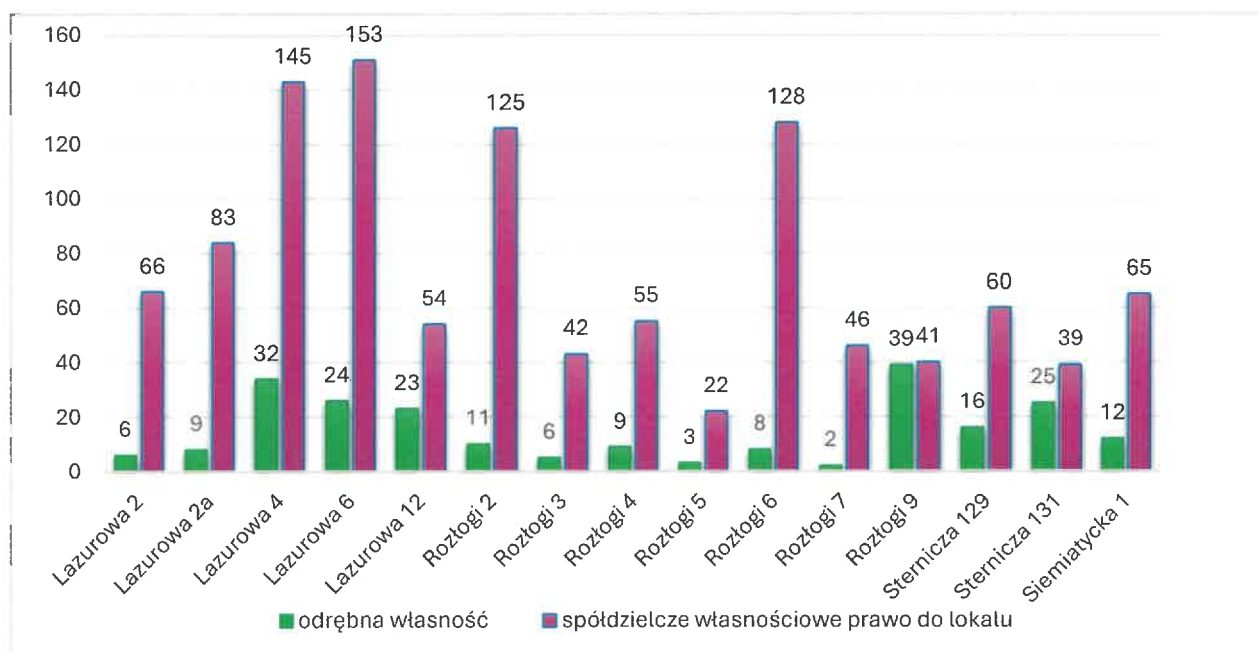
Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości i w stosunku do 6 osób Spółdzielnia wystąpiła do komornika ze stosownym wnioskiem (dotyczy to: Lazurowa 4 – 2 lokale, Lazurowa 6 – 1 lokal, Lazurowa 12 – 1 lokal, Sternicza 129 – 2 lokale).

Wystąpiliśmy również o ustanowienie kuratora spadku dla 2 lokali (Lazurowa 2a, Lazurowa 4).

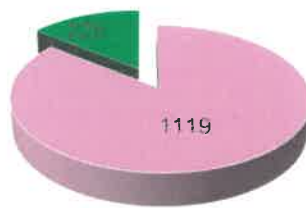
VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” kontynuowaliśmy realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 2 (1 wniosek), Lazurowa 4 (2 wnioski), Lazurowa 6 (3 wnioski), Lazurowa 12 (1 wniosek), Sternicza 129 (1 wniosek), Rozłogi 5 (1 wniosek) , Rozłogi 6 (1 wniosek), Rozłogi 7 (1 wniosek) . Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 31.12.2025 roku



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali ■ odrębna własność lokali

Udział lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, na tle wszystkich lokali mieszkalnych w "starych zasobach", jest na poziomie 16%.

Od maja 2022 r. rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Lazurowa Przystań przy ul. Sterniczej 127. Na dzień sprawozdawczy zostało zawartych 66 aktów notarialnych z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Na III kwartał 2026r. planowane jest powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Od lipca 2025 r. Spółdzielnia zawiera akty notarialne przeniesienia własności w inwestycji „Lazurowe Apartamenty”, na dzień sprawozdawczy pozostało do zawarcia 13 lokali w tej nieruchomości.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **31.12.2025 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: **1841** członków.

W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1686**;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **100** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowe Apartamenty” – **51** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Oaza” – **4** członków.



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

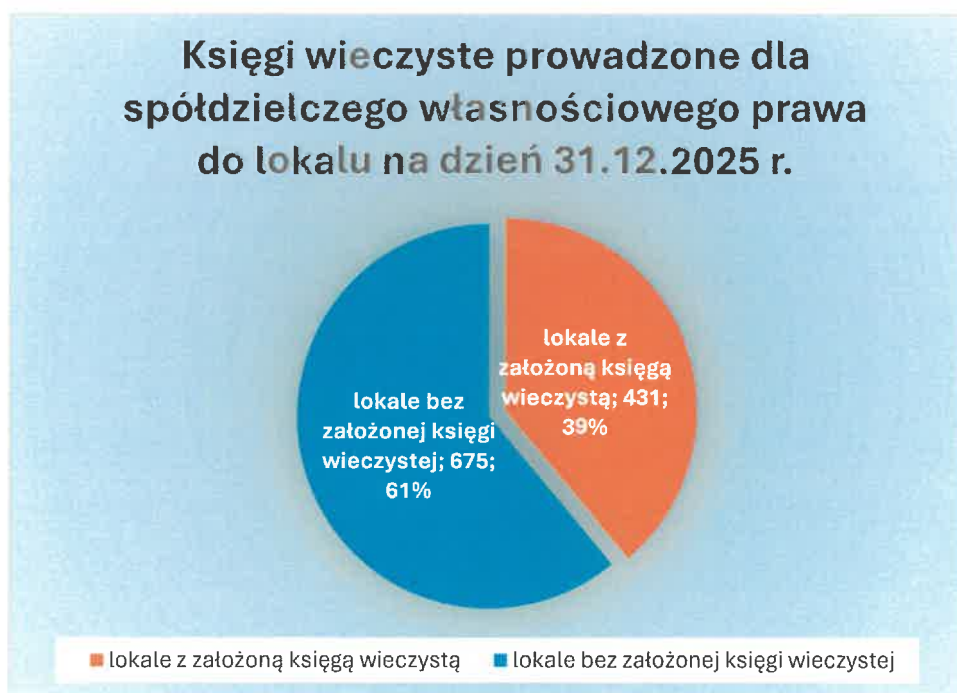
- Zbywaniu praw do lokali (darowizna, sprzedaż itp.)
- Sprawach spadkowych
- Sprawach meldunkowych
- Załatwianiu formalności kredytowych
- Rozliczenia z Urzędami Skarbowymi
- Przyjmowaniu w poczet członków oraz ustania członkostwa

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

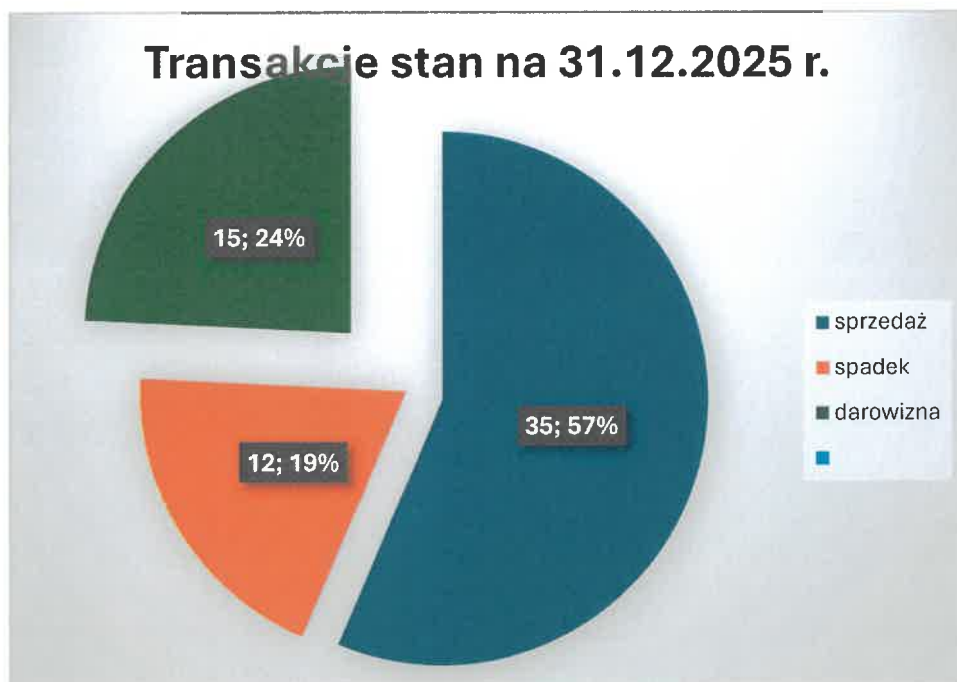


Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 27 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 65 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 20 zaświadczeń do banków
- 14 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 2 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani
- 8 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Apartamentach

Ponadto, udzielono 18 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2025 roku przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



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

W drugim kwartale 2025 r. rozpoczęła się procedura przenoszenia własności lokali w inwestycji Sternicza 125A.

Podpisywanie aktów notarialnych oraz obsługa członków spółdzielni odbywa się na bieżąco.

Na chwilę obecną, zaświadczenia wydawane są terminowo.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI

I. 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), a także dzierżawi teren pod 4 pawilony handlowe, paczkomat oraz reklamy.

Stan techniczny pawilonów handlowo-usługowych pomimo podejmowanych działań naprawczych wciąż ulega pogorszeniu. Materiały, których użyto do ich budowy uległy degradacji, co powoduje np. liczne zalania lokali w czasie opadów atmosferycznych (np. Apteka, Klub Fitness, Sklep z żywnością dla zwierząt, Salon Urody). Spółdzielnia ponosi z tego tytułu koszty wypłacanych odszkodowań, a także traci najemców, którzy wobec braku możliwości poprawy funkcjonowania lokali wypowiadają umowy.

Pokrycie dachowe pawilonu Lazurowa 10 pomimo dobrego stanu technicznego uległo uszkodzeniu (rozerwaniu) w kilku miejscach z powodu zarwania się deskowania konstrukcji. Dachy na pozostałych pawilonach uległy pofałdowaniu w wyniku uszkodzeń drewnianych elementów podtrzymujących pokrycie dachowe. Liczne uszkodzenia rur żeliwnych kanalizacyjnych są przyczyną przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu, co powoduje uszkodzenia izolacji fundamentów i podciąganie higroskopijne wody przez ściany z cegieł. W wyniku tego niszczone są tynki, powłoki malarskie oraz pojawiają się zarysowania ścian działowych w lokalach usługowych. We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania, wymagają one generalnego remontu. Przeglądy techniczne budynków dokonywane są na bieżąco, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

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

Analiza naliczeń i płatności (sald lokali)

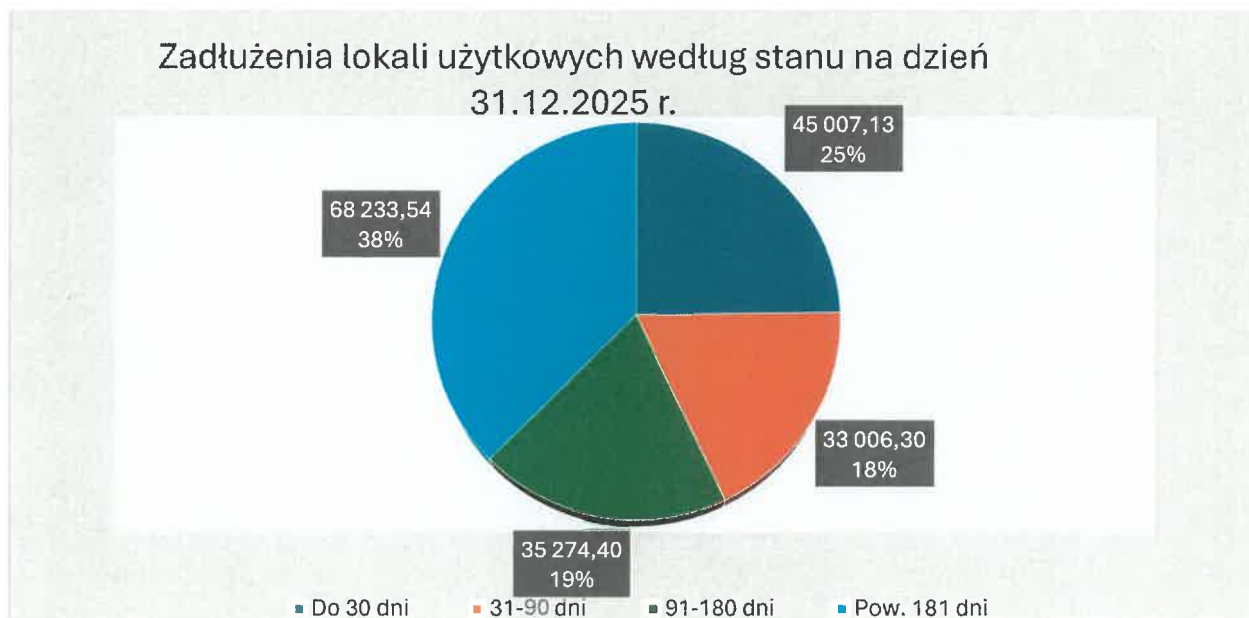
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2025 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

data	stan na 31.12.2024 r.	naliczenia za 2025 r.	wpłaty	saldo winien	saldo ma	SALDO
31.12.2025 r.	-134 123,41	2 207 529,32	2 145 009,91	212 393,79	17 807,73	194 586,06

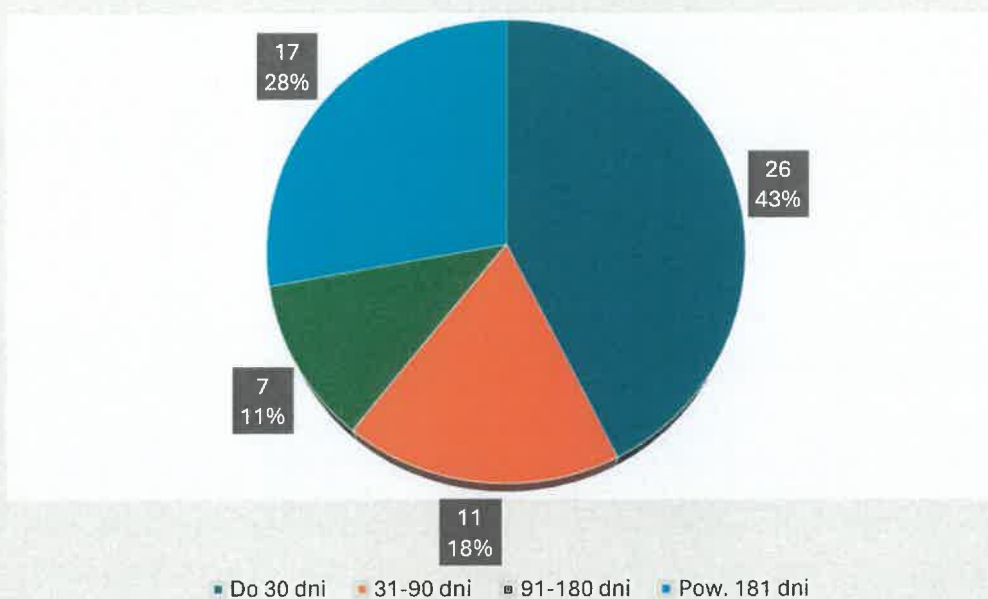
Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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	26	11	7	17	61
Kwota zadłużenia	45 007,13 zł	33 006,30 zł	35 274,40 zł	68 233,54 zł	181 521,37 zł



Ilość dłużników według stanu na dzień 31.12.2025 r.



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

Zaległości powstałe w okresie do 90 oraz 180 dni stanowią odpowiednio 18% i 11% wszystkich zadłużeń. Celem ograniczenia kosztów sądowych należności te są spłacane przez dłużników w ratach na mocy indywidualnych ugód i porozumień.

Dłużnicy zalegający powyżej 180 dni stanowią 28% całości zadłużenia. Umowy najmu z dłużnikami zostały rozwiązane, a należności dochodzone są na drodze sądowej i później egzekwowane za pośrednictwem komornika, aktualnie toczą się 4 postępowania.

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

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w 2025 r. wyniósł 8,2% wszystkich naliczeń. Zauważyć przy tym należy, że 62,8% z nich stanowią zadłużenia pawilonów. Sytuacja ta wynika przede wszystkim z faktu, że pogarszający się stan techniczny budynków powoduje coraz gorszą sytuację ekonomiczną najemców, którzy zmuszeni są do przerw w prowadzeniu działalności z powodu występujących awarii, a także mierzą się z utratą klientów z powodu słabej sytuacji parkingowej i braku możliwości dojazdu. Czynniki te sprawiają także, że lokale użytkowe w pawilonach nie stanowią atrakcyjnej oferty najmu, istnieje zatem obawa, że w przypadku wypowiedzenia umów najemcom płacącym nieregularnie, pozostaną one puste i nie będą generować żadnych przychodów.

II. Parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

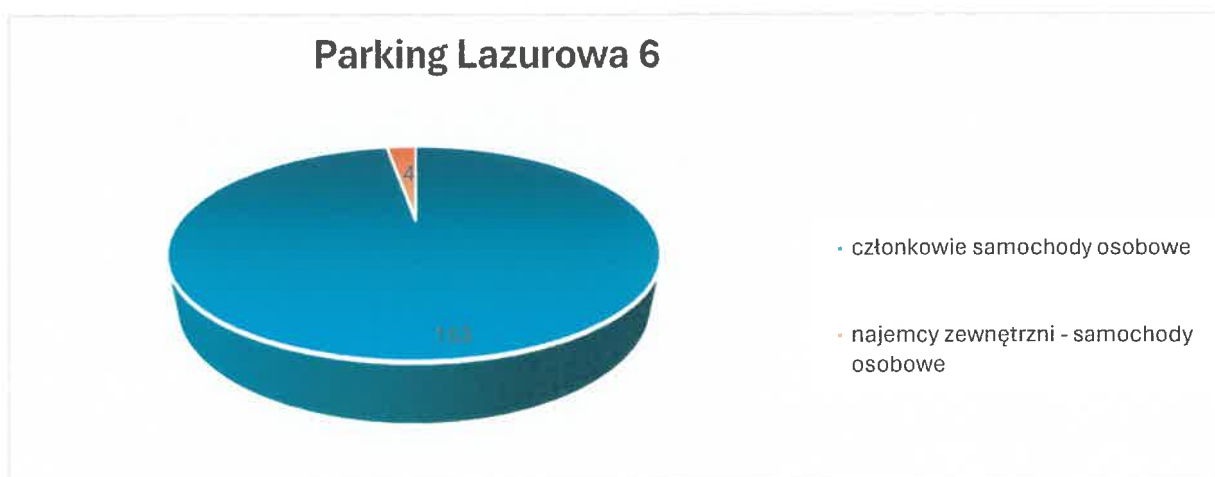
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza wygrodzonym parkingiem przy ul. Lazurowej 6.

Ilość stanowisk na parkingu Lazurowa 6 wynosi: 157.

Parking Lazurowa 6

Na dzień **31.12.2025 r.** na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem **157** miejsc postojowych w tym wynajętych **157**.

Na miejsca wynajęte zawarty 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.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową w centrum osiedla Lazurowa 10

Na dzień **31.12.2025 r.** obłożenie miejsc postojowych 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 **31.12.2025 r.** łączna kwota zadłużenia wynosi – 4 863,05 zł w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 1 658,33 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 443,00 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 1 761,72 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Należności do 3-ch miesięcy zostały częściowo spłacone w styczniu 2026 r., a do trzech najemców (zaległość powyżej 3 m-cy), zgodnie z regulaminem windykacji, zostały

wystosowane przedsądowe wezwania do zapłaty. W przypadku braku zapłaty zostaną rozwiązane umowy najmu. Spółdzielnia posiada jeden prawomocny nakazy zapłaty na kwotę 1 036,60 zł (dotyczący byłego najemcy), który jest w postępowaniu komorniczym.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Rada Nadzorcza, uchwałą nr 37/2025 z 23.10.2025 r. przyjęła Regulamin organizowania i funkcjonowania parkingowych społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.

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

Na dzień **31.12.2025 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.
- na parkingu **Lazurowa 4** na łączną ilość 98 miejsc postojowych podpisano 56 umów.

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.

Budynki: **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.

Budynki: **Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Sternicza 129, Sternicza 131, Rozłogi 2.**

III etap: grudzień 2025 r.

Budynki: **Lazurowa 4, Lazurowa 6, Rozłogi 5,**

Na dzień **31.12.2025 r.** 70% właścicieli lub uprawnionych do lokali, odebrało identyfikatory, w ilości zgodnej z postanowieniami Regulaminu.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 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.

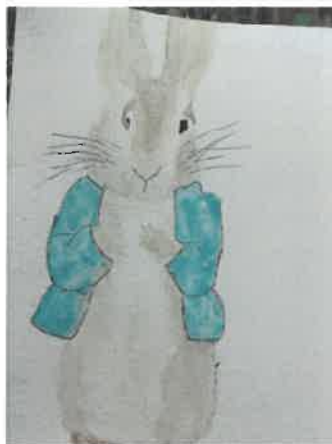
Zajęcia odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 i były prowadzone w 11 grupach, podzielonych na trzy grupy wiekowe (dzieci w wieku przedszkolnym; uczniowie klas I-III oraz uczestnicy powyżej IV klasy szkoły podstawowej).

Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 44 zajęcia, luty: 22 zajęcia; marzec: 44 zajęcia; kwiecień: 43 zajęcia; maj: 42 zajęcia; czerwiec: 40 zajęć; wrzesień: 46 zajęć; październik: 50 zajęć; listopad: 40 zajęć; grudzień: 31 zajęć (*Fot. 1 – Fot. 3*).

Dzięki różnorodnym technikom plastycznych warsztaty kształtowały umiejętności manualne dzieci oraz rozwijały ich zainteresowania. Na każdym 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. 3

Fot. 1 - Fot. 3 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 plastycznych autorstwa dzieci uczęszczających na zajęcia organizowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”. Wernisaż był podsumowaniem sezonu 2024/2025. Zajęcia plastyczne, prowadzone przez instruktorkę plastyczną Panią Ewelinę Grałę cieszyły się bardzo dużą 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.4 – Fot. 6).



Fot. 4



Fot. 5



Fot. 5

Fot. 4 - 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 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, saturacji oraz EKG. Każdy wynik był tłumaczony i omawiany na bieżąco. Oprócz samych badań uczestnicy otrzymali także praktyczne porady zdrowotne dotyczące diety, aktywności fizycznej oraz sposobów radzenia sobie z dolegliwościami charakterystycznymi dla wieku senioralnego.

19 i 25 października 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała bezpłatne badania wzroku dla osób po 60 r. ż. Badania były przeprowadzone przez lekarza okulistę z Warszawskiej Kliniki Okulistycznej „RETINA”. Seniorzy mieli możliwość sprawdzić stan wzroku, jak również zweryfikować istnienie zaćmy – zmętnienia soczewki oka .

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 YouTube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zawiera filmy pokazujące osiedle Spółdzielni oraz realizację najnowszych inwestycji. Kanał YouTube 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 oraz ważne aktualności dla osiedla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ PRZY UL. STERNICZEJ 127 ORAZ STERNICZEJ 125A

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 użytkownika 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 ostatecznej wysokości wkładów budowlanych.
11. W dniu 25.06.2025r. uchwałą zarządu SM Lazurowa została określony przedmiot odrębnej własności lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. Sterniczej 125A w Warszawie.
12. Od lipca 2025r. nastąpiło przeniesienie odrębnej własności lokali dla mieszkańców w formie aktów notarialnych.
13. Na dzień 31.12.2025r zostało jeszcze do przeniesienia 10 lokali mieszkalnych potrzebnych do utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej.

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 wycinkę drzew w pasie drogowym ulicy Okrętowej ze względu na kolizję z projektowanymi wjazdami pod przyszłą inwestycję – niezbędne dokumenty Spółdzielnia uzyskała na przełomie kwietnia i maja 2025r a wycinka nastąpiła w czerwcu 2025r. W ramach zgody na wycinkę Spółdzielnia ma obowiązek nasadzeń zastępczych i te zostaną dokonane przy zakończeniu budowy na

działkach przyszłych właścicieli.

5. Dostawcy mediów do inwestycji:

- Energetyka (STOEN) do 19.12.2025r zostały wykonane wszystkie przyłącza do budynków,
- PSG (gazownia) wszystkie przyłącza wraz ze skrzynkami wykonane w październiku 2025r.
- teletechnika (ORANGE) ustawiła skrzynki teletechniczne a przyłącza będą realizowane na początku 2026r.

6. Na dzień sprawozdawczy 31.12.2025r. proces zaawansowania budowy wynosi 85%:

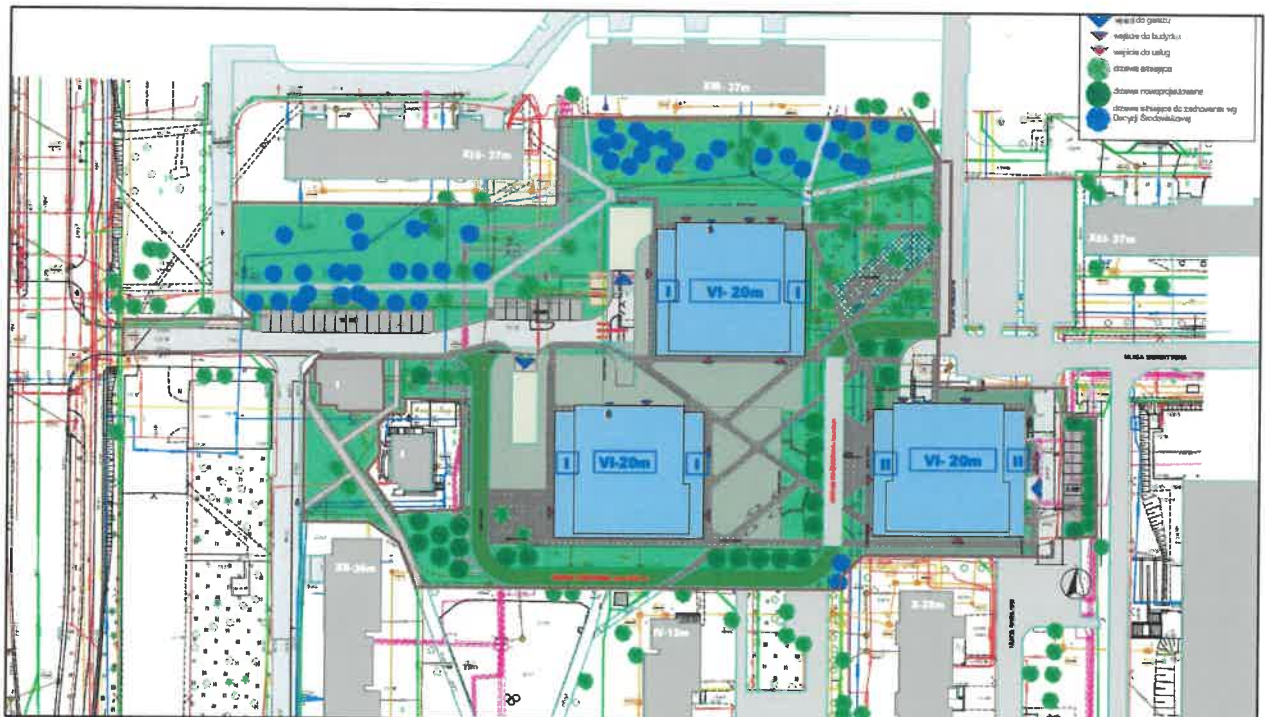
- Fundamenty dla wszystkich budynków
- Stan surowy budynków 2-3-4-5
- Więźba dachowa i pokrycie dachów we wszystkich budynkach,
- Tynki i posadzki we wszystkich budynkach
- Instalacje elektryczne we wszystkich budynkach bez osprzętu (gniazdka, przełączniki itp.)
- Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne wodno-kanalizacyjne we wszystkich budynkach,
- Elewacje na poziomie 60%
- Na początku roku 2026r będzie wykonywane ocieplenie i zabudowa poddaszy.



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. W listopadzie została przygotowana decyzja o warunkach zabudowy na centralną część osiedla lecz ze względu na ogłoszenie planu i wskazania dat sesji Rady Gminy Dzielnicy Bemowo co do jej zatwierdzenia nasze czynności co do uprawomocnienia decyzji o warunkach zabudowy zostały wstrzymane.
8. W grudniu 2025r. plan dla Jelonek Południowych został uchwalony a ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 8 grudnia 2025r. zgodnie z Uchwałą nr XXIX/1069/2025 z 20 listopada 2025r. i wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia.
9. Na dzień sprawozdawczy Spółdzielnia wystąpiła o wyrys i wypis z planu zagospodarowania celem rozpoczęcia prac projektowych dla „Lazurowego Centrum” w dniu 8 stycznia 2026r.

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ INWESTYCJI



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

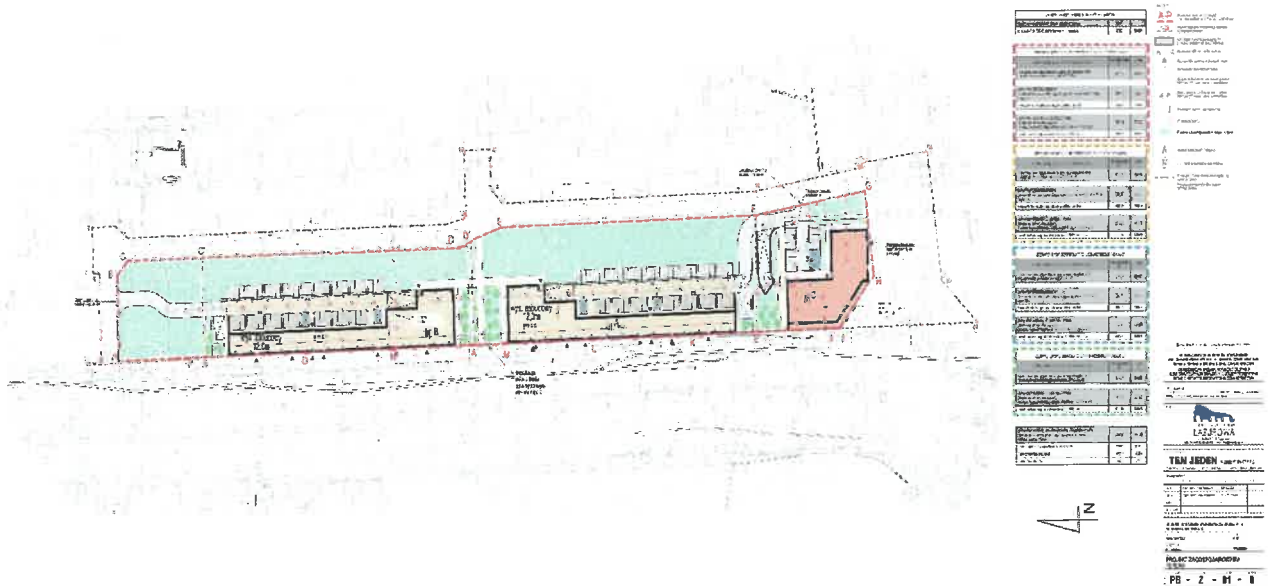
IV. Garaże wielopoziomowe z lokalami usługowymi przy ul. Lazurowej 4, 6 oraz budynek wielofunkcyjny z garażem podziemnym

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. Decyzja na obecnym etapie jest ważna i ostateczna.
4. W styczniu 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa pozyskała decyzję nr 47/BEM/WZ/2024 dotyczącą budowy budynku usługowego wielofunkcyjnego u zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej.
5. 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 o warunkach zabudowy nr 47/BEM/WZ/2024 do SKO za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa.
6. W lipcu 2025r zostało przesłane Postanowienie SKO z dnia 30.06.2025r. stwierdzające, że odwołująca się w niniejszym postępowaniu Rada Budynku Lazurowa 4 w ocenie

składu orzekającego nie jest podmiotem posiadającym legitymacje prawną w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

7. W miesiącu sierpniu 2025r. uzyskaliśmy ostateczność decyzji dotyczącej budynku usługowego wielofunkcyjnego u zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej co otwiera nam drogę do projektu i realizacji nowej inwestycji.
8. Opracowana koncepcja architektoniczno-funkcjonalna planowanej inwestycji, jest zgodna z uwarunkowaniami wpisanymi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Jelonki Południowe uchwalonym w grudniu 2025r.
9. Z uwagi na bezpieczeństwo inwestycji zarówno co do Garaży Wielopoziomowych jak i budynku biurowo-usługowego u zbiegu ulic Sterniczej i Lazurowej Spółdzielnia mając ostateczne decyzje o warunkach zabudowy na wyżej wymienione inwestycje wystąpiła do Wydziału Architektury i Budownictwa o wypis i wyrys z planu w dniu 8 stycznia 2026r.

PZT I WSTĘPNA KONCEPCJA- GARAŻE LAZUROWA





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

Nowym dokumentem planistycznym , który niedługo będzie obowiązywał jest Plan ogólny który do 2026 roku zastąpi obecne *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Określa on ogólne zasady zagospodarowania całego miasta i będzie podstawą do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji budowlanych.

Jaki ma wpływ na mieszkańców?

- Porządkuje rozwój miasta i wprowadza jasne zasady, gdzie możliwa jest zabudowa mieszkaniowa, usługi, zieleń czy infrastruktura.
- Ogranicza chaotyczną zabudowę i pomaga chronić tereny zielone oraz osiedla mieszkaniowe.
- Zwiększa przewidywalność zmian w najbliższym otoczeniu mieszkańców.

Co przynosi dobrego?

- Lepsze planowanie przestrzeni i infrastruktury (drogi, szkoły, transport publiczny).
- Większą ochronę ładu przestrzennego i jakości życia.
- Spójne zasady rozwoju dla całej Warszawy.

Jakie są skutki jego uchwalenia?

- Decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko tam, gdzie plan ogólny to dopuszcza.
- Część inwestycji może zostać ograniczona lub przesunięta w czasie.
- Nowe miejscowe plany będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

Plan ogólny ma na celu zrównoważony rozwój Warszawy, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców – zarówno obecnych, jak i przyszłych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” analizuje zapisu Planu ogólnego pod kątem co będzie dotyczyło naszego osiedla i podejmie działania na wytypowanie miejsc, które mogłyby być potencjalnymi terenami inwestycyjnymi.

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

- rozwoju komunikacji miejskiej - korytarzy komunikacyjnych,
- polityki parkingowej,
- rozwoju dróg rowerowych,
- zabudowy wysokościowej,
- polityki rdzenia wielkomiejskiego,
- polityki energetycznej,
- polityki wobec rejonów zaniedbanych,
- rozwoju dróg - kierunków powstawania obwodnic i innych ważnych ciągów drogowych.

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

V. Nieruchomość przy ul. Sterniczej 127 –inwestycja zrealizowana

1. Przeglądy roczne i bieżące.

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

2. Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeglądach.

L.p.	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeglądach	Koszt [zł]
L.p.	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
1.	Montaż blokady, malowanie MP, wymiana zaworu bezp.	1 800,00
2.	Modernizacja monitoringu	10 000,00

3.	Wykonanie analizy audytorskiej weryfikacji mocy zamówionej	2 760,00
4.	Wymiana pompy w hydroforni	12 152,00
L.p.	Bieżąca obsługa nieruchomości	Koszt [zł]
1.	Czyszczenie separatorów	3 800,00
2.	Roczny przegląd wentylacji	1 796,00

VI. Nieruchomość przy ul. Sterniczej 125A –inwestycja zrealizowana

Obsługa nieruchomości

Budynek Sternicza 125 A jest jeszcze na gwarancji. Wykaz umów w zakresie konserwacji bieżącej i serwisu służące do stałej obsługi nieruchomości:

- Konserwacja budynku, urządzeń i pogotowie techniczne;
- Konserwacja węzła cieplnego;
- Obsługa techniczna urządzeń dźwigowych
- Obsługa platform garażowych;
- Przegląd i konserwacja systemu sygnalizacji pożaru oraz monitoringu pożarowego;
- Przegląd i konserwacja bram garażowych;
- Konserwacja systemu domofonowego;
- Monitoring wizyjny;
- Sprzątanie nieruchomości wspólnej oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni;
- Polisy ubezpieczeniowej.

Przeglądy roczne i bieżące

W 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.

Lp.	przeгляд	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	badanie techniczne dźwigów UDT								+				
2	przeгляд urządzeń wentylacji mechanicznej												
3	przeгляд ogólnobudowlany												
4	okresowy przeгляд centrali ppoż.												
5	przeгляд instalacji ppoż.												
6	przeгляд oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego												
7	przeгляд zestawu hydroforowego bytowy i ppoż.												
8	przeгляд i czyszczenie separatorów												
9	Przeгляд wentylatorów na dachu												

Obowiązkowy roczny przeгляд stanu technicznego budynku odbył się w styczniu 2026 r.

Konserwacja bieżąca i/lub usterki po przeглядach.

L.p.	Zakres prac konserwacji bieżącej i/lub usterki po przeглядach	Koszt [zł]
1.	Czyszczenie separatorów wraz z przeглядem okresowym.	2 000,00 zł
L.p.	Prace dodatkowe i/lub awaryjne	Koszt [zł]
1.	Montaż blokady drogowej, Malowanie miejsca postojowego (zewnątrzne)	2 600,00 zł
4.	Dostawa i instalacja Systemu Zarządzania i Monitoringu pracy węzłów cieplnych w budynku Sternicza 125 A	25 435,00 zł
L.p.	Bieżąca obsługa nieruchomości	Koszt [zł]
1.	Utrzymanie czystości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sterniczej 125 A, poza umową stałą.	2 960,00 zł

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Członek Zarządu Spółdzielni

Prezes Zarządu Spółdzielni

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Załącznik nr 1 Zdolność płatnicza na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 2 Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 3 Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.

Załącznik nr 4 Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 5 Windykacja należności – umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 6 Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2025 r - 31.12.2025 r.

Załącznik nr 7 Opłaty za media rozliczone w skali roku 2025.

Załącznik nr 8 Koszty i przychody nieruchomości Sterniczej 127 na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 9 Koszty i przychody nieruchomości Sterniczej 125A na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 10 Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 11 Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” za okres od 01.01.2025 r.-
31.12.2025 r.

Załącznik nr 12 Inwestycje rozpoczęte „Lazurowa Oaza” za okres od 01.01.2025 r.-
31.12.2025 r.

Załącznik nr 13 Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2025 r.-31.12.2025 r.

Załącznik nr 14 Wykonanie planu rzeczowo–finansowego remontów za 2025 r.

Załącznik nr 15 Wykonanie planu rzeczowo–finansowego funduszy celowych za 2025 r.

Załącznik nr 16 Zestawienie głównych potrzeb remontowych stan na dzień 31.12.2025 r.

Załącznik nr 17 Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień
31.12.2025 r.

Załącznik nr 18 Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na dzień
31.12.2025r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA na dzień 31.12.2025r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2024	31.12.2025
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	234 257,88	34 169,39
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Sternicza 127, 125A	3 897,59	4 644,96
Lokata terminowa korzyść Credit Agricole	847,87	0,00
Lokata oszczędzamy Credit Agricole	79 150,92	842,78
Rachunek Środków ZFSS	8 090,30	108,65
Środki pieniężne w kasie	952,95	352,95
Razem:	369 885,21	55 726,10

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	31.12.2024	31.12.2025
Należności pozostałe	304 656,72	158 383,39
Opłat mieszkaniowych	529 578,54	490 851,47
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	272 230,57	275 674,68
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	26 897,52	26 897,52
Czynszu od najemców lok.użytkowych	146 718,10	215 273,62
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	15 637,25	17 274,42
Należności skierowane do Sądu	385 194,99	336 527,96
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	45 358,94	46 501,94
Rozrachunki z US z tyt. Pdog i VAT-7	56 839,36	496 296,01
Razem :	1 783 111,99	2 063 681,01

Pozostałe należności	31.12.2024	31.12.2025
"Edukacja z pasją" Agnieszka Antosik-Kiernicka		1 928,68
InPost		251,14
Polski Świtłowod		862,93
Różne zapłacone w styczniu 2026	1 218,38	109,30
Wiktorowski Piotr	280,00	
Razem :	1 498,38	3 152,05

Należności gwarancyjne	31.12.2024	31.12.2025
Miasto Stołeczne Warszawa	200 278,34	149 538,34
Termomodern	4 333,00	4 333,00
Vanity Style	1 360,00	1 360,00
Veolia	97 187,00	
Razem :	303 158,34	155 231,34

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2024	31.12.2025
Dostawców	4 229 846,63	5 139 335,15
Gwarancyjne	6 262 189,44	6 262 834,30
Rozrachunki z tytułu inwestycji		8 247 464,45
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	301 568,85	423 083,11
Kaucji z lokali użytkowych	226 401,26	229 301,26
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	467 723,15	474 265,46
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	9 261,96	21 136,53
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	6 200,87	6 729,54
Pozostałe rozrachunki	44 264,46	46 464,46
Rozrachunki - parkingi	359 164,45	373 164,45
Razem:	11 906 621,07	21 223 778,71

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2024	31.12.2025
Aldro	55 553,48	
BKR Services	8 364,96	1 845,00
Gazrem	78 304,00	
Budomex	479 126,97	14 098,46
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	162,00	162,00
CHElektron	1 230,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	9 741,60	11 631,60
CLEANO	78 007,16	96 367,16
DSD Hicopy	428,45	
Doormatic	590,40	
E.ON Polska S.A.	9 327,26	27 250,68
EKO RAFF		9 099,97
Elektr.Napr.Zakł.P.Litwiniuk	5 453,27	8 045,78
Energy Eco	231 660,00	205 335,00
Ewa Derc, Piotr Pałka	29 520,00	33 210,00
Fermax	631,58	838,69
FlexiPower Group		77 871,32
IM Solutions	23 579,10	
Forlift	38 498,15	38 487,29
FSWO sp z o.o	6 093,41	
HOBUS BP. z o.o.	19 162,17	18 148,88
Hobus Sp. z o.o.	4 695,12	18 269,40
Hydroma	136,06	361,71
IST	7 380,00	14 760,00
Instsan	106 130,66	457 936,33
Jan Tokarczyk Studio		84 000,00
JMM CONSULTING	21 217,50	66 041,94
Jutom Serwis	1 728,00	1 728,00
LINEX Piotr Łowczyk	48 535,20	
Max Media	4 920,00	
MPWiK	373 229,40	422 915,71
Multi service		30 750,00
Noma 2	922,60	477,90
P.H.U. DAN-POL Paweł Obidziński	191 304,80	166 584,00
P.U.I.INSAN D.J.P.Paśniaczek SJ		90 255,94
PGE Obrót S.A.	38 576,82	54 663,18
PGNiG Gazownia Warszawska	60 900,39	45 928,33
Pias-Kan Sp. z o.o.	263 109,21	22 735,20
Pif-Paf	1 082,40	
Profprojekt Sp. z o.o.	369,00	738,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	34 917,09	85 509,89
Reboot	4 674,00	5 202,90
Różne zapłacone w styczniu 2026	20 844,61	32 475,10
RS Przedsiębiorstwo Sanitarno-Budowlane		159 300,00
Stolbau-Eko	130 237,20	50 000,00
Solid Group sp.zo.o	256,65	
Solid Security	153,75	
Stoen Operator	10 935,48	10 350,17
Studio Budowlane UNITY		23 616,00
SZPZLO Warszawa Bemowo	400,00	
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	17 958,00	76 650,00
Termomodern	6 183,04	25 003,11

T-Mobile	8 591,25	11 223,06
Ugos	1 836,00	
Urząd Dozoru Technicznego	709,80	
Usługi Remontowo Budowlane AM-BUD	4 298,40	
Vectra	516,00	1 972,23
VEOLIA	1 777 282,12	2 448 595,82
Vercom	60,27	
Warssoul		28 805,10
WOO AGENCY Sp. z o.o.		30 750,00
Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan	10 321,85	128 114,30
Razem:	4 229 846,63	5 139 335,15

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2024	31.12.2025
ALDRO	3 906,00	3 906,00
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX	5 877 107,55	5 877 107,55
Energy Eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	24 700,00	8 500,00
Forlift	12 313,50	12 313,50
Gazrem	25 420,50	25 420,50
GLOB-SAN	5 000,00	0,00
IME Sp. z o.o.	1 753,43	1 753,43
JMM CONSULTING	1 575,00	15 479,86
Linex	7 914,18	7 914,18
Marex	30 980,00	30 980,00
RS Przedsiębiorstwo Sanit.	5 000,00	0,00
Mural	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet"	104 574,37	104 574,37
P.U.I. Insan	13 000,00	13 000,00
Pias-Kan	48 281,71	48 281,71
San-Rem Henryk Moczulski	3 500,00	3 500,00
Stolbau-Eko		12 750,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	54 440,00	54 630,00
Usługi Rem.-Bud. Łowczyk	1 343,21	1 343,21
WTG	2 000,00	2 000,00
Zakład Instalacyjno-Budowlany	6 700,00	6 700,00
Z-D Rem.-Bud. Okrasiak	4 830,00	4 830,00
ZSYP Serwis	1 500,00	1 500,00
Razem:	6 262 189,44	6 262 834,30

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2025r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2025r.	Wykonanie w zł na 31.12.2025r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 127	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza	Koszt pośredni inwestycji Lazuruwe Centrum	Koszt pośredni inwestycji Lazuruwa Oaza	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz plac	2 450 000,00	2 449 055,53	99,96%					318 377,22	2 130 678,31
2	Składki ZUS - narzuty na pl.	605 000,00	604 939,89	99,99%					78 642,19	526 297,70
3	Z.F.S.S	60 000,00	58 212,86	97,02%					7 567,67	50 645,19
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	25 780,52	103,12%	2 578,05	2 578,05			3 351,47	17 272,95
5	Składka PFRON	20 000,00	0,00	0,00%					0,00	0,00
6	Bezosobowy f.plac	270 000,00	271 696,27	100,63%					35 320,52	236 375,75
7	Wynagrodzenia R N	230 000,00	229 967,35	99,99%					29 895,76	200 071,59
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	29 823,34	99,41%					3 877,03	25 946,31
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 870,72	98,15%	687,07	687,07			893,19	4 603,38
10	Koszty WZ	40 000,00	37 178,19	92,95%	3 717,82	3 717,82			4 833,16	24 909,39
11	Energia elektryczna	50 000,00	49 780,21	99,56%					6 471,43	43 308,78
12	Srodki czystości i materiały dla gospod.	50 000,00	54 533,90	109,11%					7 092,01	47 461,89
13	Materiały biurowe	20 000,00	19 067,20	95,34%	1 906,72	1 906,72			2 478,74	12 775,02
14	Materiały do konserwacji zasobów	65 000,00	64 545,51	99,30%					8 390,92	56 154,59
15	Ubezpieczenia	170 000,00	170 092,56	100,05%					22 112,03	147 980,53
16	Telefony, internet	15 000,00	15 216,19	101,44%	1 521,62	1 521,62			1 978,10	10 194,85
17	Konwój pieniędzy	15 000,00	14 556,91	97,05%					1 892,40	12 664,51
18	Prowizja bankowa	20 000,00	18 727,05	93,64%					2 434,52	16 292,53
19	Znaczkii, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłatv urzędowe	30 000,00	29 655,00	98,85%	2 965,50	2 965,50			3 855,15	19 868,85
20	Obsługa prawna	100 000,00	100 070,00	100,07%					13 009,10	87 060,90
21	Szkolenia	10 000,00	9 722,92	97,23%					1 263,98	8 458,94
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	12 000,00	29 298,07	244,15%					3 808,75	25 489,32
23	Usługi przygotowania tech.	18 000,00	18 000,00	100,00%					2 340,00	15 660,00
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 971,49	98,57%					256,29	1 715,20
25	Usługi informatyczne	135 000,00	134 884,89	99,91%	13 488,49	13 488,49			17 535,04	90 372,88
26	Konser.i napr.urzędzeń biurowych i monitoringu	90 000,00	107 616,07	119,57%	10 761,61	10 761,61			13 990,09	72 102,77
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	30 307,20	101,02%	3 030,72	3 030,72			3 939,94	20 305,82
28	Konserwacja zieleni. nasadz.	320 000,00	330 577,11	103,31%					42 975,02	287 602,09
29	Wyposażenie biura	25 000,00	24 306,40	97,23%					3 159,83	21 146,57
30	Koszty Zarządu	1 000,00	955,00	95,50%					124,15	830,85
31	Windykacja	25 000,00	24 502,90	98,01%					3 185,38	21 317,52
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	14 865,70	99,10%					1 932,54	12 933,16
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	17 703,60	126,45%					2 301,47	15 402,13
34	Inne - biuro	20 000,00	20 686,14	103,43%	2 068,61	2 068,61			2 689,20	13 859,71
35	Konserwacja budynków i urządzeń	598 000,00	598 211,64	100,04%					77 767,51	520 444,13
36	Akcja zima / mycie zsympów	50 000,00	48 828,20	97,66%					6 347,67	42 480,53
37	Przeładjdy techniczne	95 000,00	95 258,64	100,27%					12 383,62	82 875,02
38	Sprzątanie budynków	293 000,00	294 000,00	100,34%					38 220,00	255 780,00
	RAZEM:	6 025 000,00	6 051 485,17	100,44%	42 726,21	42 726,21	0,00	0,00	786 693,07	5 179 339,68
39	Amortyzacja śr.trwałych		79 552,67						10 341,85	69 210,82
40	Amortyzacja WNłP		128 378,94						16 689,26	111 689,68
41	Amortyzacja wyposażenia biura		34 955,39						4 544,20	30 411,19
	RAZEM								818 268,38	5 390 651,37

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2025r.
DO 31.12.2025r.**

Zwiększenia do 31.12.2025r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 329 085,20
Odpis na remonty dźwigów	386 311,60
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	1 315 846,30
Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	235 442,91
Odpis Sternicza 127	9 223,68
Odpis Sternicza 125A	4 287,91
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025r.	-65 530,04
RAZEM:	3 311 579,56

Zmniejszenia do 31.12.2025r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	386 311,60
----------------	------------

WYMIANA PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH

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

POLIMERYZACJA INSTALACJI GAZOWEJ

Polimeryzacja instalacji gazowej	269 004,96
----------------------------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	22 525,56
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	304 486,14

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	49 519,96
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	53 008,11
Usuwanie awarii	126 042,37
Prace wg decyzji Rad Budynków	38 193,25
Remont balustrad balkonowych	293 214,45

Wydatki Sternicza 127	27 246,96
-----------------------	-----------

Termomodernizacja	1 268 993,71
Instalacja fotowoltaiki	481 855,32

RAZEM:	3 412 011,33
---------------	---------------------

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025r.	-100 431,77
---	--------------------

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2024r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2024r.	Saldo zadłużeń 31.12.2024r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2024r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2025r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2025r.	Saldo zadłużeń 31.12.2025r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2025r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	8 141,49	12 651,30	-4 509,81	13 934,22	8 554,47	15 740,58	-7 186,11	15 639,00
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	48 836,29	35 474,71	13 361,58	0,00	49 747,73	33 602,33	16 145,40	0,00
3.	Lazurowa 4	10 632,97	147 768,92	42 118,46	105 650,46	100 456,15	132 345,14	46 011,96	86 333,18	154 316,45
4.	Lazurowa 6	10 638,81	43 451,39	52 389,58	-8 938,19	0,00	52 025,88	47 341,10	4 684,78	13 865,39
5.	Lazurowa 12	5 634,70	28 062,22	33 421,20	-5 358,98	3 748,88	24 449,95	29 514,95	-5 065,00	0,00
6.	Rozłogi 2	6 210,99	38 374,85	48 716,78	-10 341,93	8 037,59	65 550,67	49 976,54	15 574,13	0,00
7.	Rozłogi 3	2 952,00	13 879,83	16 709,24	-2 829,41	2 960,14	15 800,47	14 122,36	1 678,11	0,00
8.	Rozłogi 4	4 015,50	31 296,69	30 524,08	772,61	43 630,00	20 659,30	22 277,04	-1 617,74	43 605,82
9.	Rozłogi 5	1 728,30	5 878,29	9 704,00	-3 825,71	0,00	7 150,56	9 824,69	-2 674,13	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	19 233,08	45 164,44	-25 931,36	17 425,62	23 402,28	67 132,30	-43 730,02	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	6 587,08	9 486,23	-2 899,15	0,00	5 196,03	15 371,80	-10 175,77	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	16 917,28	62 361,35	-45 444,07	13 455,97	19 099,64	64 777,16	-45 677,52	13 455,97
13.	Sternicza 129	3 929,46	72 206,51	15 913,54	56 292,97	68 582,00	42 059,09	25 421,30	16 637,79	17 366,43
14.	Sternicza 131	3 909,99	19 086,03	14 087,87	4 998,16	0,00	18 072,82	16 474,17	1 598,65	0,00
15.	Siemiatycka 1	5 614,40	7 270,00	12 858,69	-5 588,69	0,00	6 737,44	16 677,18	-9 939,74	0,00
	Razem	78 180,18	506 989,95	441 581,47	65 408,48	272 230,57	490 851,47	474 265,46	16 586,01	275 674,68

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2024r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2025r.
1.	Lazurowa 2	13 934,22	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 639,00
2.	Lazurowa 4	100 456,15	sprawa w postępowaniu komorniczym	154 316,45
3.	Lazurowa 6	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 865,39
4.	Lazurowa 12	3 748,88	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Rozłogi 2	8 037,59	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
6.	Rozłogi 3	2 960,14	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
7.	Rozłogi 4	43 630,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	43 605,82
8.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
9.	Rozłogi 9	13 455,97	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 455,97
10.	Stermicza 129	68 582,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 366,43
	Razem:	272 230,57		275 674,68

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2024r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2025r.
1.	Lazurowa 2	11 192,04	postępowanie nakazowe	9 260,90
2.	Lazurowa 2a	0,00	postępowanie nakazowe	592,30
3.	Lazurowa 4	133 754,98	postępowanie nakazowe	144 049,62
4.	Lazurowa 6	38 053,10	postępowanie nakazowe	23 076,14
5.	Lazurowa 12	9 468,62	postępowanie nakazowe	3 222,02
6.	Rozłogi 2	13 729,57	postępowanie nakazowe	13 729,57
7.	Rozłogi 3	31 060,38	postępowanie nakazowe	0,00
8.	Rozłogi 4	138 218,43	postępowanie nakazowe	138 218,43
9.	Rozłogi 5	837,47	postępowanie nakazowe	0,00
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Stermicza 129	4 501,42	postępowanie nakazowe	0,00
	Razem:	385 194,99		336 527,96

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2025 r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2025 r.:

Saldo na dzień 31.12.2024r.	Saldo WN na dzień 31.12.2025 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2025r.	Saldo na dzień 31.12.2025 r.
1	2	3	4 (2-3)
134 123,41	212 393,79	17 807,73	194 586,06

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2025r.- 31.12.2025r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	3 436 881,22			
2	Przychody Stermicza 127	1 009 890,43			
3	Przychody Stermicza 125A	411 988,43			
4	Koszty eksploatacji		5 390 651,37		1 953 770,15
5	Koszty Stermicza 127		1 078 270,51		68 380,08
6	Koszty Stermicza 125A		467 252,33		55 263,90
7	Wywóz nieczystości	932 880,00	932 880,00		
8	Pakiet TV	8 978,44	8 978,44		
9	Podatek od nieruchomości budynek	100 023,45	100 023,45		
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	417 527,74	417 527,74		
11	Odczyty radiowe podzielników kosztów	15 866,50	15 866,50		
12	Opłata za montaż podzielników	23 603,01	23 603,01		
Wynik na GZM z 2025 roku		6 357 639,22	8 435 053,35		2 077 414,13

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	435 509,52	8 224,14		
2	Centralne ogrzewanie	47 018,11	42 377,83		
3	Podgrzanie wody	14 617,49	14 965,15		
4	Gaz	225,60	225,60		
5	Zimna woda i ścieki	9 910,39	9 486,50		
6	Wywóz nieczystości	12 860,88	12 860,88		
7	Energia elektryczna	7 099,92	6 516,21		
8	Dźwig	3 340,29	3 340,29		
9	Domofon	522,72	522,72		
10	Pomieszczenia zsypanne	170 502,36			
11	Podatek od nieruchomości		12 867,06		
12	Koszty bezpośrednie pożytków				
13	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		362 331,62		
14	Obciążenie pdp - należny		43 299,00		
Wynik na działalności gospodarczej		701 607,28	517 017,00		184 590,28

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	24 940,34	16 547,15	8 393,19		1 595,00	6 798,19
2	Lazurowa 2A	49 763,55	25 109,12	24 654,43		4 684,00	19 970,43
3	Lazurowa 4	55 011,07	38 040,58	16 970,49		3 224,00	13 746,49
4	Lazurowa 6	75 216,05	54 554,33	20 661,72		3 926,00	16 735,72
5	Lazurowa 12	63 963,71	36 535,90	27 427,81		5 211,00	22 216,81
6	Rozłogi 2	117 613,35	87 348,51	30 264,84		5 750,00	24 514,84
7	Rozłogi 3	2 888,03	2 700,14	187,89		36,00	151,89
8	Rozłogi 4	8 404,60	7 897,81	506,79		96,00	410,79
9	Rozłogi 5	3 236,48	2 401,03	835,45		159,00	676,45
10	Rozłogi 6	99 737,08	76 695,82	23 041,26		4 378,00	18 663,26
11	Rozłogi 7	17 514,47	11 900,11	5 614,36		1 067,00	4 547,36
12	Rozłogi 9	19 497,05	10 000,00	9 497,05		1 804,00	7 693,05
13	Stermicza 129	45 406,23	29 508,08	15 898,15		3 021,00	12 877,15
14	Stermicza 131	39 795,18	19 485,81	20 309,37		3 859,00	16 450,37
15	Siemiatycka 1	78 620,09	54 993,61	23 626,48		4 489,00	19 137,48
	Razem wynik pożytków	701 607,28	473 718,00	227 889,28	0,00	43 299,00	184 590,28

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	154 954,82	217 444,49		62 489,67	6 798,19		55 691,48
2	Lazurowa 2A	197 046,34	270 432,11		73 385,77	19 970,43		53 415,34
3	Lazurowa 4	469 079,08	722 506,27		253 427,19	13 746,49		239 680,70
4	Lazurowa 6	467 960,20	727 521,99		259 561,79	16 735,72		242 826,07
5	Lazurowa 12	247 660,33	389 925,63		142 265,30	22 216,81		120 048,49
6	Rozłogi 2	273 635,49	435 330,88		161 695,39	24 514,84		137 180,55
7	Rozłogi 3	130 690,55	203 727,47		73 036,92	151,89		72 885,03
8	Rozłogi 4	175 827,91	289 442,84		113 614,93	410,79		113 204,14
9	Rozłogi 5	75 982,41	143 507,48		67 525,07	676,45		66 848,62
10	Rozłogi 6	271 500,91	437 730,84		166 229,93	18 663,26		147 566,67
11	Rozłogi 7	129 113,88	247 426,82		118 312,94	4 547,36		113 765,58
12	Rozłogi 9	251 882,49	395 088,18		143 205,69	7 693,05		135 512,64
13	Stermicza 129	174 296,46	260 327,44		86 030,98	12 877,15		73 153,83
14	Stermicza 131	171 537,84	265 010,17		93 472,33	16 450,37		77 021,96
15	Siemiatycka 1	245 712,51	385 228,76		139 516,25	19 137,48		120 378,77
16	Stermicza 125A	411 988,43	467 252,33		55 263,90			55 263,90
17	Stermicza 127	1 009 890,43	1 078 270,51		68 380,08			68 380,08
	Razem				2 077 414,13		0,00	1 892 823,85
	Razem wynik na GZM	4 858 760,08	6 936 174,21		2 077 414,13	184 590,28		1 892 823,85

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	1 012 588,91			
2	Centralne ogrzewanie	182 322,78	185 548,19		
3	Podgrzanie wody	10 019,98	11 827,18		
4	Wywóz nieczystości	28 155,61	28 155,61		
5	Zimna woda i ścieki	17 728,44	24 778,42		
6	Energia elektryczna	9 934,66	23 731,34		
7	Reklama	12 300,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	25 128,02			
9	Podatek od nieruchomości		90 759,52		
10	Wieczyste użytkowanie		32 187,69		
11	Amortyzacja pawilonów		44 364,10		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		455 936,76		
13	Koszty bezpośrednie lok.użytkowych		166 023,22		
14	Przeeglądy techniczne		6 451,92		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		33 187,65		
16	Konserwacja zieleni		69 673,34		
17	Parkingi Lazurowa 6, Stermicza 125, Okrętowa, Szeliłgowska	176 890,36	146 150,44		
	Wynik na działalności gospodarczej	1 475 068,76	1 318 775,38	156 293,38	
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	28 441,45			
2	Odsetki od lokat	18,40			
3	Odsetki lokale użytkowe	927,68			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki ustawowe)				
5	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		1 965,92		
6	Pozostałe przychody operacyjne	73 469,08			
7	Przychody ze sprzedaży lok.mieszkal. Stermicza 125A	1 425 985,68			
8	Przychody ze sprzedaży lok.użytk. Stermicza 125A	910 753,87			
9	Pozostałe przychody ze sprzedaży środków trwałych				
10	Pozostałe koszty operacyjne		22 511,49		
11	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		54 858,00		
12	Zarządzanie i administracja WM Stermicza 96,98,100	136 533,00	133 327,45		
13	Zarządzanie i administracja WM Szeliłgowska 6A,6,8	205 999,92	199 741,12		
14	Działalność społeczna	107 024,75	106 878,73		
	Razem	2 889 153,83	519 282,71	2 369 871,12	

Należny podatek dochodowy za rok 2025 wynosi 246 982,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025r.	-65 530,04			
2	Odpis z lokali mieszkalnych	1 329 085,20			
3	Odpis na remonty dźwigi	386 311,60			
4	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00			
5	Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	1 315 846,30			
6	Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	235 442,91			
7	Odpis Stermicza 127	9 223,68			
8	Odpis Stermicza 125A	4 287,91	3 412 011,33		
9	Koszty remontów				
	Razem	3 311 579,56	3 412 011,33		-100 431,77

OPLATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo	Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	5 195 764,65	5 360 804,19	-165 039,54	-165 039,54
2	Oplata stała lokale mieszkalne	591 568,76	591 093,45	475,31	475,31
3	Ciepła woda lokale mieszkalne	2 145 212,09	2 105 391,68	50 604,44	39 820,41
4	Gaz lokale mieszkalne	191 918,28	261 148,31	-69 230,03	-69 230,03
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne	1 326 700,47			
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	149 604,36			
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 476 304,83	1 474 844,77	34 242,50	1 460,06
	Razem	9 600 768,61	9 793 282,40	85 322,25	-192 513,79

OPLATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2025

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	308 978,70	311 225,76	-2 247,06	-2 247,06
2.	Domofon	56 489,53	62 672,60	7 480,07	-6 183,07
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	46 934,47	62 455,95	1 572,32	-15 521,48
4.	Zużycie energii elektrycznej budynek	213 972,44	213 972,44		0,00
	Razem	626 375,14	650 326,75	9 052,39	-23 951,61

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127 NA DZIEŃ 31.12.2025

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2025	Wykonanie kosztów na 31-12-2025 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2025 r.	Wykonanie finansowy do rozliczenia Nadplata	Wykonanie finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	557 400,00	539 501,04	96,79%	471 120,96	0,00	68 380,08
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	348 200,00	361 362,83	103,78%	298 211,49		63 151,34
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnętrz	131 000,00	139 127,47	106,20%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	55 000,00	59 463,09	108,11%			
c.	konserwacja system p/poż	22 000,00	19 613,57	89,15%			
d.	Przeeglady techniczne	39 200,00	40 527,27	103,39%			
e.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	66 000,00	66 329,73	100,50%			
f.	pozostałe koszty obsługi	35 000,00	36 301,70	103,72%			
2.	Konserwacja dźwigów	21 000,00	20 000,86	95,24%	19 658,48		342,38
a.	przeгляд UDT	3 000,00	3 000,00	100,00%			
b.	bieżąca konserwacja	18 000,00	17 000,86	94,45%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	55 000,00	52 349,04	95,18%	52 214,76		134,28
4.	Domofon	5 000,00	5 048,25	100,97%	4 433,44		614,81
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	112 200,00	84 617,83	75,42%	80 480,56		4 137,27
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	109 000,00	81 456,19	74,73%	77 318,92		4 137,27
b.	Woda gospodarcza	3 200,00	3 161,64	98,80%	3 161,64		
6.	Opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	16 000,00	16 122,23	100,76%	16 122,23		
II	Koszty utrzymania lokalu	516 064,08	529 545,79	102,61%	529 545,79	0,00	0,00
1.	Energia ciepła co i cw	291 000,00	272 358,15	93,59%	272 358,15	0,00	
2.	opłata stała co i cw	85 000,00	139 180,25	163,74%	139 180,25		0,00
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	71 653,31	89,57%	71 653,31		0,00
4.	Wywóz nieczystości	60 064,08	46 354,08	77,17%	46 354,08		0,00
III	Opłata za wymianę wodomierzy i ciepłomierzy		12 478,24		12 478,24		
IV	Opis na Fundusz Remontowy	9 223,75	9 223,68	100,00%	9 223,68	0,00	
	RAZEM	1 082 687,83	1 090 748,75	100,74%	1 022 368,67	0,00	68 380,08

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2025r.	
BO 1 styczeń 2025 r.	18 447,36
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2025 r.	9 223,68
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2025 r. w tym:	27 246,96
a)wymiana modułu regulacyjnego w hydroformi	14 946,96
b) przełożenie instalacji monitoringu.	12 300,00
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2025 r.	424,08

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2025r.	Lokale nadpłaty 31.12.2025r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2025r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	12 404,28	25 707,02	-13 302,74
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	2 171,33	3 331,76	-1 160,43
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	6 106,88	1 408,39	4 698,49
	Razem pkt 1-3	20 682,49	30 447,17	-9 764,68

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 125A NA DZIEŃ 31.12.2025

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2025	Wykonanie kosztów na 31-12-2025 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2025 r.	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	505 895,81	290 952,79	57,51%	235 688,89	0,00	55 263,90
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	346 608,00	190 288,58	54,90%	157 641,36		32 647,22
a.	Sprzątanie budynków, garażu, dachów i terenu	102 060,00	62 604,17	61,34%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	144 672,00	31 562,56	21,82%			
c.	konserwacja system p/poż	11 200,00	5 982,48	53,42%			
d.	Przeeglądy techniczne	7 176,00	6 365,00	88,70%			
e.	Zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	40 000,00	37 868,31	94,67%			
f.	pozostałe koszty obsługi	30 000,00	33 746,06	112,49%			
g.	konserwacja platform parkingowych	11 500,00	12 160,00	105,74%			
2.	Konserwacja dźwigów	13 664,00	15 382,73	112,58%	14 551,71		831,02
a.	przegląd UDT	2 000,00	2 000,00	100,00%			
b.	bieżąca konserwacja	11 664,00	13 382,73	114,74%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	51 660,00	29 515,76	57,13%	25 156,01		4 359,75
4.	Domofon	6 642,00	4 551,30	68,52%	3 812,71		738,59
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	79 000,00	44 106,56	55,83%	27 419,24		16 687,32
a.	Energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	78 000,00	44 106,56	56,55%	27 419,24		16 687,32
b.	Woda gospodarcza	1 000,00		0,00%			
6.	Opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	8 321,81	7 107,86	85,41%	7 107,86		0,00
II	Koszty utrzymania lokalu	451 000,00	172 011,63	38,14%	172 011,63	0,00	0,00
1.	Energia ciepła co i cw	240 000,00	121 721,03	50,72%	121 721,03		
2.	Opłata stała co i cw	61 000,00	25 365,80	41,58%	25 365,80		
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	5 144,60	6,43%	5 144,60		
4.	Wywóz nieczystości	70 000,00	19 780,20	28,26%	19 780,20		0,00
III	Opłata za wymianę wodomierzy i ciepłomierzy		4 576,56		4 576,56	0,00	
IV	Odpis na Fundusz Remontowy	8 456,28	4 287,91	50,71%	4 287,91	0,00	
	RAZEM	965 352,09	471 828,89	48,88%	416 564,99	0,00	55 263,90

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2025r.	
BO 1 stycznia 2025r.	0,00
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2025 r.	4 287,91
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2025 r. w tym;	0,00
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2025 r.	4 287,91

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 125A				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2025r	Lokale nadpłaty 31.12.2025r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2025r
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	12 170,70	28 422,69	-16 251,99
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	5 463,18	119,68	5 343,50
	Razem pkt 1-3	17 633,88	28 542,37	-10 908,49

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2025 ROK**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie na 31.12.2025r.
1	Przychody w tym:	110 724,00	107 024,75
-	Wpływy lokali mieszkalnych	50 724,00	51 729,72
-	odpłatne karnety	60 000,00	55 295,03
-	pozostałe przychody		
2	Koszty w tym :	110 724,00	106 878,73
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	24 107,00	31 309,74
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	4 500,00	6 269,17
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	75 000,00	65 182,82
-	Druk gazetki	3 000,00	
-	Materiały plastyczne	4 117,00	4 117,00

Wynik finansowy na 31.12.2025r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 146,02 zł.

INWESTYCJA LAZUROWE APARTAMENTY ZA OKRES OD 01.01.2025r - 31.12.2025r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2025	Koszty poniesione na 31.12.2025
I	Wpływy ogółem	31 916 982,03	
1	Wkłady budowlane lokali mieszkalnych	32 164 368,84	
I	Razem :	32 164 368,84	
	Koszt pośredni inwestycji		
1	Koszt pośredni z kosztów eksploatacji		1 075 744,22
2	Koszty gospodarki zielenia , uporządkowanie i zagospodarowanie terenu		841 288,84
3	Sprzedaz marketing i inne koszty		369 000,00
	Razem :		2 286 033,06
II	Koszt bezpośredni inwestycji		
1	Obiekty kubaturowe, roboty budowlano-montażowe		23 113 368,68
2	Wielobranżowy nadzór techniczny, inspektorski wraz z okresem rękojmi		389 800,00
3	Projekt budowlany inwestycji		1 014 268,32
4	Obsługa geodezyjna i geologiczna		257 011,30
5	Przyłącza, opłaty adm, decyzje		886 518,92
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 839 202,87
	Razem :		27 500 170,09
III	Razem pkt I.II	32 164 368,84	29 786 203,15
w tym	1.Koszt budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych		29 786 203,15
IV	Nadwyżka przychodów z realizacji inwestycji wynikająca z rozliczenia wartości rynkowej wieczystego użytkowania		2 378 165,69

INWESTYCJE ROZPOCZĘTE "LAZUROWA OAZA"
ZA OKRES OD 01.01.2025r -31.12.2025r

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość umów sprzedaży na 31-12-2025	Plan nakładów inwestycji "Lazurowe Apartamenty"	Koszty poniesione na 31-12-2025	%
I	Wpływy ogółem	11 431 000,00			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne .	0,00			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	11 431 000,00			
II	Koszty ogółem		22 919 713,34	15 025 421,00	65,6
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 500 000,00	490 073,99	32,7
2	Opłaty administracyjne (przyłączenia,decyzje,wiecz uz gruntu i inne)		350 000,00	326 865,03	93,4
3	Roboty Budowlano- Montażowe		13 350 733,60	8 621 582,55	64,6
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		1 000 000,00	1 012 555,47	101,3
5	Wielobranżowy nadzór techniczny - Inżynier kontraktu		450 000,00	139 038,42	30,9
6	Sprzedaz marketing, reklama ,		200 000,00	201 923,39	101,0
7	Obsługa geologiczna,geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	258 674,00	103,5
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 418 979,74	343 891,18	24,2
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu,zagospodarowanie terenu		400 000,00	422 016,97	105,5
10	Rezerwa na okres realizacji inwestycji		400 000,00		
11	Wartość gruntu pod inwestycję		3 600 000,00	3 208 800,00	
	Razem :	11 431 000,00	22 919 713,34	15 025 421,00	65,6

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2025r - 31.12.2025r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2025	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 31.12.2025
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			2 471 388,21
1	Parking Lazurowa 6,4			269 607,78
2	Nieruchomość zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			524 139,95
3	Parking Lazurowa 12, Rozłogi 9			4 500,00
4	Budynek usługowy Lazurowa/Sternicza			69 500,00
5	Koszt pośredni z eksploatacji Lazurowe Centrum			490 072,78
6	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			1 113 567,70

WYKONANIA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2025 r.
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" stawka na fundusz remontowy 1,40 zł/m²

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń	Remont i dzierżawa dźwigów	386 311,60	386 311,60
Razem dział I:			386 311,60	386 311,60
II.	Wymiana przyłączy wodociągowych		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
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
1.	L4, L6	Polimeryzacja instalacji gazowej	516 132,00	269 004,96
Razem dział III:			516 132,00	269 004,96
IV.	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	15 000,00	22 525,56
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	80 000,00	304 486,14
Razem dział IV:			95 000,00	327 011,70
V.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 000,00	49 519,96
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	35 000,00	53 008,11
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	35 000,00	126 042,37
4.	Osiedle	Według decyzji Rad Budynku	13 569,38	38 193,25
5.	L12, R4, R6	Remont balustrad balkonowych	80 000,00	293 214,45
6.	Osiedle	Płukanie instalacji ciepłej wody i cyrkulacji	182 923,03	0,00
Razem dział IV:			361 492,41	559 978,14
OGÓLEM			1 107 804,01	1 633 915,34

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2025 r.

I	Remonty dźwigów osobowych	386 311,60	386 311,60
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	265 000,00	91 608,94
III	Polimeryzacja instalacji gazowej	516 132,00	269 004,96
IV	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym	95 000,00	327 011,70
V	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.	361 492,41	559 978,14
Razem:		1 623 936,01	1 633 915,34

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2025 r.

Saldo otwarcia		-186 728,31
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2024 r.		0,00
Naliczenia funduszu remontowego - stawka 1,40 zł/m2 p.u.m	1 329 085,20	1 329 085,20
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie	386 311,60	386 311,60
Naliczenia funduszu remontowego - modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 912,00	96 912,00
Razem:	1 812 308,80	1 625 580,49
Saldo funduszu remontowego:		-8 334,85

**WYKONANIA PLANU RZECZOWO - FINANSOWEGO NA 2025 r.
funduszy celowych termomodernizacji i fotowoltaiki**

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych			
1.	Osiedle	Przygotowanie dokumentacji wykonawczej	70 224,56	215 481,34
Razem dział I:			70 224,56	215 481,34
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
1	L 2a	Regulacja instalacji c.o.	178 200,00	178 200,00
2	L 2	Regulacja instalacji c.o.	318 600,00	159 300,00
3	L 2	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	R 9	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	R 2	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	1 053 512,37
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej		Plan 2025	Wykonanie planu 2025
1	St 129	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	187 344,92	57 316,23
2	St 131	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych	210 944,92	22 016,67
3	Osiedle	Wykonanie dokumentacji instalacji	72 000,00	88 068,00
4	Osiedle	Prace przygotowawcze do montażu instalacji	0,00	314 454,42
Razem dział III:			470 289,84	481 855,32

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2025 r.				
Prace termomodernizacyjne				
I	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych		70 224,56	215 481,34
II	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		1 521 151,06	1 053 512,37
Razem koszty:			1 591 375,62	1 268 993,71
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2025 r.				
Bilans otwarcia z 2025 roku				
				276 176,07
Naliczenia na fundusz prac termomodernizacyjnych			1 316 125,08	1 315 846,30
Razem przychody:			1 316 125,08	1 592 022,37
Saldo prac termomodernizacyjnych:				323 028,66

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2025 r.			
Prace fotowoltaiczne			
Bilans otwarcia z 2025 roku			173 425,16
III	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej	470 289,84	481 855,32
Razem koszty:		470 289,84	655 280,48
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2025 r.			
Naliczenia na fundusz prac fotowoltaicznych		235 442,91	235 442,91
Przyznane dofinansowanie z BGK w roku 2024		66 889,68	
Przyznane granty OZE St 129 i ST 131		161 835,89	
Przyznane dofinansowanie z Urzędu Gminy na magazyn energii		22 240,00	
Razem przychody:		235 442,91	235 442,91
Saldo prac fotowoltaicznych:			-419 837,57

**ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH SM LAZUROWA
STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 r.**

Roboty budowlane														
Lp	Budynek	docieplenie stropów piwnic	przebudowa wejść do klatek schodowych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociąg u zewn.	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami oświetlenia zewnętrznego	Remonty dachów	Wymiana rozdzielni elektrycznych i inne prace elektryczne na klatkach schodowych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa z	malowanie klatek schodowych	dospyki docieplenia na stropodachach
1	L 2		35 000			350 000	120 000		90 000					
2	L 2A	100 000	35 000				120 000		90 000					
3	L 4	270 000	140 000	500 000	220000	550 000	120 000		90 000		290 000	550 000	400 000	40000
4	L 6		140 000			550 000	120 000		90 000		290 000	550 000	38500	
5	L 12		105 000			400 000	120 000	250 000	90 000			400 000	40000	
6	R 2		175 000	500 000	280000		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	31500	
12	R 9		105 000			350 000	120 000	250 000	90 000	500 000		450 000	380 000	25000
13	S 1		105 000	390 000			120 000	250 000	90 000	500 000		450 000	380 000	25000
14	St 129		105 000			350 000	120 000		90 000			300 000	380 000	
15	St 131		105 000			350 000	120 000		90 000			350 000	380 000	
RAZEM		370 000	1 744 000	1 890 000	500 000	2 900 000	1 800 000	1 000 000	1 350 000	1 000 000	1 330 000	4 330 000	3 700 000	288 000

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

297 000 zł

SUMA

22 499 000 zł

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

22 499 000 zł

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

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2025r.

Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	dofinansowanie z nadwyżki bilansowej	Wpływy					remont pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu
				naliczenia remontowy	naliczenia fundusz remontowy- ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego o dźwigów	razem				
L2	3 520,40	-1 301 154,89		60 171,56	5 184,00	20 080,96	-1 215 718,37	1 620,00	4 617,00	3 602,99	
L2A	4 500,49	-854 353,38		75 933,84	6 624,00	26 428,20	-745 367,34	1 620,00	5 837,40	4 252,48	
L4	10 632,97	-99 980,88		182 235,17	12 744,00	61 779,12	156 777,41		9 672,34	6 005,02	
L6	10 638,81	-598 667,09		180 732,84	12 744,00	61 713,48	-343 476,77		24 596,39	6 008,34	
L12	5 634,70	-720 514,92		96 160,44	5 544,00	33 554,64	-585 255,84			2 664,89	
R2	6 210,99	-1 549 237,14		106 909,41	9 648,00	35 264,64	-1 397 415,09		3 077,83	5 251,56	
R3	2 952,00	-1 106 620,42		50 326,46	3 456,00		-1 052 837,96		33 760,49	1 578,39	
R4	4 015,50	-659 271,66		67 460,40	4 608,00		-587 203,26		7 507,68	2 147,04	
R5	1 728,30	-602 183,57		29 035,44	1 728,00		-571 420,13	2 376,00		924,12	
R6	6 193,50	-1 269 329,67		104 672,29	9 792,00	35 139,00	-1 119 726,38		9 720,00	3 311,59	
R7	2 944,11	-764 919,12		49 505,16	3 456,00		-711 957,96	5 310,68	151 228,39	1 323,82	
R9	5 756,70	73 676,96		97 019,24	5 688,00	33 813,24	210 197,44	10 384,12	1 113,08	2 722,56	
St129	3 929,46	-607 589,10		67 564,32	5 472,00	22 331,76	-512 221,02		15 077,82	3 050,28	
St131	3 909,99	-480 714,35		66 433,87	4 680,00	22 754,40	-386 846,08	1 214,76	32 067,72	4 021,60	
S1	5 614,40	-323 831,05		94 924,76	5 544,00	33 452,16	-189 910,13		6 210,00	2 655,28	
Zyski z prowadzonej działalności inwestycyjnej w latach 2013 do 2024 przekazane na Fundusz Remontowy		10 677 961,97					10 677 961,97				
Razem	78 182,32	-186 728,31	0,00	1 329 085,20	96 912,00	386 311,60	1 625 580,49	22 525,56	304 486,14	49 519,96	
St127	3 465,13	18 447,36		9 223,68			27 671,04				
St125A	2 210,16			4 287,91			4 287,91				
Ogółem FR	83 857,61	-168 280,95	0,00	1 342 596,79	96 912,00	386 311,60	1 657 539,44	22 525,56	304 486,14	49 519,96	

Wydatki

remont balustrad balkonowych	wg decyzji Rad Budynków	polimeryzacja	naprawa obróbek i pokryć dachu	remont dźwigów	usuwanie awarii	wymiana przyłącza wodociągowego	razem	różnica	Adres
					7 860,13		17 700,12	-1 233 418,49	L2
			2 027,96		2 542,71		16 280,55	-761 647,89	L2A
		269 004,96	6 082,02	48 288,95	19 443,63		358 496,92	-201 719,51	L4
			2 303,44	48 288,95	31 307,16		112 504,28	-455 981,05	L6
102 268,45				48 288,95	6 261,52		159 483,81	-744 739,65	L12
	14 988,01		10 815,87	96 577,90	9 444,00		140 155,17	-1 537 570,26	R2
			1 249,33		6 916,44		43 504,65	-1 096 342,61	R3
122 977,00			9 049,14		2 268,69		143 949,55	-731 152,81	R4
	1 306,80		1 545,70		2 609,10		8 761,72	-580 181,85	R5
67 969,00	10 880,60		6 186,84		6 208,40		104 276,43	-1 224 002,81	R6
			4 508,18		15 643,71		178 014,78	-889 972,74	R7
			1 118,23	48 288,95	6 114,45		69 741,39	140 456,05	R9
	11 017,84		2 019,03	48 288,95	3 990,23		83 444,15	-595 665,17	St129
			3 250,02	48 288,95	2 260,14		91 103,19	-477 949,27	St131
			2 852,35		3 172,06	91 608,94	106 498,63	-296 408,76	S1
								10 677 961,97	
293 214,45	38 193,25	269 004,96	53 008,11	386 311,60	126 042,37	91 608,94	1 633 915,34	-8 334,85	
								424,08	St127
								4 287,91	St125A
293 214,45	38 193,25	269 004,96	53 008,11	386 311,60	126 042,37	91 608,94	1 661 162,30	-3 622,86	

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 31.12.2025r.

Termomodernizacja

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego termomodernizacja	razem	termomodernizacja	różnica
L2	3 520,40	9 556,40	44 501,24	54 057,64	256 993,30	-202 935,66
L2A	4 500,49	-177 816,10	45 365,52	-132 450,58	211 512,13	-343 962,71
L4	10 632,97	-25 136,27	137 802,72	112 666,45	18 190,29	94 476,16
L6	10 638,81	75 286,03	157 029,61	232 315,64	204 227,49	28 088,15
L12	5 634,70	120 131,39	131 175,84	251 307,23	75 807,25	175 499,98
R2	6 210,99	26 113,24	105 091,32	131 204,56	117 674,65	13 529,91
R3	2 952,00	36 354,57	44 988,73	81 343,30	48 154,94	33 188,36
R4	4 015,50	47 406,05	53 968,32	101 374,37	77 002,45	24 371,92
R5	1 728,30	940,32	39 819,96	40 760,28	19 924,93	20 835,35
R6	6 193,50	45 838,35	95 131,68	140 970,03	42 322,07	98 647,96
R7	2 944,11	28 013,91	45 221,76	73 235,67	58 816,33	14 419,34
R9	5 756,70	99 348,46	131 252,76	230 601,22	89 686,70	140 914,52
St129	3 929,46	-51 817,00	92 420,64	40 603,64	12 690,49	27 913,15
St131	3 909,99	-34 926,00	91 016,99	56 090,99	17 932,07	38 158,92
S1	5 614,40	76 882,72	101 059,21	177 941,93	18 058,62	159 883,31
Razem	78 182,32	276 176,07	1 315 846,30	1 592 022,37	1 268 993,71	323 028,66

Fotowoltaika

Wpływy					Wydatki	
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego fotowoltaika	razem	instalacja fotowoltaiki	różnica
L2	3 520,40	6 148,75	11 335,13	17 483,88	9 504,37	7 979,51
L2A	4 500,49	6 874,80	13 503,84	20 378,64	10 336,67	10 041,97
L4	10 632,97	-13 605,19	19 144,18	5 538,99	15 538,78	-9 999,79
L6	10 638,81	-3 512,51	24 256,92	20 744,41	15 543,74	5 200,67
L12	5 634,70	7 740,99	16 906,20	24 647,19	11 298,84	13 348,35
R2	6 210,99	-90 891,44	19 378,20	-71 513,24	-5 080,23	-66 433,01
R3	2 952,00	7 675,86	13 460,88	21 136,74	9 552,31	11 584,43
R4	4 015,50	6 332,39	12 528,36	18 860,75	9 925,25	8 935,50
R5	1 728,30	-16 832,93	11 614,20	-5 218,73	59 315,46	-64 534,19
R6	6 193,50	-2 951,09	17 837,64	14 886,55	11 772,89	3 113,66
R7	2 944,11	-90 911,89	13 425,48	-77 486,41	232 130,38	-309 616,79
R9	5 756,70	5 335,06	13 816,08	19 151,14	11 402,31	7 748,83
St129	3 929,46	-8 769,75	13 674,36	4 904,61	57 316,23	-52 411,62
St131	3 909,99	10 759,72	23 108,04	33 867,76	22 016,67	11 851,09
S1	5 614,40	3 182,07	11 453,40	14 635,47	11 281,65	3 353,82
Razem	78 182,32	-173 425,16	235 442,91	62 017,75	481 855,32	-419 837,57