

*Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Lazurowa” za 2023 rok*

Szanowni Państwo

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2023 r.



SPIS TREŚCI

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO – PRAWNE.....	5
II. SPRAWY KADROWE.	16
III. REALIZACJA PLANU EKSPLOTACJI.	17
IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW..	22
V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.	34
V. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.....	39
VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.	41
VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI.	44
IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA.	51
X. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96,98, 100.	56
XI. ZAGADNIENIA Z ZAKRESU INWESTYCJI I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6,6A,8,10 I STERNICZEJ 127.....	58
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:	65

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000006022 w 2022 roku działała na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM „Lazurowa” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2011 i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 14.05.2012 r (z późn. zm.) oraz wewnętrznych regulaminów. Zmiany w KRS w 2023 roku dotyczyły:

- 📁 działu 1 /informacja o statucie/ a dokładnie zmiany statutu (sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/21223/23/143)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia opinii Biegłego Rewidenta (sygnatura: RDF/494337/23/237)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania z działalności Zarządu (sygnatura: RDF/494337/23/39)
- 📁 działu 3 /wzmianki o złożonych dokumentach/ a dokładnie złożenia sprawozdania finansowego (sygnatura: RDF/494337/23/836)
- 📁 działu 2 /organu nadzoru/ a dokładnie wykreślenia i wpisania nowych członków Rady Nadzorczej (sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/32790/23/770)
- 📁 działu 2 /organu nadzoru/ a dokładnie wykreślenia członka Rady Nadzorczej (sygnatura: WA.XII NS-REJ.KRS/66383/23/553)

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

I. SPRAWY ORGANIZACYJNO – PRAWNE.

W 2023 roku w dzienniku korespondencyjnym zarejestrowano 5329 pism, gdzie większość stanowiły zapytania dotyczące bieżącej działalności, wnioski o wydanie zaświadczeń, faktury, zgłoszenia problemów, awarii oraz sprawy dotyczące bieżącej działalności. Na wszystkie pisma wymagające udzielenia odpowiedzi, w terminie przewidzianym przepisami zostały one udzielone.

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

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

Organizacja pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

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

- Przyjęcia w poczet członków.
- Omówienia planu rzeczowo - finansowego na 2023 i przekazania do przyjęcia Radzie Nadzorczej.
- Omówienia podwyżek stawek za dzierżawę i najem komercyjnych stanowisk postojowych oraz opłat eksploatacyjnych dla miejsc postojowych na parkingach społecznych
- Omówienia realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum” w trybie GRI i przekazania Radzie Nadzorczej.
- Uchwalenia regulaminu pracy zdalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienia planu prac termomodernizacyjnych oraz montażu paneli fotowoltaicznych i przekazania Radzie Nadzorczej.

- Omówienie wniosku w sprawie montażu stacji ładowania samochodów elektrycznych na terenie osiedla.
- Wyboru Komisji Przetargowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Przyjęcie projektu regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem celowym Spółdzielni i przekazania Radzie Nadzorczej.
- Omówienia wniosku w sprawie kontynuacji prac związanych z remontem balustrad balkonowych na budynku Lazurowa 12.
- Wykreślenia członków z nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 z rejestru członków- w związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej.
- Omówienia wniosku w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Polskiego Związku Firm Deweloperskich i przekazania Radzie Nadzorczej.
- Omówienia zmian w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń oraz ustalenia opłat za używanie lokali i przekazania Radzie Nadzorczej.
- Uchwalenia zasad udzielania informacji rzeczoznawcom majątkowym.
- Omówienia kwestii podjęcia kredytu na przedsięwzięcia termomodernizacyjne budynków w zasobach Spółdzielni.

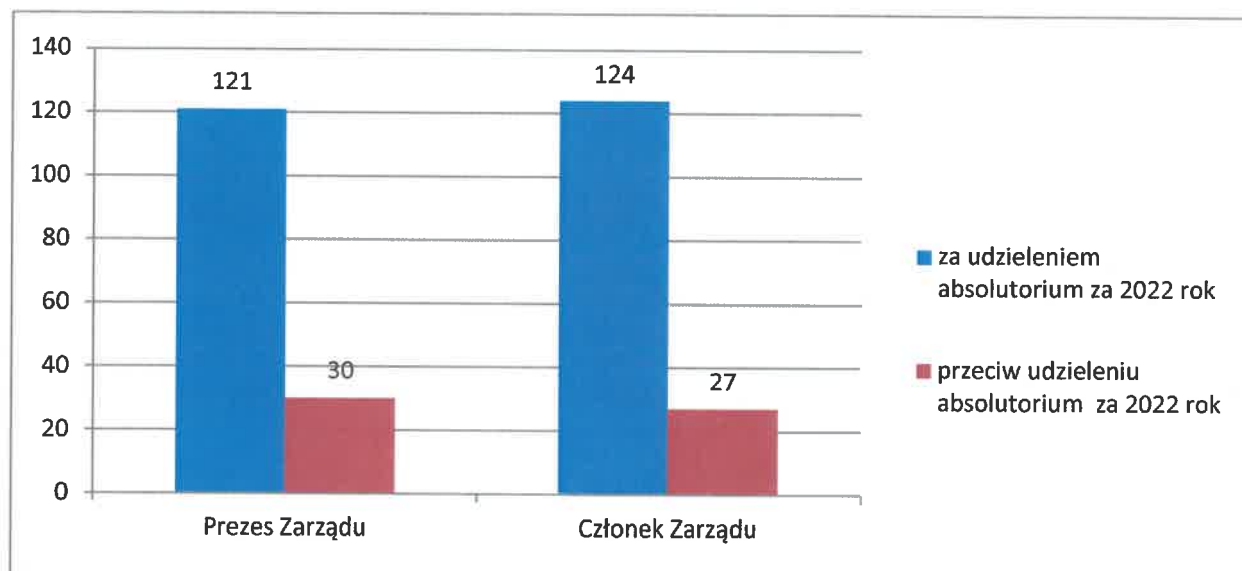
Zarząd kierował działalnością spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz poprzez podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom. Do kompetencji Zarządu należało m.in. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia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

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

Ważnym aspektem dla Zarządu jest kompetentna i skuteczna obsługa interesantów oraz przekazywanie informacji mieszkańcom o bieżącej działalności Spółdzielni. Każdy uprawniony ma wgląd do regulaminów, protokołów i uchwał organów Spółdzielni. Ponadto

istotne informacje były umieszczane na tablicach informacyjnych w Spółdzielni, poszczególnych nieruchomościach znajdujących się na osiedlu oraz na stronie internetowej pod adresem www.smlazurowa.pl

Wyniki głosowań członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w maju 2023 roku w sprawie oceny działalności i udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 rok przedstawione są na poniższym wykresie.



Działalność organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Walne Zgromadzenie w dniu 24 i 31 marca 2023 roku

W dniach 24 i 31 marca 2023 roku odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia na którym obecnych było 115 członków, co stanowiło 5 % uprawnionych. Liczba udzielonych pełnomocnictw wynosiła 85. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach których poddano pod głosowanie 11 uchwał, których przedmiotem były zmiany w Statucie, zarówno zmiany wynikające z przepisów prawa, jak i zmiany zaproponowane przez Zarząd Spółdzielni oraz zmiany zgłoszone przez członków Spółdzielni (w trybie żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad).

Zgodnie z par. 43 ust. 5 Statutu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian Statutu wymagają 2/3 głosów. Pięć uchwał zgłoszonych przez członków (uchwały od nr 1/2023 do

5/2023) w sprawie dokonania zmian w Statucie nie uzyskały wymaganej liczby głosów. Uchwały zaproponowane przez Zarząd (uchwały od 6/2023 do 18/2023) w sprawie dokonania zmian w Statucie uzyskały wymaganą liczbę głosów. W związku z podjętymi uchwałami zmiany w Statucie Spółdzielni został zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22.05.2023 r.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami na Walnym Zgromadzeniu przedstawiają się następująco:

L.P.	WALNE ZGROMADZENIE 24 i 31 MARCA 2023 r.	ILOŚĆ ODDANYCH GŁOSÓW				Łączna liczba głosówz I i II części		2/3 liczby głosów	WYNIK GŁOSOWANIA
		CZEŚĆ I 24.03.2023 r.		CZEŚĆ II 31.03.2023 r.		ZA	PRZECIW		
		ZA	PRZECIW	ZA	PRZECIW				
1	Uchwała Nr 1/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 1)	5	64	12	51	17	115	88	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
2	Uchwała Nr 2/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 2)	47	52	11	56	58	108	111	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
3	Uchwała Nr 3/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 4)	38	52	7	55	45	107	101	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
4	Uchwała Nr 4/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 6)	43	53	6	61	49	114	109	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
5	Uchwała Nr 5/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 48 ust. 8 pkt 6)	30	58	4	58	34	116	100	BRAK WIĘKSZOŚCI KWALIFIKOWANEJ
6	Uchwała Nr 6/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 2 ust. 4 pkt 2)	71	23	62	1	133	24	105	UCHWAŁA PODJĘTA
7	Uchwała Nr 7/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 13)	66	14	58	3	124	17	94	UCHWAŁA PODJĘTA
8	Uchwała Nr 8/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 40 ust. 9)	80	3	68	0	148	3	101	UCHWAŁA PODJĘTA
9	Uchwała Nr 9/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 41PKT 11)	61	37	55	17	116	54	113	UCHWAŁA PODJĘTA

10	Uchwała Nr 10/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 41 pkt 13)	69	15	58	8	127	23	100	UCHWAŁA PODJĘTA
11	Uchwała Nr 11/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 43 ust. 4 pkt 2)	60	34	60	5	120	39	106	UCHWAŁA PODJĘTA
12	Uchwała Nr 12/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 8)	94	0	73	0	167	0	111	UCHWAŁA PODJĘTA
13	Uchwała Nr 13/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 25)	63	25	63	1	126	26	101	UCHWAŁA PODJĘTA
14	Uchwała Nr 14/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 49 pkt 26)	58	36	57	15	115	51	111	UCHWAŁA PODJĘTA
15	Uchwała Nr 15/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 51 ust. 1)	88	0	71	0	159	0	106	UCHWAŁA PODJĘTA
16	Uchwała Nr 16/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 64 ust. 1)	88	0	67	0	155	0	103	UCHWAŁA PODJĘTA
17	Uchwała Nr 17/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (§ 77 ust. 3)	59	34	57	13	116	47	109	UCHWAŁA PODJĘTA
18	Uchwała Nr 18/2023 w sprawie uchwalenia zmiany w Statucie (numeracja stron i rozdziałów)	70	0	55	0	125	0	83	UCHWAŁA PODJĘTA

Walne Zgromadzenie w dniu 26 i 27 maja 2023 roku

W dniach 26 i 27 maja 2023 roku zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu odbyło się posiedzenie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, na którym obecnych było 115 członków, co stanowi 5 % uprawnionych. Na zebraniu zrealizowano wszystkie punkty porządku obrad w ramach, których przyjęto 11 uchwał.

Wyniki głosowań wskazały na pozytywną ocenę działań zrealizowanych przez Zarząd w 2022 roku. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2022 rok. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne z lustracji pełnej działalności za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r.

Ponadto pozytywnie zaopiniowano założenia do planu rzeczowo – finansowego na rok 2024 oraz oznaczono najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło także uchwałę w sprawie zatwierdzenia wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031 oraz wyboru delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

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

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

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

Rada Nadzorcza, Komisja Rewizyjna, Techniczna

W 2023 roku odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej (w tym 2 w trybie korespondencyjnym) na których podjęto 55 uchwał w sprawach istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej większością głosów przyjęły wszystkie uchwały. *Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach była wysoka.*

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej pracowali w Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej. W 2023 roku odbyło się 7 posiedzeń Komisji Rewizyjnej (w tym 1 w trybie korespondencyjnym), 4 posiedzenia Komisji Technicznej.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Kontrola umowy na monitoring wizyjny ino nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
- Omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- Omówienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku.
- Omówienie projektu planu rzeczowo - finansowego na 2024 rok.
- Omówienie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031.
- Omówienie zmiany wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy i eksploatacyjny dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Kontrola przetargów, które odbyły się w I półroczu 2023 roku.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od kwietnia do lipca 2023 roku.
- Omówienie stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych.
- Omówienie zmian w regulaminie windykacji i regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmian w regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie Raportu Inżyniera Kontraktu za okres od sierpnia do października 2023 roku.

Komisja Techniczna na posiedzeniach zajmowała się następującymi tematami:

- Omówienie planu wykonania termomodernizacji w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni i możliwości wystąpienia o dofinansowania ze środków budżetowych w ramach ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji
- Omówienie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- Omówienie projektu planu rzeczowo- finansowego na 2024 rok
- Omówienie wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031.
- Omówienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie uchwalenia stawek na fundusz celowy na prace termomodernizacyjne oraz fundusz celowy na prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych.
- Omówienie zmian w regulaminie windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Omówienie decyzji nr 73/2023 stanowiącą odmowę wydania warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla terenu dla planowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Omówienie zmian w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmian w regulaminie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie zmian w regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Obsługa Prawna Spółdzielni.

W 2023 roku Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką Adwokata Witolda Chudzińskiego 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 120 postępowaniach sądowych, gdzie w większości były to postępowania o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

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

Lustracja Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa respektując obowiązki wynikające z art. 91 oraz art. 91 par. 1¹ ustawy prawo spółdzielcze w okresie od 15.12. 2022 do 10.03.2023 r. poddała się lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r. Podmiotem przeprowadzającym lustrację był Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

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

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdzono, że działalność Spółdzielni w okresie lustracji była prowadzona prawidłowo. Ponadto we wnioskach polustracyjnych wskazano następujące zalecenie:

- usunięcie bezprzedmiotowego zapisu § 49 punkt 8 statutu, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków, oraz usunięcie zapisu w § 6 ust. 1 dot. liczby zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów budowlanych w rejestrze członków.

W dniach 26 i 27 maja 2023 roku Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2023 przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne z lustracji za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., oraz działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 49/2023 w dniu 12.10.2023 roku wybrała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. W dniu 4 grudnia 2023 roku rozpoczęła się przedmiotowa lustracja.

II. SPRAWY KADROWE.

Zatrudnienie w Spółdzielni

Średnie zatrudnienie w 2023 r. wyniosło 23,33 etatu, w tym zatrudnienie na stanowiskach umysłowych 17,25 etatu i fizycznych 6,08 etatu.

Czas pracy

Frekwencja w 2023 roku była na wystarczającym poziomie, by bieżąca działalność Spółdzielni przebiegała bez zakłóceń. Pracownicy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Kodeksem pracy, wykorzystywali przysługujące im urlopy wypoczynkowe oraz pozostałe uprawnienia, w tym rodzicielskie. W związku z ogólnymi regulacjami wprowadzono regulamin pracy zdalnej, umożliwiający wykonywanie obowiązków w tej formie.

Szkolenie pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

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

III. REALIZACJA PLANU EKSPLOATACJI.

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

W 2023 z zaplanowanej kwoty **4 521 910,00 zł** na rok 2023 zrealizowano niezbędne wydatki na kwotę **4 533 746,20 zł**

Poniżej przedstawiono krótkie opisy realizacji powyższych zadań.

Konserwacja techniczna zasobów mieszkaniowych

Koszty materiałów do konserwacji budynków w roku 2023 wyniosły: 57 729,94 złotych, co stanowi 104,96 % zaplanowanej na ten rok kwoty. Konserwacja budynków i urządzeń wyniosła 250 121,16 złotych, co stanowi 94,78 %. Na usługi pogotowia technicznego wydatkowano kwotę: 3 146,40 zł - tj. 18,51 %. Pogotowie techniczne po godzinach pracy Spółdzielni usunęło 29 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 2023 roku na utrzymanie i pielęgnację zieleni przeznaczono kwotę 275.637,90 w tym 160.560,0 – utrzymanie zieleni, 23.457,0 – wycinka drzew, 19.698,6 - nasadzenia drzew.

Na podstawie decyzji Wydziału Ochrony Środowiska M. St. Warszawy w 2023 roku usunięto dziesięć drzew zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz krzewów za łączną kwotę 23.457,0 zł. Wykonano także obligatoryjne nasadzenia zastępcze – dosadzono 4 drzewa i 66 krzewów za kwotę 19.698,60 zł.

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

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

W związku z zaleceniami Prezydenta m.st. Warszawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” tak jak inne warszawskie spółdzielnie zmniejszyła częstotliwość koszenia traw na terenie osiedla i wykonuje te prace raz na miesiąc. Pierwsze koszenie trawy na osiedlu odbyło się w połowie maja 2023 roku.

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

Place zabaw

Jak co roku wg obowiązujących przepisów prawa, place zabaw na terenie Spółdzielni poddawane są przeglądom konserwacyjnym. Roczna kontrola stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przeprowadzona została w marcu 2023 r. Na tej podstawie zlecone zostały prace konserwacyjne m.in.:

- wymiana desek w siedziskach piaskownic, dokręcenie śrub oraz uzupełnianie zaślepek, usuwanie łuszczącej się farby i odmalowywanie urządzeń.
- wymiana atestowanego piasku w piaskownicach (kwiecień 2023 r.); koszt wymiany: 5 990,10 zł .
- usunięcie zagrażającego bezpieczeństwu dzieci pojazdu na sprężynach na placu zabaw Lazurowa 6.

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

Akcja zima

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

Koszt zakupu soli w 2023 r. wyniósł 3.567,00zł. Koszt usuwania nawisów śnieżnych na budynkach Lazurowa 12, Rozłogi 9 i Siemiatycka 1 wyniósł 4 320,00 zł.

Wykonanie instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.

Zamontowany zestaw ogniw fotowoltaicznych w wysokość 26 kWp zapewnia dostarczanie energii do części wspólnych budynków zasilając oświetlenie klatek schodowych, instalację elektryczną węzłów centralnego ogrzewania i cc.w oraz pracę wind. Przy dofinansowaniu w wysokości 50% zwrot nakładów nastąpi w okresie 4-5 lat.

Dla wszystkich budynków sporządzono kalkulację kosztów niezbędnych prac i planowaną wysokość kwot zwrotów z dofinansowania. Ponadto, w zakres prac związanych z montażem fotowoltaiki, włączono montaż pomp ciepła, które mają podgrzewać zimną wodę z MPWiK dla potrzeb wytwarzania ciepłej wody użytkowej z temperatury 9° C do 20-25°C. Według wstępnych analiz przyniesie to oszczędność do 20% GJ zużywanych przez Veolię do podgrzewu wody, co zmniejszy koszty eksploatacji.

W 2023 r. uzyskano decyzje pozytywne o dofinansowaniu na 7 budynków, z czego Spółdzielnia uzyskała 343.525,0 zł dofinansowania. Wnioski złożone na pozostałe budynki są wciąż w procedowaniu.



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



Fot. Pompa ciepła zamontowana w budynku przy ul. Rozłogi 2 dla potrzeb podgrzewu pierwotnego ciepłej wody użytkowej

Konserwacja domofonów

W 2023 roku koszty konserwacji domofonów lokali mieszkalnych wyniosły 47 328,27zł.

W zakresie konserwacji domofonów zostały wykonane prace:

1. Wymiana elektrozaczepu i elektromagnesów, w budynkach:
ul. Sternicza 131 kl. III , ul. Rozłogi 2 kl. V, ul. Lazurowa 4 kl. II, IV; Siemiatycka 1 kl. I, ul. Sternicza 129 kl. I, ul. Rozłogi 9 kl. I, ul. Rozłogi 3 kl. IV, ul. Lazurowa 6 kl. III; ul. Lazurowa 2 kl. I
2. Wymiana tablicy i centrali domofonowej w budynkach:
ul. Rozłogi 4 kl. II; ul. Sternicza 129 kl. I
3. Naprawa tablicy domofonowej i szyfratora w serwisie producenta :
ul. Lazurowa 4 kl. IV, ul. Rozłogi 2 kl. IV
4. Wymiana manipulatora tablicy domofonowej: ul. Siemiatycka 1 kl.I
5. Wymiana czytnika breloków wraz z przeniesieniem bazy : ul. Lazurowa 4 kl. IV

6. Dorabianie wkładek: ul. Lazurowa 4 kl. I, ul. Rozłogi 2 kl. I – V, ul. Siemiatycka 1 kl. III
7. Naprawa instalacji domofonowej po dewastacji: ul. Lazurowa 4 kl. IV piętro III
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 2023 roku z energią elektryczną, dozorem technicznym UDT i abonamentem kart telefonicznych wyniosły 213 928,44 zł. W ramach konserwacji dźwigów dział techniczny zarejestrował 116 zgłoszeń, dotyczących nieprawidłowej pracy dźwigów. Usługę konserwacji dźwigów od roku 2011 świadczy firma „ForLift” Maciej Bagiński oraz od 2021 roku także firma CHMIELEWSKI-DŹWIGI.

IV. REALIZACJA PLANU RZECZOWO – FINANSOWEGO REMONTÓW.

		Plan 2023	Wykonanie planu 2023
I	Remonty dźwigów osobowych	277 041,05	277 041,05
II	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	300 000,00	292 723,52
III	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym	130 000,00	209 774,32
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.	993 027,29	1 101 076,84
Razem:		1 700 068,34	1 880 615,73

Realizacja zadań remontowych wynikających z przyjętego planu rzeczowo - finansowego na rok 2023 została przeprowadzona zgodnie z przyjętą uchwałą RN nr 3/2023 z dnia 28.02.2023 r. i Regulaminem zasad organizacyjnych prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

PODSTAWOWE ZADANIA WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH PRAC REMONTOWYCH:

Prace wynikające z ustawy Prawo Budowlane

Najważniejszym dokumentem określającym obowiązki zarządcy lub właściciela nieruchomości jest ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r wraz z późniejszymi zmianami. W artykule 61 ustawy ustawodawca nałożył obowiązek utrzymywania i użytkowania nieruchomości zgodnie z określonymi w niej zasadami. Przede wszystkim oznacza to użytkowanie budynków zgodnie z przeznaczeniem, przestrzeganie wymagań dotyczących ochrony środowiska, utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego i estetyki. Ustawodawca nakłada również na zarządców i właścicieli obiektów budowlanych obowiązek zapobiegania pogarszaniu się „właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynków”.

Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków stworzono listę prac niezbędnych do wykonania na każdym budynku. Przeprowadzono 5-letni przegląd

instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynków. Przeglądy wykonała wybrana w konkursie ofert firma ELGANC. Koszt obowiązkowych wynikających z Ustawy Prawo Budowlane wyniósł 49 900,00 zł.

Jak co roku wykonane zostały przeglądy instalacji gazowych, wentylacji oraz badania zaworów hydrantowych instalacji p.poż

W 2023 r. po uwzględnieniu wytycznych z protokołów przeglądów rocznych i 5-letnich, uwzględniając wpływy na fundusz remontowy zrealizowano następujące prace i roboty budowlane pozwalające utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym.

Prace wykonane w 2023 r. związane z utrzymaniem budynków w dobrym stanie technicznym:

- wyremontowano pomieszczenie piwniczne administracyjne nr 1 i WC w klatce I budynku Lazurowa 6.
- wyremontowano pomieszczenie socjalne na zwyżce budynku Lazurowa 6 z przeznaczenie na wynajem, z którego pożytki zostaną przeznaczone z dofinansowanie funduszu eksploatacji budynku.
- wykonano remont pomieszczenia na zwyżce budynku Rozłogi 2 z przeznaczeniem na pomieszczenia rowerowni oraz siłowni.
- wykonano zasilanie do lokalu nr 178 w budynku Lazurowa 4.
- wykonano naprawę wyłazów dachowych w budynkach Lazurowa 2a, Siemiatycka 1, Sternicza 129 i Sternicza 131.
- przeprowadzono malowanie ścian i sufitów korytarzy piwnicznych w kl. I i II w budynku Lazurowa 4.
- uzupełniono kratki wentylacyjne w otworach stropodachów w budynkach Rozłogi 3 i Rozłogi 4.
- w ramach poprawy bezpieczeństwa pieszych wymieniono 4 progi spowalaniające przed budynkiem Rozłogi 3 oraz wymalowano na wjazdach na osiedle na jezdniach znaki informujące o strefie ograniczenia prędkości do 20 km/h.
- wykonano remont klatki schodowej w budynku Lazurowa 6 kl. III i kl II z ułożeniem gresu na korytarzach i w przedsiionkach przed windami.
- wykonano usunięcie glonów z elewacji i malowanie części ścian w budynkach Rozłogi 3,4 i 7

- wymieniono drzwi do komór zsypowych w budynku Lazurowa 12
- wymieniono posadzkę w wiatrołapie kl III budynku Lazurowa 12



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

Dźwigi

Na podstawie protokołów okresowych badania UDT oraz raportu resursów dźwigów (Dz.U. 2018 poz. 2176) zespoły napędowe wraz z linami nośnymi i linkami ogranicznika prędkości dla dźwigów przy Lazurowa 4 kl. III ul. Lazurowa 6 kl. I osiągnęłyby swój resurs w 2022 r. W związku z powyższym nastąpiła konieczność wymiany tych podzespołów.

Powyższe prace wykonane zostały przez firmę konserwującą „FORLIFT” posiadającą uprawnienia Urzędu Dozoru Technicznego na wykonywanie prac modernizacyjnych. Koszty wymiany zostały przedstawione w formie rat na okres 36 miesięcy i wpłaty 10% wkładu własnego płatnego 14 dni po zakończeniu wymienianych zespołów napędowych wraz z komponentami dla danego dźwigu. Po zakończonych pracach wymiany zespołów napędowych wykonane zostały badania UDT. Na podstawie powyższy przepisów UDT prace wymiany zespołów napędowych będą kontynuowane dla dźwigów przy ul. Rozłogi 2 kl. IV, ul. Rozłogi 6 kl. III, ul. Sternicza 131 kl. II.

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

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

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

Prace wymiany kolejnych 3 dźwigów będą realizowane w 2024 r. Oprocentowanie rat jest zależne od stawki zmiennej WIBOR aktualizowanej cztery razy do roku.



Fot. Wnętrza nowych dźwigów

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

Wymiana wodomierzy

W ramach prac legalizacyjnych w lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych została wykonana wymiana wodomierzy i nakładek radiowych do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody w budynkach. Prace polegały na demontażu i montażu wodomierzy, wymianie uszczelki po demontażu wodomierza, montażu nakładek radiowych, założeniu plomb. Opracowano również ścieżkę konfiguracyjną – odczytowa zintegrowaną z programem Probit. Wymiana wodomierzy dotyczyła budynków ul. Rozłogi 3, ul. Rozłogi 4.

Podzielniki kosztów ogrzewania

Po wykonaniu prac modernizacyjnych instalacji c.o. w budynkach przy ul. Rozłogi 2, ul. Rozłogi 6, ul. Siemiatycka 1 zostały wykonane prace montażu elektronicznych dwuczujnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania ze zdalnym odczytem radiowym CERIS WMBUS na grzejnikach w lokalach mieszkalnych przez firmę PIAS-KAN Sp. z o.o.



Podzielnik kosztów ogrzewania CERIS jest urządzeniem elektronicznym zbudowanym w oparciu o najnowszej generacji ośmiobitowy mikrokontroler. Odczyt temperatur dokonywany jest za pomocą dwóch czujników temperatury typu NTC o wysokiej dokładności, a transmisja danych odbywa się przy wykorzystaniu nielicencjonowanego pasma ISM 868 MHz. Urządzenie wyposażone jest w elektroniczne oraz mechaniczne zabezpieczenia przed nieuprawnioną ingerencją.

Elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania CERIS WMBUS firmy Apator Telemetry jest zgodny z Normą Zharmonizowaną PN-EN 834: 2013 .

Starania o oszczędne gospodarowanie energią mają tylko wówczas sens, gdy wysokość ponoszonych opłat zależna jest od zużycia ciepła. Podzielniki kosztów są urządzeniami, które wiążą wysokość opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów ogrzewania dla budynkach: ul. Rozłogi 2, ul. Rozłogi 6, ul. Siemiatycka 1 nastąpi w 2025 r. uwzględniając pełny rok kalendarzowy 2024.

Prace dekarские i kominiarskie

W 2023 r. przeprowadzono prace konserwacyjne na dachach budynków, w ramach prac konserwacyjnych wykonano:

- oczyszczenie, wypłukanie i naprawę rynien wraz z poziomowaniem na budynkach Rozłogi 3, 4, 7 oraz Rozłogi 5,
- przeprowadzono konserwację niższej połaci dachowej na budynku Rozłogi 2, przygotowując ją do planowanego montażu instalacji fotowoltaicznej,
- założono nasady kominowe typu turbowent nad lokalami w kl. I budynku Rozłogi 7,
- przedłużono wywiewki kanalizacyjne na budynku Sternicza 129,
- zamontowano nasady typu turbowent na budynkach Lazurowa 4 i Rozłogi 7,

- wykonano dodatkowy przegląd kominiarski w kl. IV budynku Lazurowa 4 w celu zlokalizowania urządzeń elektrycznych podłączonych do kanałów wentylacyjnych a zaburzających cyrkulację powietrza w mieszkaniach.

Usuwanie awarii

Na usuwanie awarii w 2023 roku zostały przeznaczone środki w wysokości 279 802,29 zł.

- wymieniono wywiewki kanalizacyjne i udrożniono piony kanalizacyjne w budynkach Sternicza 129 i Sternicza 131.
- w wyniku powtarzających się często awarii na instalacji w pionie kuchennym w budynku Siemiatyckiej 1 kl. II wymieniono piony zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji oraz instalacji c.o. (zasilanie i powrót).
- na bieżąco usuwano na osiedlu przecieki z dachów do lokali poprzez naprawę pokrycia dachowego.
- wymieniono uszkodzone: falownik i szafę sterującą w hydroforni budynku Rozłogi 2.
- wykonano nowe zasilanie elektryczne do hydroforni Siemiatycka 1.
- naprawiono kable zasilające oświetlenie uliczne przy budynku Rozłogi 2.
- usunięto awarie oświetlenia ulicznego przy budynkach Sternicza 129, Rozłogi 2, Rozłogi 3, Rozłogi 4, Lazurowa 4
- w trybie awaryjnym wymieniono kabel zasilający w budynku Siemiatycka 1
- wymieniono 3 falowniki w budynku Rozłogi 6
- aby zapobiec wielodniowej przerwie w dostawie oświetlenia na dużych obszarach osiedla przy wystąpieniach awarii oświetlenia zewnętrznego wykonano podłączenie części lamp do rozdzielni w budynkach Rozłogi 4, Rozłogi 6 oraz Lazurowa 4.

W wyniku konieczności wykonania wyżej wymienionych prac związanych z usuwaniem awarii powstało ujemne saldo na dzień 31 grudnia 2023 roku na funduszu remontowym w wysokości 180 651,60 zł. W związku z tym ujemne saldo na funduszu remontowym za rok 2023 będzie rozliczone w kosztach roku 2024.

Prace termomodernizacyjne

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

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 fotowoltaikę. Stawka opłat na fundusze celowe obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku i jest naliczana właścicielom 15 nieruchomości mieszkalnych. W roku 2023 zostały poniesione nakłady w wysokości 343 695,80 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. Ujemne saldo będzie pokrywane z bieżących wpłat na fundusze celowe w roku 2024.

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

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

Zakres robót obejmowałby:

- wymianę docieplenia ścian szczytowych budynków ze wzmocnieniem ścian z elementów żelbetowych prefabrykowanych wykonanych w technologii J/WZ-75,
- wymianę witryn okien klatek schodowych ,

- docieplenie stropów piwnic,
- dosypki do docieplenia stropodachów,
- przebudowę wejść do klatek schodowych,
- regulację instalacji centralnego ogrzewania
- wykonanie instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.

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

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

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

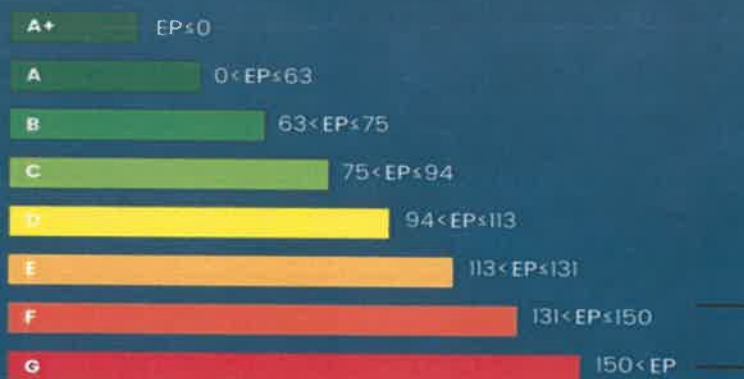
W ramach planu zlecono wykonanie audytów energetycznych dla budynków Rozłogi 2, Sternicza 129, Sternicza 131 i Lazurowa 4 niezbędnych do złożenia wniosków o dofinansowanie z BGK oraz przygotowanie dokumentacji wykonawczej.

Zmiany w Prawie energetycznym zobowiązały Spółdzielnie do wykonania w terminie do 28 kwietnia 2023 r. świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków Spółdzielni. Zlecono wykonanie takich dokumentów. Wydawane są nieodpłatnie członkom naszej Spółdzielni do sporządzania świadectw charakterystyki dla lokali mieszkalnych, jeżeli mieszkańcy chcą je wykonać we własnym zakresie. Spółdzielnia umożliwi mieszkańcom wykonanie świadectw dla lokali przez firmę z odpowiednimi uprawnieniami za niewysoką opłatą konkurencyjną do stawek rynkowych.

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

PROPONOWANE KLASY ENERGETYCZNE DLA DOMÓW

Według wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną [kWh/(m²*rok)]



GLOBENERGIA

Źródło: MRIT

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

Zestawienie klas budynków

	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP kWh/(m ² *rok)	Klasa budynku
L2	84,5	C
L2A	85,1	C
L4	129,9	E
L6	130,5	E
L12	158,4	G
R2	84,6	C
R3	135,9	F
R4	131,2	F
R5	128,5	E
R6	88,5	C
R7	136,0	F
R9	126,7	E
St129	115,4	E
St131	119,0	E
S1	160,0	G

Wymiana zbiorników ciśnieniowych C.O

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

Naczynia wyrównawcze (zbiorniki) odpowiadają za minimalizację zjawiska rozszerzania objętości wody i są niezbędnym elementem instalacji grzewczej. Naczynie przeponowe jest przedzielone elastyczną membraną. Podczas ogrzewania woda zwiększa swoją objętość sprężając powietrze w drugiej części komory, co z kolei wywołuje wzrost ciśnienia w całej instalacji. W wyniku długoletniego użytkowania nastąpiło eksploatacyjne zużycie membran i następują niekontrolowane ponadnormatywne wzrosty ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania. Nieprawidłowa praca zbiorników zbiorczych może powodować uszkodzenia instalacji lub jej wyłączenie. Zbiorniki ciśnieniowe zostały wymienione przez firmę EL-Ganc wraz z zaworami odcinającymi. Urządzenia zgłoszone do UDT wraz z przeprowadzeniem badania okresowego UDT.

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

Oszczędności w energii cieplnej

Przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2022 z dnia 29 września 2022. Regulamin rozliczania ciepła zawiera zapis o wprowadzeniu obowiązkowego montażu podzielników w budynkach w których przeprowadzono regulację. W budynkach Rozłogi 2, Rozłogi 6 i Siemiatycka 1 zakończono montaż podzielników kosztów ogrzewania. Przyczyni się to do oszczędności w zużyciu ciepła i zmniejszy koszty przeznaczane na zakup energii cieplnej.

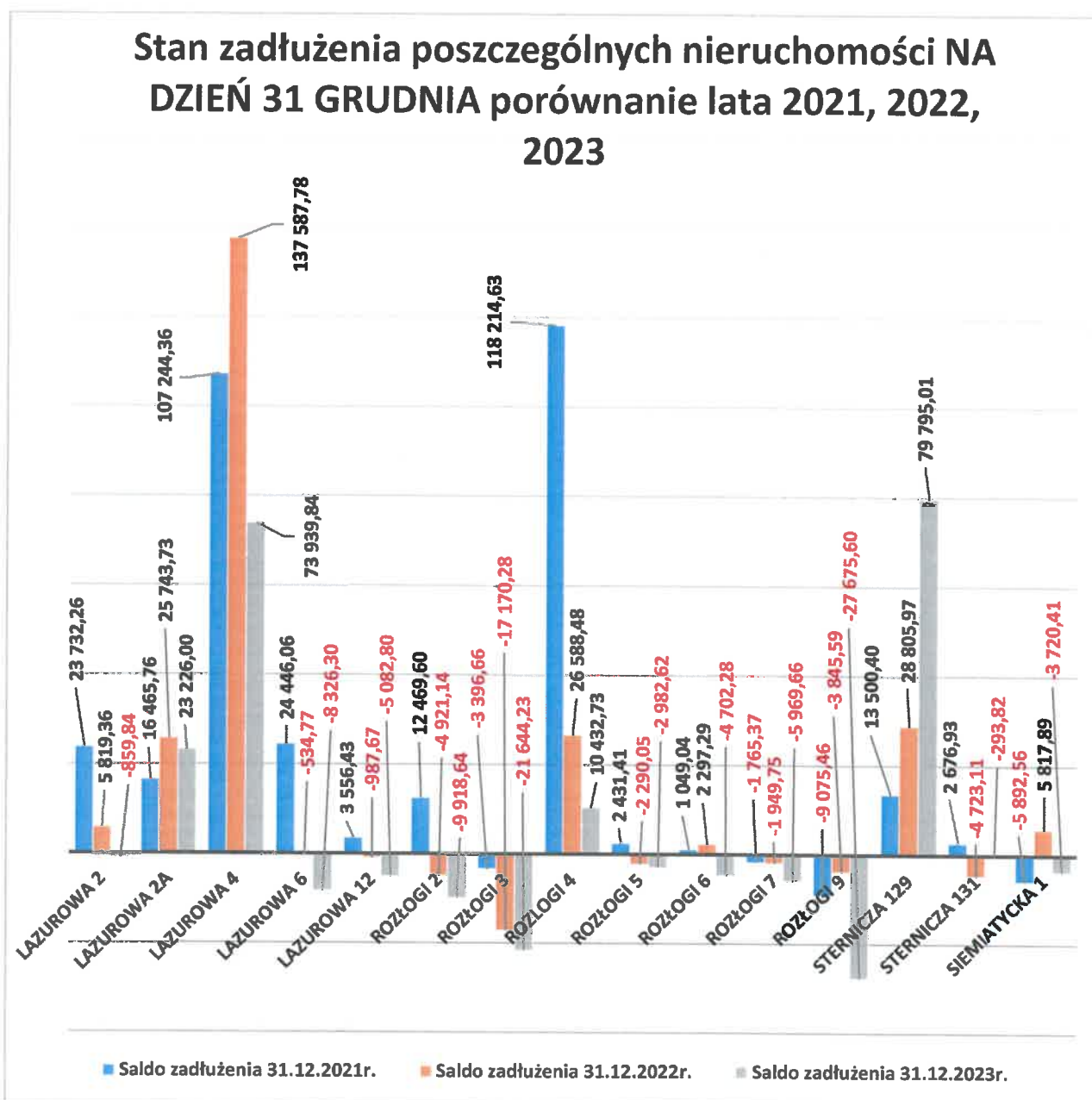
W dniu 24 grudnia 2021 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, oraz podzielników kosztów ogrzewania. Nakłada ono na

właścicieli budynków wielolokalowych, które nie są wyposażone w takie urządzenia obowiązek przeprowadzenia analizy montażu ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania. Przeprowadzone analizy opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzono w budynkach: Rozłogi 2, Siemiatycka 1, Lazurowa 12, Rozłogi 6, Lazurowa 4, Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2a. W wyniku analizy przeprowadzonej na podstawie obowiązujących przepisów stwierdzono, że w wymienionych budynkach koszt montażu i 5-letniej obsługi podzielników jest mniejszy od 5 letnich oszczędności wynikających z zastosowania podzielników. **Zgodnie z art. 45a. pkt 7 znowelizowanego Prawa energetycznego (Dz. U z 2022 r poz. 1385) zarządcy budynków obowiązani są wyposażyć lokale w podzielniki kosztów ogrzewania o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne.** Te obydwie warunki są spełnione w budynkach SM „Lazurowa”. Montaż podzielników na osiedlu będzie kontynuowany w przyszłości. Prace te będą możliwe w ramach środków uzyskanych z zysków z nowych inwestycji Spółdzielni.

V. WINDYKACJA ZALEGŁYCH OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE.

Zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/2023 z dnia 28 września 2023 r. zadłużenia Członków Spółdzielni są na bieżąco monitorowane, a proces windykacji realizowany przez pracowników z pionu Członka Zarządu – Głównej Księgowej i kancelarię prawną mec. Witolda Chudzickiego.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r. w stosunku do roku ubiegłego, saldo bieżącego zadłużenia zmniejszyło się o 84 733,55 zł i na poszczególnych nieruchomościach w trzech kolejnych latach przedstawia się to następująco:

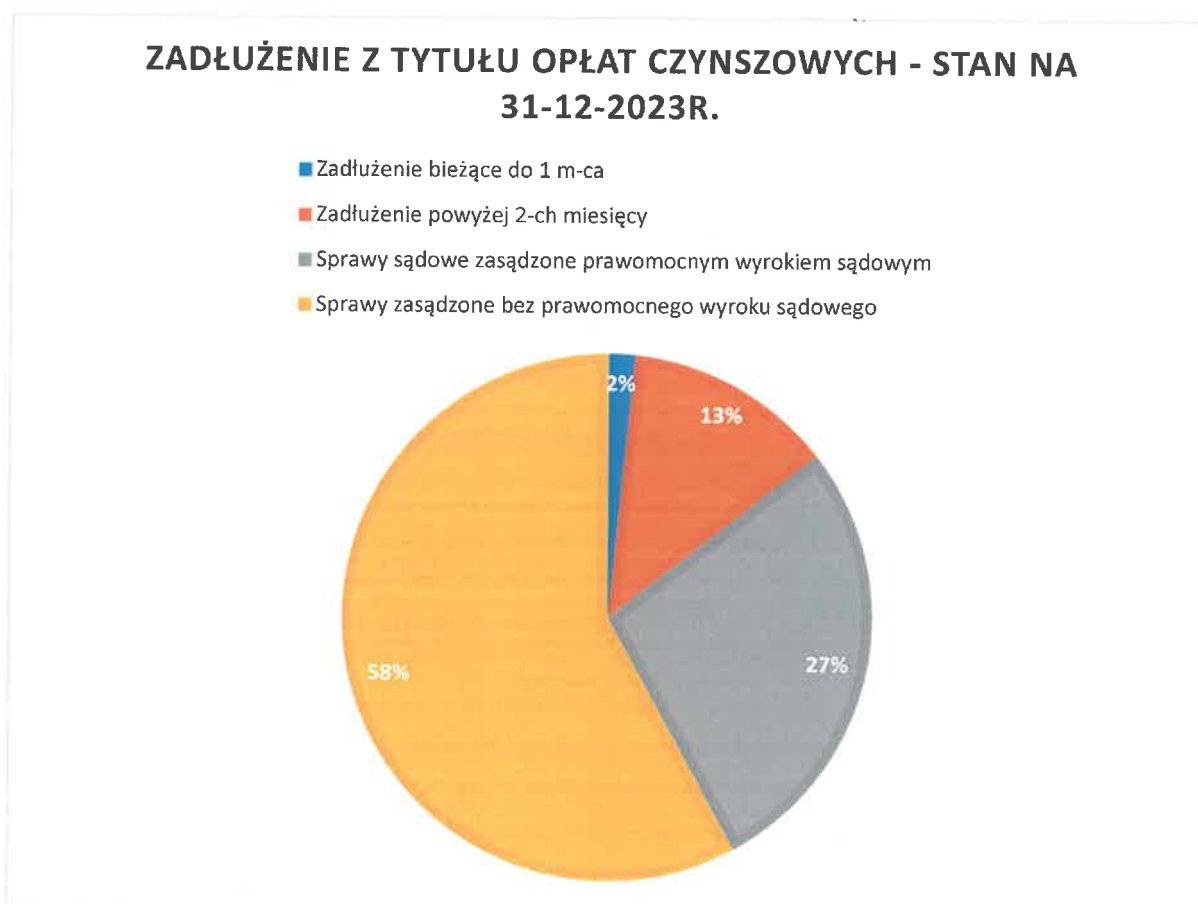


Ogółem saldo zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 96 217,38 zł, zaś szczegółowe kwoty zadłużenia lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne budynki znajdują się w sprawozdaniu Zarządu – załącznik nr 4.

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

Największą część zadłużeń, bo aż 85 % dotyczy spraw, które mają już nakazy zapłaty:

- prawomocne – 27%
- nieprawomocne – czekamy na uprawomocnienie się wyroku – 58 %.



Zaległości czynszowe powyżej 2-ch miesięcy na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 85 653,57 zł. Zadłużenia te dotyczą właścicieli lokali, którzy mają już wcześniejsze wyroki sądowe oraz właścicieli lokali, którzy zmarli i toczą się jeszcze postępowania spadkowe w celu wyłonienia konkretnego spadkobiercy. Należności te są kierowane sukcesywnie na drogę postępowania sądowego, ale nie zapadły jeszcze wyroki – 6 osób (Lazurowa 2 – 1 os. Lazurowa 2a – 1 os. Lazurowa 6 – 1 os. Lazurowa 12 – 1 os. Sternicza 131 – 2 os.). W innych

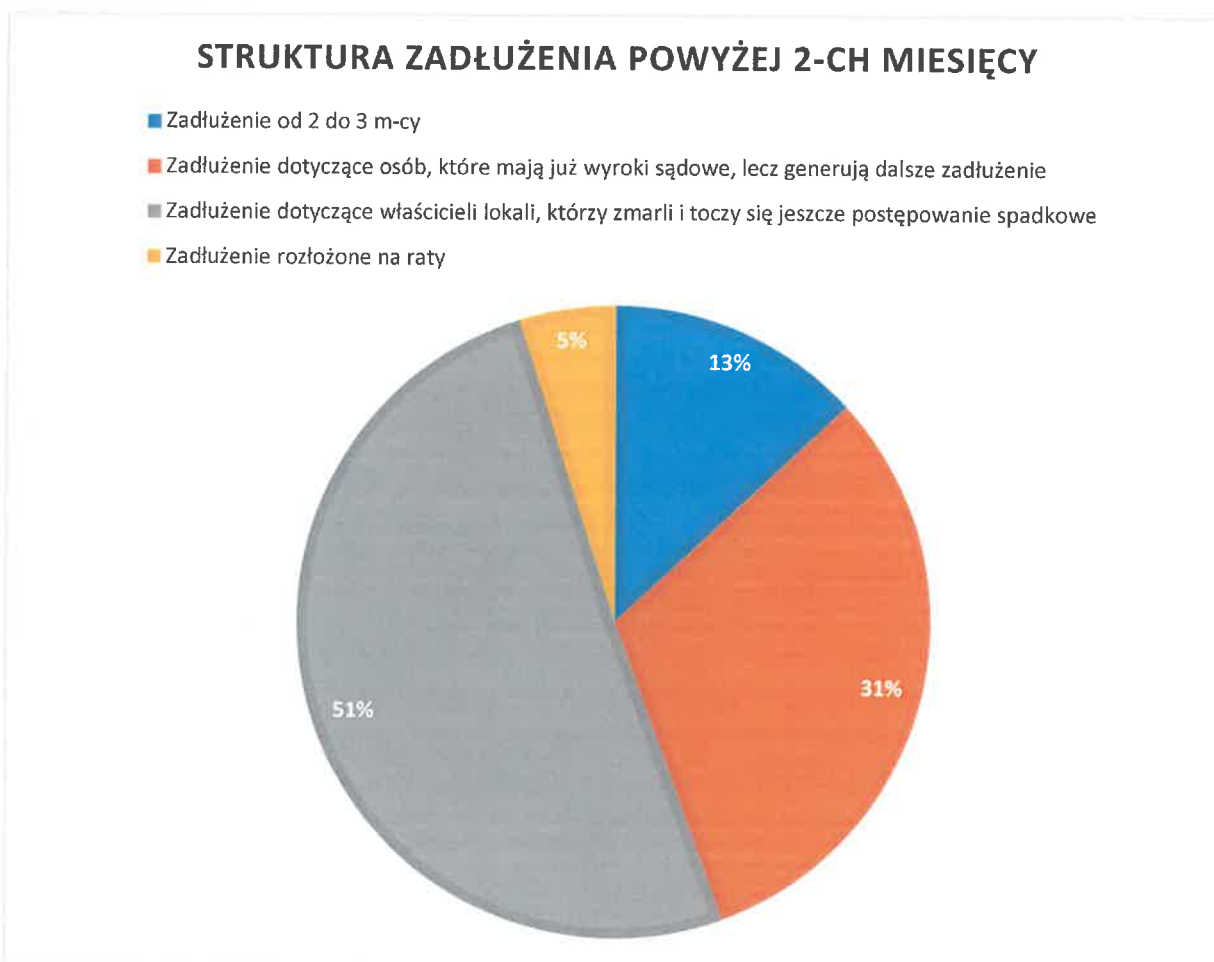
przypadkach toczą się postępowania mające na celu ustalenie spadkobierców 2 lokale (Lazurowa 2a – 1 lok., Lazurowa 4 – 1 lok.). Składanie sprzeciwów przez pozwanych bardzo wydłuża czas procesu windykacji, 2 osoby złożyły takie sprzeciwy (Lazurowa 6 – 1 os., Lazurowa 12 – 1 os.).

Na dzień 31.12.2023 r. w całej Spółdzielni 5 osób (Lazurowa 12 – 2 os. Rozłogi 4 – 1 os. Rozłogi 9 – 1 os. Sternicza 131 – 1 os.) ma spłatę zadłużenia rozłożoną na raty, na łączną kwotę 4 181,46 zł., co stanowi 5 % omawianego zadłużenia.

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

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

Struktura tego zadłużenia przedstawia się następująco:

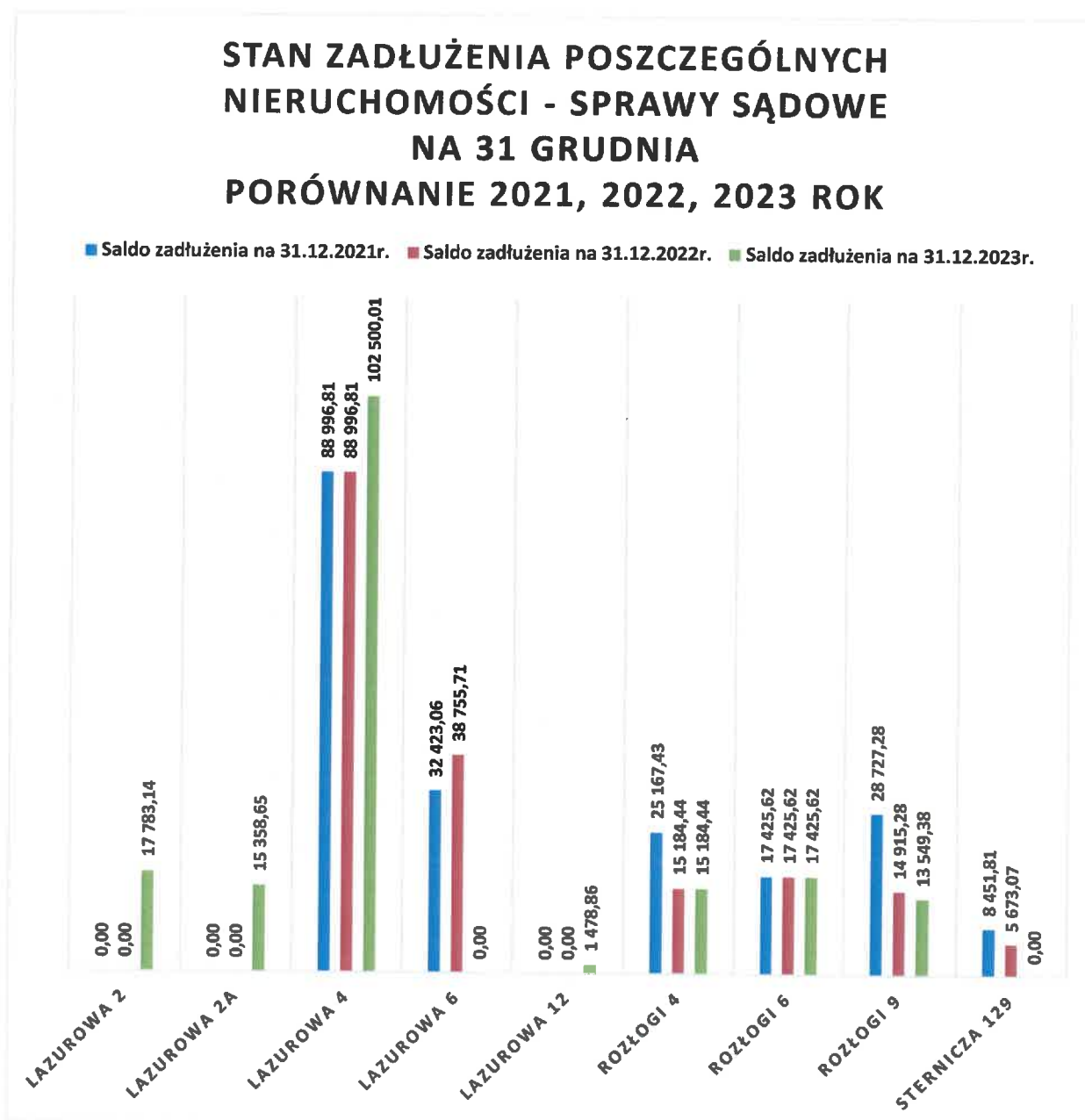


W całym 2023 roku wysłano 777 wezwań do zapłaty łącznie z przedsądowymi, które były umieszczane w skrzynkach pocztowych adresatów, nadawane pocztą tradycyjną za potwierdzeniem odbioru lub wiadomością e-mail oraz telefonicznie. W tym samym

okresie złożonych zostało 29 pozwów o zapłatę (Lazurowa 2, 2a, 4, 6, 12, Rozłogi 2, 3, 9, Sternicza 129, 131).

Zadłużenie zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o kwotę 2 329,17 zł.

Sprawy kierowane do sądu, na które uzyskano nakaz zapłaty (jeszcze nieprawomocny) wynoszą 385 672,31 zł i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 5 908,30 zł, co świadczy o prowadzeniu wzmożonych działań windykacyjnych. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawy zostają skierowane do komornika, celem wyegzekwowania zaległego czynszu.



Ostatecznym krokiem, jaki Spółdzielnia wykonuje w celu odzyskania należności jest egzekucja z nieruchomości. W stosunku do 3 osób (Lazurowa 2, Lazurowa 4, Lazurowa 12) Spółdzielnia wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości, natomiast komornik skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu licytacji mieszkań. Dla 6 lokali Spółdzielnia ustanowiła kuratora sądowego celem dostarczania korespondencji (Lazurowa 4, Lazurowa 2a, Sternicza 129). W związku z ogłoszeniem upadłości konsumenckiej wobec 2 dłużników (Lazurowa 4, Rozłogi 9) prowadzone jest postępowanie w przedmiocie uzyskania spłaty zadłużenia z masy upadłościowej (lokalu mieszkalnego). Spółdzielnia wystąpiła o ustanowienie kuratora spadku - Lazurowa 2a, Lazurowa 4.

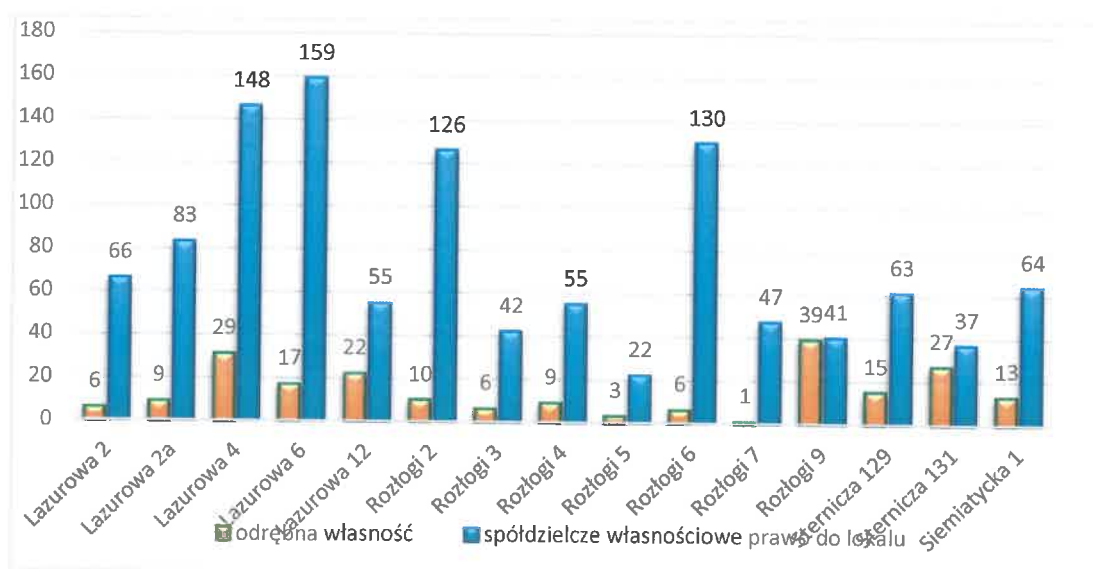
W drodze licytacji został sprzedany jeden z lokali i Spółdzielnia otrzymała spłatę całości sumy ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży mieszkania (Lazurowa 6) w wysokości 63 339,22 zł.

VI. USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

W dniu 20 lipca 2018 r. została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ogłoszona w dniu 4 września 2018r. w Dz.U. 2018 poz.1716. Przekształcenie nastąpiło z mocy prawa od 1 stycznia 2019 r. Na dzień sprawozdania została wpisana pełna własność gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” dla wszystkich budynków mieszkalnych w „starych zasobach” przy jednoczesnym wykreśleniu roszczenia dotychczasowego właściciela gruntu Miasta Stołecznego Warszawy o opłatę przekształceniową. Wykreślenia nastąpiły na podstawie zaświadczeń potwierdzających wniesienie opłat przekształceniowych przez Spółdzielnię i po złożeniu odpowiednich wniosków do Sądu Rejonowego VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla Warszawy Mokotowa.

W budynkach mieszkalnych z tzw. „starych zasobów” Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność: Lazurowa 2 (2 wnioski), Lazurowa 2a (1 wniosek), Lazurowa 4 (2 wnioski), Lazurowa 6 (1 wniosek), Rozłogi 3 (2 wnioski), Rozłogi 4 (1 wniosek), Rozłogi 5 (2 wnioski), Rozłogi 6 (1 wniosek), Rozłogi 9 (1 wniosek), Sternicza 129 (3 wnioski), Sternicza 131 (1 wniosek). Należy podkreślić, że wszystkie wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni przez cały okres były na bieżąco realizowane, co niezmiennie wskazuje na niewielkie zainteresowanie odrębną własnością lokali.

W rozbiciu na poszczególne budynki, udział ten wygląda następująco:



Udział lokali wyodrębnionych w stosunku do wszystkich lokali na dzień 31.12.2023 roku



■ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali ■ odrębna własność lokali

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

W sierpniu 2023r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” podpisała ostatni akt notarialny przeniesienia własności w inwestycji „Lazurowe Ogrody”. W dniu 15 września odbyło się zebranie dla nowopowstałej Wspólnoty Mieszkaniowej dla Nieruchomości Szeligowska 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.

Od maja 2022 r. rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Lazurowa Przystań przy ul. Sterniczej 127. Na dzień sprawozdawczy zawarto 62 akty notarialne z 69 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

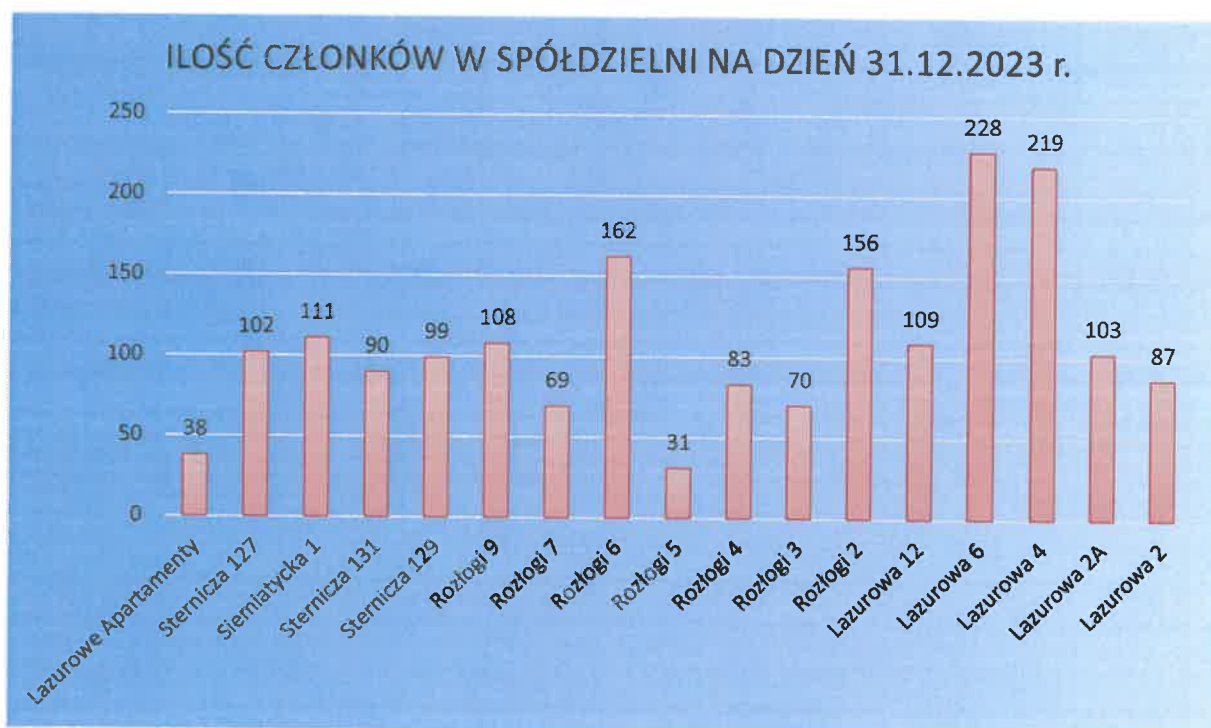
W marcu 2023 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę pod nowa inwestycję pn. „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej 125A. Od 20 kwietnia do końca czerwca podpisaliśmy wszystkie umowy o budowę lokali dla lokali zarezerwowanych. Dla pozostałych 5 lokali, które były do sprzedania umowy zostały zawarte do końca listopada 2023r. Na dzień sprawozdawczy wszystkie lokale w inwestycji zostały sprzedane.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wg stanu na dzień **31.12.2023 r.** znajduje się **1344** lokali mieszkalnych w **15** budynkach tzw. zasoby stare.

Na dzień sprawozdawczy łączna ilość członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali, we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni wynosi: **1865** członków.
W tym:

- członkowie lokali mieszkalnych w tzw. „starych zasobach” – **1725**;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowa Przystań” – **102** członków;
- członkowie w związku z zawarciem umów o budowę lokalu w inwestycji pn. „Lazurowe Apartamenty” – **38** 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

- Rozliczeń 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 21 wniosków w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.



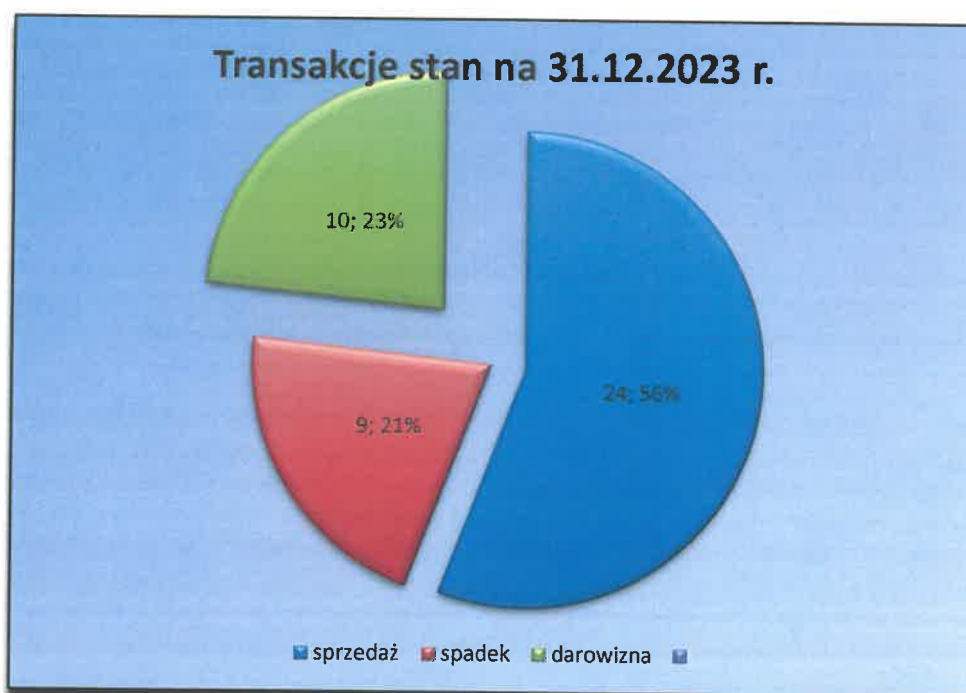
Realizując zapisy statutowe oraz obowiązujące przepisy prawa w okresie sprawozdawczym wydano:

- 16 zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych
- 92 zaświadczeń do kancelarii notarialnych
- 7 zaświadczeń do banków

- 7 zaświadczeń do urzędu skarbowego
- 15 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Ogrodach
- 34 zaświadczeń do notariusza w Lazurowej Przystani
- 57 zaświadczeń do notariusza w Lazurowych Apartamentach

Ponadto, udzielono 9 odpowiedzi na zapytania komornicze.

W 2023 roku przeprowadzono następujące transakcje związane ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych.



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

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

VIII. LOKALE UŻYTKOWE I PARKINGI.

Lokale użytkowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” posiada w swoich zasobach 3 pawilony handlowe: Lazurowa 8, Lazurowa 10, Rozłogi 8 (w których mieści się 30 lokali użytkowych), wynajmuje 69 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). Spółdzielnia ponosi z tego tytułu koszty wypłacanych odszkodowań.

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

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

We wszystkich pawilonach występują problemy z działaniem instalacji centralnego ogrzewania i wymagają one generalnego remontu. W pawilonach handlowych na bieżąco dokonywane są przeglądy techniczne budynków, a uwagi odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Reasumując, eksploatowane dotychczas pawilony handlowe nadają się do rozbiórki i powinny zostać zastąpione 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)

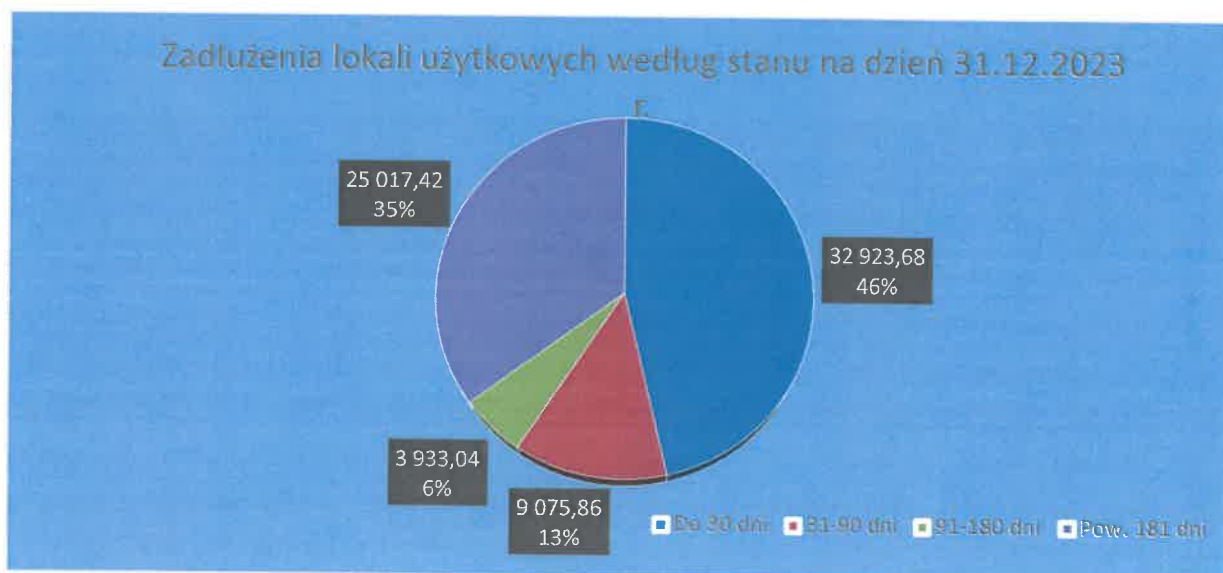
Analizując salda lokali na dzień 31.12.2023 r. należy mieć na uwadze zróżnicowane terminy płatności z tytułu najmu lokali. Oznacza to, że poniższe zestawienie nie odzwierciedla faktycznego zadłużenia, które szczegółowo rozpisane zostało w kolejnych punktach.

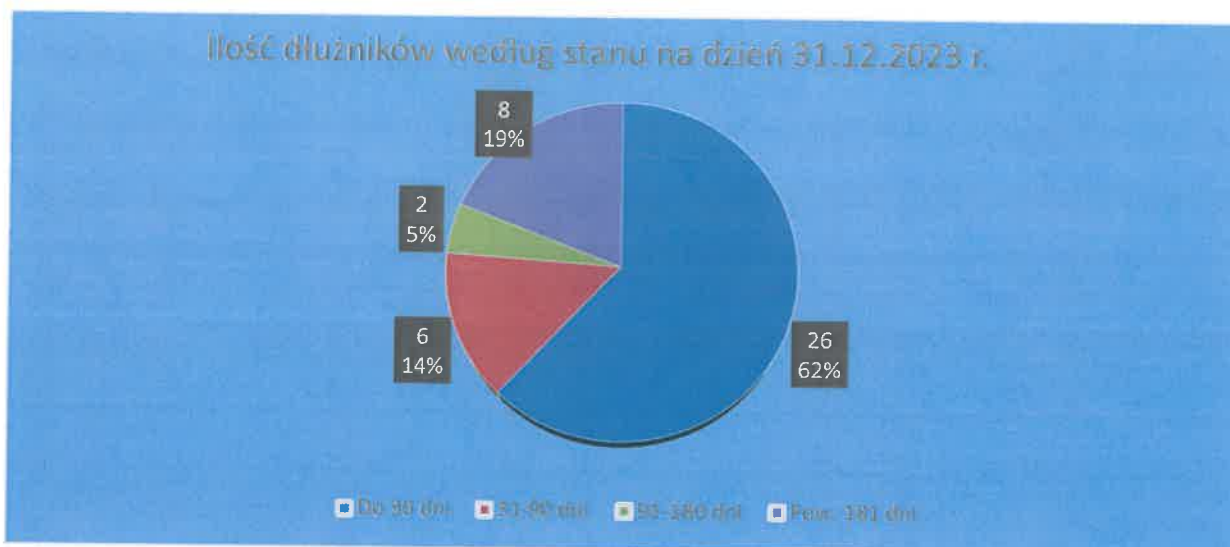
data	stan na 31.12.2022 r. (zł)	naliczenia za 2023 r. (zł)	wpłaty (zł)	saldo winien (zł)	saldo ma (zł)	SALDO (zł)
31.12.2023 r.	-59 674,49	1 740 275,67	1 702 710,81	103 337,83	6 098,48	-97 239,35

Terminowość wnoszenia opłat, zadłużenia i windykacja

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

	Do 30 dni	31-90 dni	91-180 dni	Powyżej 181 dni	RAZEM
Ilość dłużników	26	6	2	8	42
Kwota zadłużenia	32 923,68 zł	9 075,86 zł	3 933,04 zł	25 017,42 zł	70 950,00 zł





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

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

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

Parkingi zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zarządza dwoma wygrodzonymi parkingami: przy ul. Okrętowej i ul. Lazurowej 6.

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

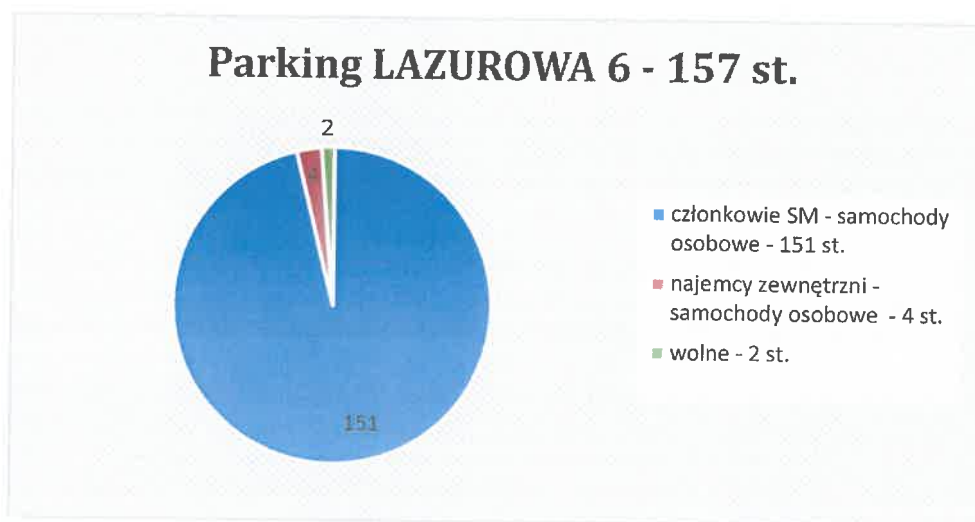
Ilość stanowisk na parkingu Lazurowa 6 wynosi 157. Ilość stanowisk na parkingu przy ul. Okrętowej wynosi 33.

Spółdzielnia zarządza również stanowiskami postojowymi zamykanymi na blokadę parkingową: 36 stanowisk za budynkiem Szeligowska 10, 12 stanowisk przed budynkiem Rozłogi 4 oraz 10 stanowisk za budynkiem Lazurowa 12.

Parking Lazurowa 6

Na dzień 31.12.2023 r. na parkingu przy ulicy Lazurowej 6 wydzielonych było ogółem 157 miejsc postojowych w tym wynajętych 155.

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

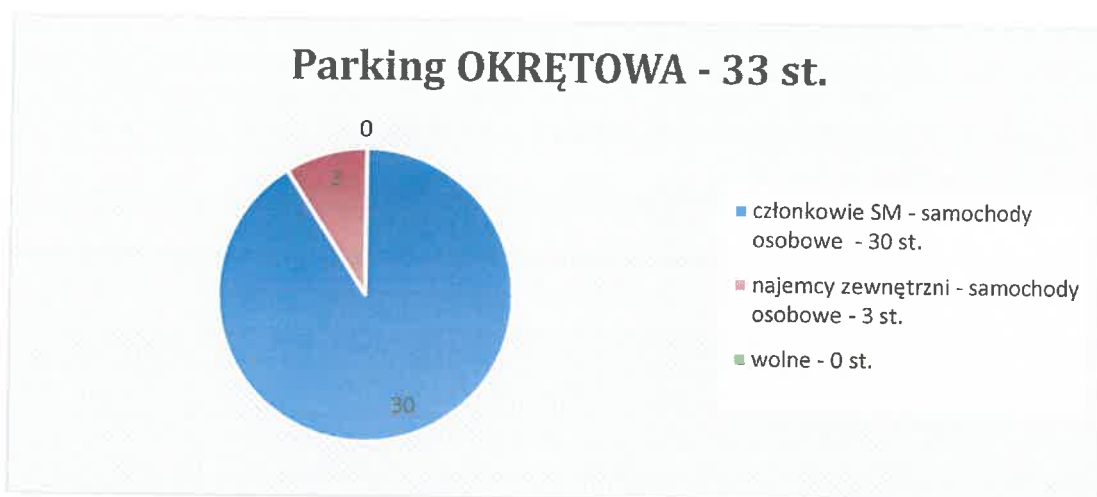


Parking Okrętowa

Na parkingu przy ul. Okrętowej na dzień 31.12.2023 r. wydzielonych było 33 stanowisk. Obłożenie miejsc postojowych przedstawia się następująco:

- 33 miejsca wynajęte
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawartych było 30 umów z członkami spółdzielni i 3 umowy z osobami z zewnątrz.



Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Szeligowska 10

Za budynkiem Szeligowska 10 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 36 stanowisk. Na dzień 31.12.2023 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 36 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

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

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową przed budynkiem Rozłogi 4

Przed budynkiem Rozłogi 4 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 12 stanowisk. Na dzień 31.12.2023 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 12 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Stanowiska postojowe zamykane na blokadę parkingową za budynkiem Lazurowa 12

Za budynkiem Lazurowa 12 przeznaczono dla członków Spółdzielni łącznie 10 stanowisk. Na dzień 31.12.2023 r. obłożenie miejsc postojowych przedstawiało się następująco:

- 10 miejsc wynajętych
- 0 miejsc wolnych

Na miejsca wynajęte zawarte były wszystkie umowy o charakterze najmu.

Windykacja należności

Przychody z parkingów za 2023 rok wyniosły **177.687,79 zł**.

Na dzień 31.12.2023 r. łączna kwota zadłużenia wynosi – **4 354,90 zł** w tym:

- poniżej 1 miesiąca zadłużenie na kwotę – 868,05 zł
- od 1 - 3 miesięcy zadłużenie na kwotę – 165,85 zł
- od 3 - 6 miesięcy zadłużenie na kwotę – 3 321,00 zł

Zadłużenia z tytułu najmu miejsc postojowych są na bieżąco monitorowane a dłużnicy wzywani do zapłaty. Zadłużenia powyżej 3-ch miesięcy dotyczą dwóch reklam na ogrodzeniu parkingu – banery. Sprawy dotyczące wspomnianych reklam zostały skierowane do sądu, ale nie zostały jeszcze rozpatrzone. Spółdzielnia posiada cztery prawomocne nakazy zapłaty, dotyczące byłych najemców, które są w postępowaniu komorniczym. Na dzień 31.12.2023 r. kwota spraw sądowych w postępowaniu komorniczym wynosi 2 610,35 zł.

Parkingi społeczne na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

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

Na dzień 31.12.2023 r. wg informacji aktualizowanych przez Zarządy parkingów społecznych podpisano indywidualne umowy na poszczególnych parkingach:

- na parkingu Rozłogi 2 na łączną ilość 56 miejsc postojowych podpisano 56 umów,
- na parkingu Rozłogi 9/Lazurowa12 na łączną ilość 115 miejsc postojowych podpisano 115 umów,
- na parkingu Siemiatycka 1 na łączną ilość 59 miejsc postojowych podpisano 59 umów.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2015 parking Lazurowa 4 został wyłączony w zakresie stosowania Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, do czasu zakończenia postępowania

administracyjnego, regulującego funkcjonowanie przedmiotowego parkingu społecznego (brak usankcjonowania parkingu zgodnie z prawem budowlanym). Użytkownicy parkingu uiszczają jednak opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości w części przypadającej na ten parking.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA.

Postanowienia § 2 ust. 4 pkt. 5 statutu Spółdzielni przewidują prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2019 z dnia 24.05.2019r zmieniono wysokość stawki na działalność społeczną, oświatową i kulturalną z 1 zł na 3 zł miesięcznie za lokal mieszkalny., a uchwałą nr 17/2019 z dnia 27.06.2019r Rady Nadzorczej wprowadzono obowiązek uiszczania opłaty od 01.10.2019 r. Podstawowym źródłem finansowania działalności są wpłaty wnoszone przez mieszkańców w opłatach a ponadto, różnego rodzaju wnoszone odpłatności m.in. opłaty za karnety z zajęć plastycznych.

W roku 2023 w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zorganizowała następujące wydarzenia:

1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci.
2. Wernisaż prac plastycznych.
3. Spotkania dla seniorów - członków Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów „Lazurowa”.
4. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.
5. Utworzenie kanału YouTube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
6. Uruchomienie aplikacji elektronicznej dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. „Wyprzedaż sąsiedzka”
8. Umieszczanie bieżących informacji dotyczących działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na stronie internetowej spółdzielni oraz w mediach społecznościowych. Współpraca z innymi placówkami.

Ad 1. Cykliczne zajęcia plastyczne dla dzieci.

Zajęcia odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3 i były prowadzone w dziewięciu grupach (styczeń – czerwiec 2023 r.), a następnie z powodu bardzo dużego zainteresowania w 11 grupach (październik – grudzień), podzielonych na trzy grupy wiekowe (5-7 r.ż; 6-10 r.ż; 9-13 r.ż). Rozkład liczby zajęć przedstawiał się następująco: styczeń: 40 zajęć, luty: 18 zajęć; marzec: 41 zajęć; kwiecień:

36 zajęć; maj: 36 zajęć; czerwiec: 27 zajęć; wrzesień 36 zajęć; październik: 48 zajęć; listopad: 46 zajęć; grudzień: 33 zajęcia (*Fot.1 – Fot. 4*).

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



Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



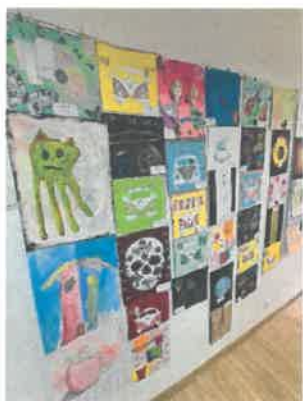
Fot. 4

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

Ad 2. Wernisaż prac plastycznych.

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

Podczas wernisażu zaprezentowano 300 prac dzieci, a autorzy prac zostali nagrodzeni pamiątkowymi dyplomami i upominkami. Wszystkie prace zostały wykonane podczas zajęć prowadzonych przez instruktorkę plastyczną – Panią Ewelinę Grala (*Fot.5 – Fot. 7*).



Fot. 5



Fot. 6



Fot. 7

Fot. 5 - Fot. 7 Przykładowe prace z wernisażu prac plastycznych

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

Spotkania odbywały się w osiedlowym klubie „Kulturalna” w lokalu U1 przy ul. Rozłogi 3. Zajęcia kształtowały integrację sąsiedzką, jak również zapewniały profilaktykę wykluczenia osób starszych. Osoby uczęszczające na spotkania miały okazję skorzystać z ciekawych warsztatów rękodzielniczych np. własnoręczne ozdabianie płóciennych toreb, wykonanie „drzewek szczęścia” oraz tworzenie ozdób wielkanocnych (Fot. 8 – Fot. 9).



Fot. 8



Fot. 9

Fot. 8 - Fot. 9 Przykładowe prace seniorów wykonane podczas spotkań w osiedlowym klubie „Kulturalna”

Ad 4. Stała zbiórka plastikowych nakrętek na cele charytatywne.

W ramach wspierania działań ekologicznych, a także pomocy osobom niepełnosprawnym mieszkańcy korzystali z możliwości przekazania plastikowych nakrętek do pojemników umiejscowionych przy ul. Rozłogi 8 oraz przy budynku Lazurowa 2. Nakrętki były regularnie

przekazywane na rzecz podopiecznych żoliborskiego stowarzyszenia „Dom. Rodzina. Człowiek”.

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

W styczniu 2023 r. został utworzony oficjalny kanał You Tube Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Kanał zawiera filmy pokazujące osiedle Spółdzielni oraz realizację najnowszych inwestycji. Kanał You Tube to kolejne media społecznościowe, dzięki któremu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” zalicza się do grona nowoczesnych przedsiębiorstw budujących więź z odbiorcami poprzez nowoczesne formy przekazu.

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

W czerwcu 2023 r. została uruchomiona aplikacja Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, czyli wirtualny program umożliwiający mieszkańcom następujące działania z poziomu urządzenia mobilnego lub komputera:

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

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

Ad. 7 „Wyprzedaż sąsiedzka”

W dniu 21 lipca 2023 r. z inicjatywy mieszkańców, przy osiedlowym Klubie Kulturalna zorganizowano sąsiedzka wyprzedaż artykułów dziecięcych. Mieszkańcy mogli wymienić się akcesoriami dziecięcymi takimi jak: zabawki, książki, ubranka. Wyprzedaż była okazją do integracji mieszkańców osiedla, a idea wymiany rzeczami używanymi promowała działania ekologiczne.

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

Na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Facebooku, na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni www.smlazurowa.pl, a także w aplikacji „SM Lazurowa” na bieżąco umieszczano informacje dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, jak również promowano wydarzenia kulturalno-oświatowe organizowane na terenie Dzielnicy Bemowo.



Fot. 10



Fot. 11

Fot. 10 - Fot. 11 Przykładowe plakaty informacyjne udostępniane na Facebooku Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

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

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

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

- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością;

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

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

„LAZUROWE OGRODY” – Szeligowska 6, 6a, 8, 10 – INWESTYCJA ZREALIZOWANA

W dniu 29.08.2023 roku został sporządzony i podpisany protokół z rocznego przeglądu techniczno – gwarancyjnego inwestycji „Lazurowe Ogrody” zrealizowanej przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8,10 w Warszawie. Dla budynku przy ul. Szeligowskiej 6,6a,8,10 przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, Generalnego Wykonawcy dokonali oceny stanu technicznego. Wykaz wad i usterek robót objętych gwarancją i rękojmią ujawnionych podczas przeglądu został wskazany w załączniku do protokołu.

W związku z kończącym się okresem gwarancyjnym / rękojmi dla budynków i lokali przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 została wysłana stosowna informacja oraz wzory protokołów zgłoszenia ewentualnych usterek do właścicieli lokali. Inspektor ds. inwestycji oraz przedstawiciele Generalnego Wykonawcy są w stałym kontakcie z właścicielami lokali celem weryfikacji i usunięcia zgłoszonych zasadnych usterek w ostatnim roku gwarancji.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zawiadomił właścicieli lokali, że w dniu 11.08.2023 roku r. został wyodrębniony ostatni lokal w nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8 i 10; a z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu powstała wspólnota mieszkaniowa, która z mocy ustawy zobowiązana będzie do zarządzania nieruchomością wspólną. W dniu 15.09.2023 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, a zawiadomienie o zebraniu wraz z porządkiem obrad każdy ze współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej otrzymał indywidualnie. Uchwałą 1/2023 (za uchwałą 54,30% udziałów, przeciw 4,36% udziałów) właściciele lokali w nieruchomości Szeligowska 6,6a, 8 i 10 podjęli decyzję, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosować będzie się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to, że Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa stała się zarządcą nieruchomości wspólnej, który w zamian za zarząd wspólnoty mieszkaniowej będzie administrował jej bieżącymi sprawami.

Zarząd niezwłocznie przystąpił do czynności związanych z organizacją Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. założenie rachunku bankowego, złożenie dokumentów rejestrowych,

celem nadania nr NIP i REGON oraz rozliczeń ze Spółdzielnią z tytułu przychodów i kosztów eksploatacyjnych za 2023 r.

W ostatnim kwartale minionego 2023 roku podmiot Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6,6a, 8 i 10 otrzymał REGON oraz NIP. W związku z posiadaniem danych rejestrowych Zarząd podpisał umowę na odrębny rachunek bankowy, a następnie przystąpił do podpisania cesji zawartych dotychczas umów (media, obsługa techniczna i eksploatacja bieżąca nieruchomości). Cesje umów zostały przygotowane i podpisane w grudniu 2023 roku (obowiązują od dnia 1 stycznia 2024 r.).

W minionym roku, na wniosek jednego z właścicieli, toczyło się postępowanie administracyjne prowadzone przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w sprawie wykonania dodatkowych drzwi w elewacji budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Szeligowskiej 6. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa została wezwana do złożenia wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych Decyzją z dnia 19 grudnia 2023 r. postępowanie administracyjne prowadzone w ramach nadzoru budowlanego zostało umorzone: *„zgromadzony materiał dowodowy dowodzi, iż przedmiotowe roboty budowlane zostały zrealizowane zgodnie z decyzją Prezydenta m.st Warszawy zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany udzielającej pozwolenia na roboty budowlane(...) Mając na uwadze powyższe nie znajduje podstaw do dalszego prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie dotyczącej wykonania dodatkowego otworu drzwiowego z lokalu UIB w ścianie zewnętrznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami usytuowanego przy ul. Szeligowskiej 6 i umarza je jako bezprzedmiotowe.”*

W wyniku składanych skarg międzysąsiedzkich, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa otrzymała 2 zawiadomienia z PINB-u o wszczęciu postępowania administracyjnego wobec właścicieli lokali w budynku Szeligowska 6A.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa otrzymała także informacje o kontroli z Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w sprawie lokalu w budynku przy ul. Szeligowska 6A, która to nie wykazała nieprawidłowości.

Prowadzenie i nadzorowanie bieżącej obsługi nieruchomości



Przeglądy roczne i bieżące



Konserwacja bieżąca



Obsługa nieruchomości

1. Przeglądy roczne i bieżące.

W 2023 roku w budynku przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne zgodnie z art.62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane a także przeglądy bieżące potrzebne do prawidłowej eksploatacji nieruchomości tj:

- a) Badanie techniczne dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego
- b) Przegląd ogólnobudowlany z okresowej rocznej kontroli sprawności technicznej obiektu budowlanego;
- c) Przegląd i konserwacja zaworów zwrotnych;
- d) Przegląd okresowy centrali ppoż;
- e) Przegląd instalacji i urządzeń przeciwpożarowych;
- f) Badanie sprawności oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
- g) Przegląd i czyszczenie separatorów;
- h) Przegląd serwisowo konserwacyjny urządzeń wentylacji mechanicznej;
- i) Przegląd oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego

2. Konserwacja bieżąca.

W roku 2023 wykonanie drobnych prac konserwacji bieżącej, mających na celu zmniejszenie szybkości zużycia obiektu lub jego elementów oraz zwiększenie estetyki i/lub bezpieczeństwa dotyczyło:

1. Wymiany uszkodzonego dysku rejestratora monitoringu wizyjnego.
2. Wymiany 3 szt. wodomierzy w celu zgłoszenia do MPWiK jako wodomierze odliczające (ogrodowe).
3. Awaryjnej wymiany silnika i wirnika w wentylatorze – Szeligowska 6a
4. Wymiany akumulatorów zjazdu awaryjnego – Szeligowska 8 kl. 2
5. Wymiany zasilacza awaryjnego UPS - Szeligowska 8 kl. 2
6. Wymiany rolki przeciwprzechyłowej drzwi kabinowych - Szeligowska 8 kl. 1
7. Wymiany koła obciążki ogranicznika prędkości – Szeligowska 10
8. Wymiany dodatkowego przewodu zwisowego w szybie do komunikacji kamer – Szeligowska 8 kl.1

9. Wymiany rejestratora monitoringu wraz z UPS – Szeligowska 6 pomieszczenie centrali monitoringu
10. Legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy – Szeligowska 6,6a, 8 i 10
11. Instalacji transmitera do komunikacji IP – monitoring windy – Szeligowska 8 kl.1

3. Obsługa nieruchomości

Wykaz umów konserwacyjnych i serwisowych służących do stałej obsługi nieruchomości (stan na 31.12.2023 r.)

- a) Monitoring wizyjny.
- b) Konserwacja węzła ciepłego.
- c) Konserwacja bieżąca i pogotowie techniczne.
 - wypowiedzenie umowy z ElGanc Krzysztof Gancarczyk
 - podpisanie umowy z INSTAN Andrzej Siemla
- d) Konserwacja domofonów.
- e) Przegląd i konserwacja bram.
 - wypowiedzenie umowy z PPHU Transimpex Piotr Jaśkiewicz
 - podpisanie umowy z Doormatic Sp.z o.o.
- f) Przegląd i konserwacja dźwigów.
- g) Przegląd i konserwacja systemów przeciwpożarowych.
- h) Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej.
- i) Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych
- j) Kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznych i nadzór
- k) Utrzymanie czystości
- l) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - Wypowiedzenie umowy z Wspólnota 6 Anna Biniecka i Jerzy Bąk S.C.
 - podpisanie umowy z DanPol Paweł Obidziński

„LAZUROWA PRZYSTAŃ” – Sternicza 127 - INWESTYCJA ZREALIZOWANA

W dniu 17.01.2023 roku został sporządzony i podpisany protokół z rocznego przeglądu techniczno – gwarancyjnego inwestycji „Lazurowa Przystań” zrealizowanej przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie. Dla budynku przy ul. Sterniczej 127 przedstawiciele

Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, Generalnego Wykonawcy oraz Inżyniera Kontraktu dokonali oceny stanu technicznego. Wykaz wad i usterek robót objętych gwarancją i rękojmią ujawnionych podczas przeglądu został wskazany w załączniku do protokołu. Administrator nieruchomości oraz przedstawiciele Generalnego Wykonawcy są w stałym kontakcie celem weryfikacji i usunięcia zgłoszonych zasadnych usterek gwarancyjnych.

Prowadzenie i nadzorowanie bieżącej obsługi nieruchomości



Przeglądy roczne i bieżące



Konserwacja bieżąca



Obsługa nieruchomości

1. Przeglądy roczne i bieżące.

W roku 2023 w budynku przy ul. Sterniczej 127 odbyły się obowiązkowe przeglądy techniczne zgodnie z art.62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane a także przeglądy bieżące potrzebne do prawidłowej eksploatacji nieruchomości tj:

- a) Badanie techniczne dźwigów - Urząd Dozoru Technicznego
- b) Przegląd ogólnobudowlany z okresowej rocznej kontroli sprawności technicznej obiektu budowlanego;
- c) Przegląd i konserwacja zaworów zwrotnych;
- d) Przegląd okresowy centrali ppoż;
- e) Przegląd instalacji i urządzeń przeciwpożarowych;
- f) Badanie sprawności oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
- g) Przegląd i czyszczenie separatorów;
- h) Przegląd serwisowo konserwacyjny urządzeń wentylacji mechanicznej;
- i) Przegląd oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego

2. Konserwacja i eksploatacja bieżąca.

W roku 2023 wykonanie drobnych prac konserwacji bieżącej, mających na celu zmniejszenie szybkości zużycia obiektu lub jego elementów oraz zwiększenie estetyki i/lub bezpieczeństwa dotyczyło:

- a) Montażu i uruchomienia nadajnika alarmów z centrali ppoż;
- b) Zakupu modułu SSP wraz z zaprogramowaniem;
- c) Przystosowania i aktualizacji opisów w centrali SSP;
- d) Malowania miejsca postojowego (zewnętrzne) wraz z montażem słupków i blokady drogowej
- e) Wymiany obudowy dwóch czujek gazu w garażu podziemnym.
- f) Mycia okien klatek schodowych od strony zewnętrznej w części nieotwieralnej.
- g) Konserwacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
- h) Wymiany oświetlenia w kabinie dźwigu
- i) Regulacja kratki wentylacyjnych w lokalach

3. Umowy konserwacyjne, serwisowe do stałej obsługi nieruchomości

Wykaz umów służących do stałej obsługi nieruchomości (stan na 31.12.2023 r.)

- a) Monitoring wizyjny.
- b) Konserwacja węzła cieplnego.
- c) Konserwacja domofonów.
- d) Przegląd i konserwacja bram.
- e) Przegląd i konserwacja dźwigów.
- f) Przegląd i konserwacja systemów przeciwpożarowych.
- g) Serwis urządzeń wentylacji mechanicznej.
- h) Okresowe przeglądy zaworów zwrotnych
- i) Kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznych i nadzór
- j) Konserwacja bieżąca i pogotowie techniczne.
- k) wypowiedzenie umowy z ElGanc Krzysztof Gancarczyk
- l) podpisanie umowy z INSTAN Andrzej Siemla
- m) Utrzymanie czystości
- n) Konserwacja, utrzymanie i pielęgnacja terenów zielonych.
 - Wypowiedzenie umowy z Wspólnota 6 Anna Biniecka i Jerzy Bąk S.C.
 - podpisanie umowy z DanPol Paweł Obidziński

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 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 2-* Wykonanie planu eksploatacji na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 3 -* Rozliczenie funduszu remontowego za okres od 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 4-* Windykacja zobowiązań i należności na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 5-* Windykacja należności – Umowy najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 6-* Zestawienie przychodów i kosztów za okres 01.01.2023 r - 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 7-* Opłaty za media rozliczone w skali roku 2023.
- Załącznik nr 8-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10 na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 9-* Koszty i przychody nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 10-* Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 11-* Inwestycja „Lazurowe Apartamenty” za okres od 01.01.2023 r.- 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 12-* Inwestycje w przygotowaniu za okres od 01.01.2023 r.-31.12.2023 r.
- Załącznik nr 13-* Wykonanie planu rzeczowo – finansowego remontów za 2023 r.
- Załącznik nr 14-* Zestawienie głównych potrzeb remontowych stan na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 15-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na dzień 31.12.2023 r.
- Załącznik nr 16-* Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na dzień 31.12.2023 r.

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA na dzień 31.12.2023r.

I ŚRODKI PIENIĘŻNE	31.12.2022	31.12.2023
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP	146 402,91	116 715,13
Rachunek bieżący VII 0/W-wa PKO BP - Sternicza 127	29 185,07	18 741,89
Lokata terminowa korzyść	847,63	847,75
Credit Agricole	24 732,07	100 798,60
Lokata oszczędzam Credit Agricole	1 146,97	1 810 664,00
Rachunek Środków ZFŚS	742,38	352,95
Środki pieniężne w kasie	43 046,54	32 172,40
Razem:	246 103,57	2 080 292,72

II NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	31.12.2022	31.12.2023
Należności pozostałe	46 778,75	105 566,77
Opłat mieszkaniowych	484 291,29	472 373,41
Opłat mieszkaniowych zasądzonych	180 950,93	183 280,10
Opłat lok. użytkowych zasądzonych	28 471,27	28 471,27
Czynszu od najemców lok.użytkowych	75 228,28	109 156,39
Opłaty miejsca postojowe-parking Str 125,L6, garaż Szeligowska	16 788,52	15 986,95
Należności skierowane do Sądu	405 932,05	385 672,31
Opłaty za zastępstwa procesowe, koszty komornicze	33 137,77	33 132,14
Rozrachunki z US z tyt. Pdotp i VAT-7		71 926,93
Razem :	1 271 578,86	1 405 566,27

Pozostałe należności	31.12.2022	31.12.2023
BUDOMEX		11 298,62
Elganc	307,50	307,50
"Edukacja z pasją" Agnieszka Antosik-Kiernicka		2 588,54
S.M. Rozłogi		464,78
InPost		140,66
LIRA DOM	6 000,00	
Ogród Zielony	67,65	
OPTIMAX	295,20	
PAP		6 150,00
Pif Paf		254,61
Polski Czerwony Krzyż		1 476,00
Polski Świtłowod		862,93
Różne zapłacone w styczniu 2024	535,40	2 461,77
Stoen Operator		704,59
STRZĄBAŁA EDWARD	1 285,50	
Wiktorowski Piotr		560,00
Wspólnota Mieszkaniowa Sternicza 96,98,100	16 516,50	22 276,64
Z-D REM-BUDOWLANY	1 000,00	1 000,00
Związek Rewizyjny Spółdzielni		455,10
Razem :	26 007,75	51 001,74

Należności gwarancyjne	31.12.2022	31.12.2023
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	5 020,00	
Finansowanie Wind	11 418,00	1 032,03
Miasto Stołeczne Warszawa		49 200,00
Termomodern	4 333,00	4 333,00
Razem :	20 771,00	54 565,03

III ZOBOWIĄZANIA WOBEC	31.12.2022	31.12.2023
Dostawców	3 710 051,18	5 476 217,51
Gwarancyjne	2 685 513,89	3 172 386,43
Podatki VAT,PIT-4,ZUS,PFRON	689 380,81	436 944,94
Kaucji z lokali użytkowych	218 653,70	219 044,26
Rozrachunki z tytułu lok.mieszkalnych	293 514,57	397 568,95
Rozrachunki z tytułu lok.użytkowych	14 031,99	10 605,36
Rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	9 465,02	13 552,41
Pozostałe rozrachunki	32 032,76	34 547,76
Rozrachunki - parkingi	72 051,02	72 051,02
Razem:	7 724 694,94	9 832 918,64

Zobowiązania wobec dostawców	31.12.2022	31.12.2023
Aldro	207 039,29	
BKR Services	3 690,00	1 845,00
BP Europa	400,04	
Budomex		1 741 455,71
BYŚ Wojciech Byśkiewicz	324,00	324,00
CHElektron	3 690,00	1 230,00
Chmielewski dźwigi	10 742,49	18 881,64
CLEANO	118 239,98	127 823,60
Digital Solutions	2 791,01	3 454,57
Doormatic	2 925,15	2 402,40
Drog-Znak	803,19	
E.ON Polska S.A.	6 251,49	16 139,60
EL-DAR Sp.z o.o	2 743,07	2 357,22
Elektr.Napr.Zakl.P.Litwiniuk	6 208,89	7 946,52
ElGanc- Krzysztof Gancarczyk	171 924,42	76 363,96
Energy Eco	183 978,00	
Eservice	189,04	163,10
Europejski Ośrodek Rozwoju	20 910,00	
Ewa Derc, Piotr Pałka	19 029,99	24 600,00
Fermax	1 106,78	1 171,58
Finansowanie Wind	40 512,32	
Forlift	23 800,66	36 782,98
FSWO sp z o.o	6 093,41	6 093,41
HOBUS BP. z o.o.	10 046,00	12 219,10
Hobus Sp. z o.o.	16 211,40	18 958,20
Hydroma	3 879,97	742,52
IME		17 069,25
Impuls	1 436,47	1 685,38
Indopol	29 822,58	37 104,80
Instalcompact-service Sp z o.o	4 120,50	4 120,50
Instel	811,80	
Instsan	333 400,00	29 297,05
JMM CONSULTING		21 470,00
Jutom Serwis	23 805,00	11 265,00
Kancelaria Radcy Prawnego Igor Bąkowski	2 767,50	1 230,00
Kessel		9 205,32
Komplex B	3 690,00	
Krajowe Centrum Rachunkowo-Podatkowe	349,38	367,77
LEGAT-ELTEL		46 465,00
LINEX Piotr Łowczyk	4 440,06	

LIRA DOM	1 606,68	
M.Informatyka Mieszczanin	1 616,22	
Max Media	19 680,00	19 680,00
Mieszczanin Informatyka Sp. z o.o.		939,72
MPWiK	219 993,88	260 554,36
Multidekor	2 590,38	
Noma 2	1 501,92	1 718,20
Ofix	1 771,60	52,80
Ogród Zielony	63 025,80	
Orange Polska SA	1 261,24	1 265,25
P.H.U. DAN-POL Paweł Obidziński	155 071,40	54 625,93
P.H.U. Max Ołdak		3 124,94
P.U.I.INSAN D.J.P.Paźniaczek SJ		54 645,00
PGE Obrót S.A.	34 528,98	58 055,47
PGNiG Gazownia Warszawska	19 135,22	52 717,99
Pias-Kan Sp. z o.o.	1 580,70	
Pif-Paf	2 029,50	
Polkomtel	229,90	
PROBIT	1 537,50	861,00
Profprojekt	1 918,80	1 549,80
Profprojekt Sp. z o.o.	369,00	369,00
PUH Komet J. Marcinkiewicz	387 093,68	98 748,47
RC Chimney	4 428,00	
Reboot	9 963,00	5 108,19
REZON Firma P-U-H Wojciech Gładkowski	20 710,54	19 980,00
Robinia Marek Osiński	1 944,00	
Różne zapłacone w styczniu 2024		23 629,10
Short Term Rental Capital Sp. z o.o.	17 592,54	
SKOL-SERVICE	1 377,60	
Solid Group sp.zo.o	134,24	76,79
Solid Security	492,00	255,84
Stoen Operator	16 999,58	32 164,23
Systemair	492,00	
SZPZLO Warszawa Bemowo	560,00	485,00
TECHNOBUD	4 305,00	
TENJEDEN Piotr Pisarczyk		13 284,00
Termomodern	25 266,23	
T-Mobile	6 741,86	7 152,63
Ugos	1 725,00	1 725,00
Urząd Dozoru Technicznego	4 886,79	3 610,00
Usługi Szklarskie Deputat	1 180,00	
Vectra	1 242,64	1 028,00
VEOLIA	1 366 834,11	2 439 199,11
Vercom	60,27	60,27
WOO AGENCY Sp. z o.o.		12 300,00
Wspólnota 6	11 400,00	
Z-D Rem-Bud. Okrasiak Bogdan	24 170,00	21 950,24
Związek Rewizyjny Spółdzielni	2 829,50	5 066,00
Razem:	3 710 051,18	5 476 217,51

Zobowiązania gwarancyjne	31.12.2022	31.12.2023
ALDRO	92 017,39	13 300,00
ARE	3 749,99	3 749,99
BUDOMEX	2 255 000,05	2 807 000,05
Bud-Rem-Bet Dmowscy	7 500,00	7 500,00
Energy Eco	16 100,00	16 100,00
Euro-bud	1 500,00	1 500,00
Firma INSTSAN Siemala	19 700,00	19 700,00
Forlift	12 313,50	12 313,50
Gazrem	25 420,50	25 420,50
IME Sp. z o.o.	1 252,80	
JMM CONSULTING		15 900,00
Linex	7 314,18	7 914,18
Marex	30 980,00	30 980,00
MFA Biuro Architektoniczne	23 275,80	
Mural	5 000,00	5 000,00
P.U.H "Komet"	82 544,37	93 534,37
P.U.I. Insan	30 327,10	13 000,00
Pias-Kan	16 000,00	22 904,83
San-Rem Henryk Moczulski	3 500,00	3 500,00
Stolbau-Eko	15 695,00	15 695,00
TENJEDEN Piotr Pisarczyk	19 950,00	41 000,80
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:	2 685 513,89	3 172 386,43

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI ZA 2023 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2023r.	Wykonanie w zł na 31.12.2023r.	Wykonanie %	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Szeligowska 6,6A,8,10	Koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 127	Koszt pośredni inwestycji Lazurowe Apartamenty	Koszt pośredni działalności gospodarczej	Koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 860 000,00	1 848 726,62	99,39%			347 107,44	184 872,66	1 316 746,52
2	Składki ZUS - narzuty na pł.	450 000,00	451 699,71	100,38%			72 892,56	45 169,97	333 637,18
3	Z.F.S.S	55 000,00	47 393,41	86,17%				4 739,34	42 654,07
4	Bhp i inne św. na rzecz prac.	25 000,00	25 364,34	101,46%	2 536,43	2 536,43		2 536,43	17 755,04
5	Składka PFRON	50 000,00	12 038,00	24,08%				1 203,80	10 834,20
6	Bezosobowy f.płac	225 000,00	254 235,72	112,99%				25 423,57	228 812,15
7	Wynagrodzenia R N	180 000,00	179 680,49	99,82%			26 952,07	17 968,05	134 760,37
8	Wyposażenie i konser. pl.zabaw	30 000,00	20 243,12	67,48%				2 024,31	18 218,81
9	Pozostałe wydatki R N	7 000,00	6 953,19	99,33%	695,32	695,32	1 042,98	695,32	3 824,25
10	Koszty WZ	60 000,00	60 256,75	100,43%	6 025,68	6 025,68	9 038,51	6 025,68	33 141,21
11	Energia elektryczna	50 000,00	49 659,30	99,32%				4 965,93	44 693,37
12	Środki czystości i materiały dla gospoda	38 000,00	40 499,09	106,58%				4 049,91	36 449,18
13	Materiały biurowe	15 000,00	14 959,17	99,73%	1 495,92	1 495,92	2 243,88	1 495,92	8 227,54
14	Materiały do konserwacji zasobów	55 000,00	57 729,94	104,96%				5 772,99	51 956,95
15	Ubezpieczenia	130 000,00	134 365,42	103,36%				13 436,54	120 928,88
16	Telefony, internet	15 000,00	14 507,92	96,72%	1 452,15	1 452,15	2 176,19	1 450,79	7 976,64
17	Konwój pieniędzy	9 000,00	11 181,82	124,24%				1 118,18	10 063,64
18	Prowizja bankowa	12 000,00	12 359,86	103,00%				1 235,99	11 123,87
19	Znaczkki, prasa ,ogłoszenia, przetargi, opłaty urzędowe	23 000,00	21 842,17	94,97%	2 184,22	2 184,22		2 184,22	15 289,52
20	Obsługa prawna	100 000,00	103 070,00	103,07%			15 460,50	10 307,00	77 302,50
21	Szkolenia	10 000,00	7 353,62	73,54%				735,36	6 618,26
22	Dezynf.dezys.deratyzacja	8 000,00	6 528,65	81,61%				652,87	5 875,79
23	Usługi pogotowia tech.	17 000,00	3 146,40	18,51%				314,64	2 831,76
24	Usługi transportowe	2 000,00	1 343,21	67,16%				134,32	1 208,89
25	Usługi informatyczne	55 000,00	55 416,67	100,76%	5 541,67	5 541,67	8 312,50	5 541,67	30 479,17
26	Konser. i napr.urządzeń biurowych i monitoringu	75 000,00	76 595,85	102,13%	7 659,59	7 659,59	11 489,38	7 659,59	42 127,72
27	Lustracja/badanie bilansu	30 000,00	29 798,62	99,33%	2 979,86	2 979,86	4 469,79	2 979,86	16 389,24
28	Konserwacja zieleni, nasadz.	243 000,00	275 637,90	113,43%				27 563,79	248 074,11
29	Wyposażenie biura	20 000,00	19 798,27	98,99%				1 979,83	17 818,44
30	Koszty Zarządu	1 000,00	967,40	96,74%				96,74	870,66
31	Windykacja	8 000,00	7 983,57	99,79%				798,36	7 185,21
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15 000,00	10 826,70	72,18%				1 082,67	9 744,03
33	Usuwanie skutków dewastacji	14 000,00	12 797,59	91,41%				1 279,76	11 517,83
34	Inne - biuro	20 000,00	19 773,00	98,87%	1 977,30	1 977,30	2 965,95	1 977,30	10 875,15
35	Konserwacja budynków i urzędzeń	263 910,00	250 121,16	94,78%					250 121,16
36	Akcja zima / mycie zsyków	50 000,00	45 586,19	91,17%				4 558,62	41 027,57
37	Przeeglady techniczne	71 000,00	91 305,42	128,60%					91 305,42
38	Sprzatanie budynków	230 000,00	251 999,94	109,57%					251 999,94
	RAZEM:	4 521 910,00	4 533 746,20	100,26%	32 548,13	32 548,13	504 151,75	394 031,97	3 570 466,23
39	Amortyzacja śr.trwałych		79 694,29					7 969,43	71 724,86
40	Amortyzacja WNIp		179 153,19					17 915,32	161 237,87
41	Amortyzacja wyposażenia biura		23 119,67					2 311,97	20 807,70
	RAZEM							422 228,68	3 824 236,65

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2023r. DO
31.12.2023r.**

Zwiększenia do 31.12.2023r.

Odpis z lokali mieszkalnych	1 326 017,08
Odpis na remonty dźwigów	277 041,05
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 906,00
Odpis Szeligowska 6, 6A, 8, 10	0,00
Odpis Sternicza 127	9 223,68
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2023r.	-18 103,85
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2022r.	18 103,85
RAZEM:	1 709 187,81

Zmniejszenia do 31.12.2023r.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH

Remont dźwigów	277 041,05
----------------	------------

WYMIANA POZIOMÓW KANALIZACYJNYCH

Wymiana poziomów kanalizacyjnych	292 723,52
----------------------------------	------------

PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	14 034,00
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	195 740,32

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

Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	25 018,20
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	65 881,53
Usuwanie awarii	279 802,29
Prace wg decyzji Rad Budynków	30 453,69
Remont balustrad balkonowych	174 853,28
Remont pokrycia dachowego	246 489,22
Remont klatek - gres na korytarzach	278 578,63
Termomodernizacja	112 528,84
Instalacja fotowoltaiki	231 166,96
Koszty Szeligowska 6,6A,8,10	0,00
RAZEM:	2 224 311,53

Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2023r.

-515 123,72

WINDYKACJA ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI

Stan zaległości i nadpłat z tytułu opłat mieszkaniowych bez odsetek w podziale na poszczególne budynki wg stanu na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Budynki	m2 na budynku	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2022r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2022r.	Saldo zadłużeń 31.12.2022r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2022r.	Zadłużenie lokali mieszkalnych 31.12.2023r.	Lokale mieszkalne nadpłaty 31.12.2023r.	Saldo zadłużeń 31.12.2023r.	Zadłużenia zasądzone 31.12.2023r.
1.	Lazurowa 2	3 520,40	16 134,90	10 315,54	5 819,36	0,00	13 510,89	14 370,73	-859,84	17 783,14
2.	Lazurowa 2a	4 498,35	39 796,52	14 052,79	25 743,73	0,00	41 328,44	18 102,44	23 226,00	15 358,65
3.	Lazurowa 4	10 632,97	160 074,38	22 486,60	137 587,78	88 996,81	105 246,95	31 307,11	73 939,84	102 500,01
4.	Lazurowa 6	10 638,81	27 568,50	28 103,27	-534,77	38 755,71	30 590,25	38 916,55	-8 326,30	0,00
5.	Lazurowa 12	5 634,70	11 693,23	12 680,90	-987,67	0,00	15 897,74	20 980,54	-5 082,80	1 478,86
6.	Rozłogi 2	6 210,99	25 409,71	30 330,85	-4 921,14	0,00	21 730,19	31 648,83	-9 918,64	0,00
7.	Rozłogi 3	2 952,00	10 121,14	27 291,42	-17 170,28	0,00	2 974,37	24 618,60	-21 644,23	0,00
8.	Rozłogi 4	4 015,50	30 010,95	3 422,47	26 588,48	15 184,44	17 561,88	7 129,15	10 432,73	15 184,44
9.	Rozłogi 5	1 728,30	2 379,96	4 670,01	-2 290,05	0,00	3 784,83	6 767,45	-2 982,62	0,00
10.	Rozłogi 6	6 193,50	16 278,03	13 980,74	2 297,29	17 425,62	14 830,28	19 532,56	-4 702,28	17 425,62
11.	Rozłogi 7	2 944,11	5 102,04	7 051,79	-1 949,75	0,00	4 605,45	10 575,11	-5 969,66	0,00
12.	Rozłogi 9	5 756,70	19 940,83	23 786,42	-3 845,59	14 915,28	15 573,24	43 248,84	-27 675,60	13 549,38
13.	Sternicza 129	3 929,46	36 260,62	7 454,65	28 805,97	5 673,07	95 513,12	15 718,11	79 795,01	0,00
14.	Sternicza 131	3 909,99	7 895,14	12 618,25	-4 723,11	0,00	14 483,76	14 777,58	-293,82	0,00
15.	Siemiątycka 1	5 614,40	16 026,96	10 209,07	5 817,89	0,00	10 790,62	14 511,03	-3 720,41	0,00
	Razem	78 180,18	424 692,91	228 454,77	196 238,14	180 950,93	408 422,01	312 204,63	96 217,38	183 280,10

Zadłużenia zasądzone:

Lp.	Adres	Zadłużenia zasądzone 31.12.2022r.	Komentarz	Zadłużenia zasądzone 31.12.2023r.
1.	Lazurowa 2	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 783,14
2.	Lazurowa 2a	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 358,65
3.	Lazurowa 4	88 996,81	sprawa w postępowaniu komorniczym	102 500,01
4.	Lazurowa 6	38 755,71	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
5.	Lazurowa 12	0,00	sprawa w postępowaniu komorniczym	1 478,86
6.	Rozłogi 4	15 184,44	sprawa w postępowaniu komorniczym	15 184,44
7.	Rozłogi 6	17 425,62	sprawa w postępowaniu komorniczym	17 425,62
8.	Rozłogi 9	14 915,28	sprawa w postępowaniu komorniczym	13 549,38
9.	Stermicza 129	5 673,07	sprawa w postępowaniu komorniczym	0,00
Razem:		180 950,93		183 280,10

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

Lp.	Adres	Należność główna na 31.12.2022r.	Komentarz	Należność główna na 31.12.2023r.
1.	Lazurowa 2	19 953,66	postępowanie nakazowe	0,00
2.	Lazurowa 2a	10 931,06	postępowanie nakazowe	2 616,24
3.	Lazurowa 4	67 767,80	postępowanie nakazowe	131 852,68
4.	Lazurowa 6	37 704,60	postępowanie nakazowe	30 901,48
5.	Lazurowa 12	7 323,47	postępowanie nakazowe	9 468,62
6.	Rozłogi 2	16 898,61	postępowanie nakazowe	13 729,57
7.	Rozłogi 3	14 117,15	postępowanie nakazowe	25 107,60
8.	Rozłogi 4	166 663,99	postępowanie nakazowe	166 663,99
9.	Rozłogi 5	9 154,89	postępowanie nakazowe	953,15
10.	Rozłogi 6	4 378,98	postępowanie nakazowe	4 378,98
11.	Stermicza 129	24 869,80	postępowanie nakazowe	0,00
Razem:		379 764,01		385 672,31

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI - UMOWY NAJMU I DZIERŻAWY

Zestawienie zadłużeń z tytułu w/w opłat na dzień 31.12.2023 r.

Zadłużenia zasądzone:

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

Zaległości z tytułu opłat czynszowych bez odsetek według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

Saldo na dzień 31.12.2022 r.	Saldo WN na dzień 31.12.2023 r.	Saldo MA na dzień 31.12.2023 r.	Saldo na dzień 31.12.2023 r.
1	2	3	4 (2-3)
59 674,49	103 337,83	6 098,48	97 239,35

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ZA OKRES 01.01.2023r.- 31.12.2023r. (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność statutowa (GZM) - lokale mieszkalne					
1	Eksploatacja podstawowa	2 739 562,13			
2	Przychody Szeligowska	2 413 545,42			
3	Przychody Stermicza 127	708 422,92			
4	Koszty eksploatacji		3 824 236,65		1 084 674,52
5	Koszty Szeligowska		2 413 545,42		0,00
6	Koszty Stermicza 127		775 969,45		67 546,53
7	Energia elektryczna budynków	216 180,64			
8	Nakładki radiowe	14 326,57			
9	Wywóz nieczystości	1 331 780,00	1 331 780,00		
10	Podatek od nieruchomości budynek	92 405,54	92 405,54		
11	Wieczyste użytkowanie gruntów	417 953,59	417 953,59		
12	Odczyty radiowe podzielników kosztów	6 400,00	6 400,00		
13	Opłata za montaż podzielników	83 167,89	83 167,89		
14	Opłata za wymianę wodomierzy	37 520,75	37 520,75		
Wynik na GZM z 2023 roku		8 061 265,45	9 213 486,50		1 152 221,05

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadpłata	Niedopłata
Działalność gospodarcza - pożytki					
1	Eksploatacja podstawowa	284 426,59			
2	Centralne ogrzewanie	36 696,07	17 915,53		
3	Podgrzanie wody	11 195,41	11 585,09		
4	Gaz	312,82	150,64		
5	Zimna woda i ścieki	8 990,14	8 224,54		
6	Wywóz nieczystości	16 475,24	16 475,24		
7	Energia elektryczna	7 183,37	6 943,58		
8	Dźwig	2 427,28	2 368,88		
9	Domofon	432,72	318,93		
10	Pomieszczenia zsypane	134 033,55	134 033,55		
11	Opłata za montaż podzielników	1 440,00	1 440,00		
12	Podatek od nieruchomości		10 893,43		
13	Koszty bezpośrednie pożytków		20 741,35		
14	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		111 635,02		
15	Obciążenie pdp - należny		30 567,00		
Wynik na działalności gospodarczej		503 613,19	373 292,78		130 320,41

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

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Obciążenie pdp - należny	Wynik
				Nadpłata	Niedopłata		
1	Lazurowa 2	18 446,24	12 660,59	5 785,65		1 099,00	4 686,65
2	Lazurowa 2A	44 408,93	13 644,08	30 764,85		5 845,00	24 919,85
3	Lazurowa 4	43 183,77	37 909,45	5 274,32		1 002,00	4 272,32
4	Lazurowa 6	45 709,01	39 966,76	5 742,25		1 091,00	4 651,25
5	Lazurowa 12	48 334,44	28 773,76	19 560,68		3 717,00	15 843,68
6	Rozłogi 2	83 378,44	51 778,13	31 600,31		6 004,00	25 596,31
7	Rozłogi 3	1 738,66	1 336,33	402,33		76,00	326,33
8	Rozłogi 4	4 999,02	4 029,68	969,34		184,00	785,34
9	Rozłogi 5	1 978,36	1 607,80	370,56		70,00	300,56
10	Rozłogi 6	74 293,73	52 481,19	21 812,54		4 144,00	17 668,54
11	Rozłogi 7	2 899,21	2 483,01	416,20		79,00	337,20
12	Rozłogi 9	14 010,14	14 010,14	0,00		0,00	0,00
13	Sternicza 129	32 650,93	24 201,99	8 448,94		1 605,00	6 843,94
14	Sternicza 131	32 137,00	20 942,49	11 194,51		2 127,00	9 067,51
15	Siemiatycka 1	55 445,31	36 900,38	18 544,93		3 524,00	15 020,93
	Razem wynik pożytków	503 613,19	342 725,78	160 887,41	0,00	30 567,00	130 320,41

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	124 132,39	163 565,22		39 432,83	4 686,65		34 746,18
2	Lazurowa 2A	156 657,42	208 265,63		51 608,21	24 919,85		26 688,36
3	Lazurowa 4	378 405,77	511 135,18		132 729,41	4 272,32		128 457,09
4	Lazurowa 6	371 814,10	508 173,86		136 359,76	4 651,25		131 708,51
5	Lazurowa 12	191 967,24	275 815,14		83 847,90	15 843,68		68 004,22
6	Rozłogi 2	223 692,72	287 137,37		63 444,65	25 596,31		37 848,34
7	Rozłogi 3	103 190,26	145 039,23		41 848,97	326,33		41 522,64
8	Rozłogi 4	139 835,37	195 343,87		55 508,50	785,34		54 723,16
9	Rozłogi 5	60 413,08	96 997,07		36 583,99	300,56		36 283,43
10	Rozłogi 6	215 953,51	334 293,45		118 339,94	17 668,54		100 671,40
11	Rozłogi 7	101 931,48	165 677,23		63 745,75	337,20		63 408,55
12	Rozłogi 9	201 231,15	276 308,67		75 077,52	0,00		75 077,52
13	Sternicza 129	139 404,32	190 785,90		51 381,58	6 843,94		44 537,64
14	Sternicza 131	138 179,83	190 652,98		52 473,15	9 067,51		43 405,64
15	Siemiatycka 1	192 753,49	275 045,85		82 292,36	15 020,93		67 271,43
16	Szeligowska 6A, 6, 8, 10	2 413 545,42	2 413 545,42		0,00			0,00
17	Sternicza 127	708 422,92	775 969,45		67 546,53			67 546,53
	Razem	5 861 530,47	7 013 751,52		1 152 221,05	130 320,41	0,00	1 021 900,64
	Razem wynik na GZM	5 861 530,47	7 013 751,52		1 152 221,05	130 320,41	0,00	1 021 900,64

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierzawa terenu itp.					
1	Eksploatacja podstawowa	843 599,98			
2	Centralne ogrzewanie	154 461,22	157 164,05		
3	Podgrzanie wody	15 419,00	13 546,09		
4	Wywóz nieczystości	28 505,23	28 505,23		
5	Zimna woda i ścieki	19 759,89	21 950,80		
6	Energia elektryczna	10 973,84	13 086,12		
7	Reklama	10 500,00			
8	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	21 316,93			
9	Podatek od nieruchomości		75 343,76		
10	Wieczyste użytkowanie		32 042,76		
11	Amortyzacja pawilonów		55 135,09		
12	Koszty pośrednie z planu eksploatacji		310 593,66		
13	Koszty bezpośrednie lok. użytkowych		199 173,52		
14	Przeglądy techniczne		10 679,70		
15	Konserwacja budynków i urządzeń		1 353,62		
16	Konserwacja zieleni		35 937,29		
17	Parkingi Lazuruwa 6, Sternicza 125, Okrętowa, Szeliłgowska	182 576,59	153 451,59		
	Wynik na działalności gospodarczej	1 287 112,68	1 107 963,28	179 149,40	
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni					
1	Odsetki lokale mieszkalne	45 460,41			
2	Odsetki od lokat	21 912,90			
3	Odsetki lokale użytkowe	1 639,86			
4	Pozostałe koszty finansowe (odsetki ustawowe)		1,99		
5	Pozostałe koszty finansowe (odsetki budżetowe)		4 340,32		
6	Pozostałe przychody operacyjne	7 011,19			
7	Przychody ze sprzedaży lok. użytk. Szeliłgowska	261 511,96			
8	Pozostałe przychody ze sprzedaży środków trwałych	1 053,66			
9	Pozostałe koszty operacyjne		34 766,20		
10	Pozostałe koszty z tytułu wprowadzenia RODO		59 040,00		
11	Zarządzanie i administracja WM Sternicza 96,98,100	117 960,00	109 210,91		
12	Działalność społeczna	101 526,86	101 123,66		
	Razem	558 076,84	308 483,08	249 593,76	

Należny podatek dochodowy za rok 2023 wynosi 106 504,00 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK	
				Nadplata	Niedopłata
Fundusz remontowy					
1	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2023r.	-18 103,85			
2	Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej za 2022r.	18 103,85			
3	Odpis z lokali mieszkalnych	1 326 017,08			
4	Odpis na remonty dźwigi	277 041,05			
5	Odpis na ciągi komunikacyjne	96 906,00			
6	Odpis na Szeligowska	0,00			
7	Odpis Stermicza 127	9 223,68			
8	Koszty remontów		2 224 311,53		
Razem		1 709 187,81	2 224 311,53		-515 123,72

OPŁATY ZA MEDIA ROZLICZONE W SKALI ROKU 2023

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Saldo	Wynik razem
1	Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	4 264 311,96	4 142 749,89	121 562,07	121 562,07
2	Opłata stała lokale mieszkalne	741 901,90	742 411,89	122,23	-509,99
3	Ciepła woda lokale mieszkalne	1 847 675,36	1 616 111,64	231 563,72	231 563,72
4	Gaz lokale mieszkalne	180 113,23	218 093,53	568,30	-37 980,30
5	Zimna woda i ścieki lokale mieszkalne	1 156 240,47	1 115 683,82		
6	Współczynnik korekcyjny lokale mieszkalne	107 407,51			
7	Zimna woda razem poz. 5 i 6	1 263 647,98	1 115 683,82	150 000,05	147 964,16
	Razem	8 297 650,43	7 835 050,77	503 816,37	462 599,66

OPŁATY ZA USŁUGI ROZLICZONE W ROKU 2023

1.	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	223 940,79	213 928,44	24 604,05	-14 591,70	10 012,35
2.	Domofon	44 384,46	47 328,27	2 867,19	-5 811,00	-2 943,81
3.	Podatek od nieruchomości część wspólna	46 919,66	53 238,86	1 589,81	-7 909,01	-6 319,20
	Razem	315 244,91	314 495,57	29 061,05	-28 311,71	749,34

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. SZELIGOWSKIEJ 6, 6A, 8, 10 NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2023	Wykonanie kosztów na 31-12-2023 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2023	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłatą	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłatą
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	1 243 937,86	1 293 285,53	103,97%	1 250 678,23	7 770,02	50 377,32
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	916 875,86	946 381,64	103,22%	910 432,09		35 949,55
a.	sprzątanie budynków , garażu ,dachów i terenu zewnątrz	368 000,00	368 362,39	100,10%	335 355,08		
b.	konserwacja bieżąca nieruchomości i przeglądy urządzeń instalacji	219 217,00	219 326,70	100,05%	234 589,63		
c.	konserwacja system p/poż	30 912,00	30 524,41	98,75%	26 911,12		
d.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	149 000,00	172 213,77	115,58%	159 380,25		
e.	opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	44 746,86	44 746,28	100,00%	43 480,33		
f.	ubezpieczenie nieruchomości i pozostałe koszty	105 000,00	111 208,09	105,91%	110 715,68		
2.	Konserwacja dźwigów	64 610,00	68 620,66	106,21%	67 804,45		816,21
a.	przeład UDT	6 610,00	6 610,00	100,00%			
b.	bieżąca konserwacja	33 000,00	37 010,66	112,15%			
c.	energia elektryczna dźwigi	25 000,00	25 000,00	100,00%			
3.	Monitoring wizyjny nieruchomości.	73 000,00	67 881,89	92,99%	75 651,91	7 770,02	
4.	Domofon	10 296,00	8 927,06	86,70%	8 068,13		858,93
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	179 156,00	201 474,28	112,46%	188 721,65		12 752,63
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	167 556,00	189 902,30	113,34%	177 149,67		
b.	Woda gospodarcza	11 600,00	11 571,98	99,76%	11 571,98		
II	Koszty utrzymania lokalu	1 270 080,00	1 283 225,63	101,04%	1 324 255,47	64 116,23	23 086,39
1.	Energia ciepła co i cw	665 900,00	622 203,58	93,44%	685 535,87	63 332,29	
2.	opłata stała co i cw	189 000,00	248 898,88	131,69%	225 812,49		23 086,39
3.	Zimna woda i ścieki	182 820,00	182 636,76	99,90%	183 420,70	783,94	
4.	Wywóz nieczystości	232 360,00	229 486,41	98,76%	229 486,41		0,00
III	Wymiana wodomierzy	60 000,00	51 255,25	85,43%	39 804,26		11 450,99
IV	Wymiana ciepłomierzy	140 000,00	138 039,04	98,60%	57 275,78		80 763,26
V	Odpis na Fundusz Remontowy	89 009,16	86 324,15	96,98%	86 324,15		
VI	Pozostałe Koszty i Przychody				691,05	691,05	
	RAZEM	2 803 027,02	2 852 129,60	101,75%	2 759 028,94	72 577,30	165 677,96

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31.12.2023 r.	
BO 1 styczeń 2023 r.	115 969,00
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2023 r.	86 324,15
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2023 r. w tym:	42 166,07
a) usuwanie awarii	1 301,40
b) nasadzenia drzew zg z decyzją	17 280,00
c) sprawdzenie i kamerowanie kanałów wentylacyjnych	10 332,00
d) obróbki blacharskie	4 268,00
e) awaryjna naprawa silnika wentylatora	2 446,47
e) wymiana napędu w bramie i systemu powiadamiania służb	6 538,20
Stan Funduszu Remontowego na 31.12.2023 r.	160 127,08

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Szeligowska 6,6A,8 i				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2023r.	Lokale nadpłaty 31.12.2023r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2023r.
1.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale mieszkalne	38 737,39	77 987,20	-39 249,81
2.	Szeligowska 6,6A,8,10 lokale użytkowe	2 491,81	3 912,71	-1 420,90
3.	Szeligowska 6,6A,8,10 miejsca postojowe	7 446,78	8 663,53	-1 216,75
	Razem pkt 1-3	48 675,98	90 563,44	-41 887,46

KOSZTY I PRZYCHODY NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 127 NA DZIEŃ 31.12.2023

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów 2023	Wykonanie kosztów na 31-12-2023 r.	Wykonanie kosztów w %	Wykonanie przychodów na 31-12-2023	Wynik finansowy do rozliczenia Nadpłata	Wynik finansowy do rozliczenia Niedopłata
	Wynik GZM Nieruchomości netto				0,00	0,00	
I	Koszty nieruchomości wspólnej	511 700,00	535 918,67	104,73%	468 372,14	0,00	67 546,53
1.	Eksploatacja i konserwacja nieruchomości	309 700,00	361 969,29	116,88%	308 259,68		53 709,61
a.	sprzątanie budynków, garaży, dachów i terenu zewnątrz	99 000,00	118 665,04	119,86%			
b.	konserwacja nieruchomości, zieleni	50 500,00	49 894,14	98,80%			
c.	konserwacja system p/poż	39 000,00	37 386,91	95,86%			
d.	Przeeglądy techniczne	21 000,00	24 456,91	116,46%			
e.	zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną	62 200,00	91 044,83	146,37%			
f.	pozostałe koszty obsługi	38 000,00	40 521,46	106,64%			
2.	Konserwacja dźwigów	16 000,00	23 196,45	144,98%	21 526,70		1 669,75
a.	przeгляд UDT	3 000,00	3 000,00	100,00%			
b.	bieżąca konserwacja	13 000,00	20 196,45	155,36%			
3.	Ochrona i monitoring nieruchomości.	55 000,00	52 619,26	95,67%	51 902,78		716,48
4.	Domofon	5 000,00	4 377,64	87,55%	3 558,07		819,57
5.	Dostawa mediów w nieruchomości wspólnej	110 000,00	78 711,52	71,56%	68 080,40		10 631,12
a.	energia elektryczna - klatki schodowe i pom. wspólne	109 000,00	75 576,32	69,34%	64 945,20		10 631,12
b.	Woda gospodarza	1 000,00	3 135,20	313,52%	3 135,20		
6.	Opłata za korzystanie z mienia spółdzielni	16 000,00	15 044,51	94,03%	15 044,51		0,00
II	Koszty utrzymania lokalu	408 345,19	379 441,69	92,92%	379 441,69	0,00	0,00
1.	Energia ciepłota co i cw	210 000,00	196 488,90	93,57%	196 488,90	0,00	
2.	opłata stała co i cw	65 000,00	88 985,46	136,90%	88 985,46		0,00
3.	Zimna woda i ścieki	80 000,00	33 903,25	42,38%	33 903,25		0,00
4.	Wywóz nieczystości	53 345,19	60 064,08	112,60%	60 064,08		0,00
III	Opłata za wymianę wodomierzy i ciepłomierzy				0,00	0,00	
IV	Odpis na Fundusz Remontowy	11 023,75	9 223,68	83,67%	9 223,68	0,00	0,00
	RAZEM	931 068,94	924 584,04	99,30%	857 037,51	0,00	67 546,53

Rozliczenie Funduszu Remontowego na dn. 31-12-2023 r.	
BO 1 styczeń 2023 r.	-5 403,79
1. Naliczenie Funduszu remontowego 2023 r.	9 223,68
2. Wydatki Funduszu Remontowego 2023 r. w tym;	0,00
a) usuwanie awarii	10 998,90
b) przełożenie instalacji p/poż.	5 400,00
Stan Funduszu Remontowego na 31-12-2023 r.	3 819,89

Stan zaległości i nadpłat właścicieli z tytułu opłat eksploatacyjnych nieruchomości Sternicza 127				
Lp.	Budynek	Zadłużenie lokali na 31.12.2023r.	Lokale nadpłaty 31.12.2023r.	Saldo zadłużeń na 31.12.2023r.
1.	Sternicza 127 lokale mieszkalne	11 760,62	7 377,12	4 383,50
2.	Sternicza 127 lokale użytkowe	2 164,53	594,17	1 570,36
3.	Sternicza 127 miejsca postojowe	4 185,27	1 208,64	2 976,63
	Razem pkt 1-3	18 110,42	9 179,93	8 930,49

**DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA
NA DZIEŃ 31.12.2023 ROK**

LP	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie na 31.12.2023r.
1	Przychody w tym:	65 888,00	101 526,86
-	Wpływy lokali mieszkalnych	57 888,00	58 541,16
-	odpłatne karnety	8 000,00	22 641,20
-	pozostałe przychody		20 344,50
2	Koszty w tym :	65 888,00	101 123,66
-	Imprezy okolicznościowe, festyny i inne	8 000,00	15 439,93
-	Media i eksploatacja lokalu Rozłogi 3	1 500,00	4 371,07
-	Wynagrodzenie prowadzącego zajęcia	50 388,00	70 440,65
-	Druk gazetki	3 000,00	0,00
-	Materiały plastyczne	3 000,00	10 872,01

Wynik finansowy na 31.12.2023r. - nadwyżka przychodów nad kosztami 403,20 zł.

INWESTYCJA LAZUROWE APARTAMENTY ZA OKRES OD 01.01.2023r - 31.12.2023r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2023	Plan nakładów inwestycji Lazurów Apartamenty	Koszty poniesione na 31.12.2023	%
I	Wpływy ogółem	13 579 700,08			
1	Wpłacone kaucje rezerwacyjne	13 579 700,08			
2	Zaliczki na wkłady budowlane	0,00			
II	Koszty ogółem		31 643 644,22	14 244 206,30	45,0
1	Koszt pośredni inwestycji (koszty eksploatacji spółdzielni)		1 075 744,22	943 726,44	87,7
2	Oplaty administracyjne (przyłączenia, decyzje, wiecz uz gruntu i inne)		800 000,00	692 195,61	86,5
3	Roboty Budowlano - Montażowe		21 312 400,00	8 782 735,06	41,2
4	Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę		820 000,00	859 268,32	104,8
5	Wielobranżowy nadzór techniczny -Inżynier kontraktu		400 000,00	159 000,00	39,8
6	Sprzedaz marketing, reklama		369 000,00	342 800,32	92,9
7	Obsługa geologiczna, geodezyjna, inwentaryzacja powykonawcza		250 000,00	225 747,44	90,3
8	Koszty bieżącego finansowania inwestycji		1 845 000,00	1 619 332,18	87,8
9	Koszty gospodarki zielenią, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie terenu		840 000,00	619 400,93	73,7
10	Wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu		3 931 500,00		
	Razem :	13 579 700,08	31 643 644,22	14 244 206,30	45,0

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU ZA OKRES OD 01.01.2023r - 31.12.2023r

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy na 31.12.2023	Plan nakładów inwestycji	Koszty poniesione na 31.12.2023
I	Wpływy ogółem	200 000,00		
1	Przeznaczenie części zysku z 2015 r. na przyszłe inwestycje	200 000,00		
II	Koszty ogółem			2 188 952,87
1	Parking Lazurowa			220 467,35
2	Nieruchomość zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej z garażami Lazurowe Centrum			486 917,53
3	Nieruchomość Okrętowa			296 316,68
4	Koszt pośredni z eksploatacji			544 918,09
5	Koszty bieżącego finansowania inwestycji			640 333,22

WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW ZA 2023 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /

stawka na f. remontowy 1,40/m²

Lp.			plan 2023	Wykonanie planu za 2023
I.	Remonty dźwigów osobowych			
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	277 041,05	277 041,05
Razem dział I:			277 041,05	277 041,05
II.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych		plan 2023	Wykonanie planu 2023
1.	Rozłogi 2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	300 000,00	292 723,52
Razem dział II:			300 000,00	292 723,52
III.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		plan 2023	Wykonanie planu za 2023
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00	14 034,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	100 000,00	195 740,32
Razem dział III:			130 000,00	209 774,32
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.		plan 2023	Wykonanie planu za 2023
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	10 000,00	25 018,20
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	16 000,00	65 881,53
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	26 027,29	279 802,29
4.	Osiedle	Według decyzji Rad Budynków	7 000,00	30 453,69
5.	Rozłogi 3	Remont dachu	230 000,00	178 415,33
6.	Lazurowa 12 i Rozłogi 9	Remont balustrad balkonowych	304 000,00	174 853,28
7.	Rozłogi 5, 6, 7 i Lazurowa 6, 12	Remont dachu	120 000,00	68 073,89
10.	Lazurowa 6 kl. II i III	Remont klatek - gres na korytarzach	280 000,00	278 578,63
Razem dział IV:			993 027,29	1 101 076,84

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2023 r.

Lp.		plan 2023	Wykonanie planu za 2023
I	Remonty dźwigów osobowych	277 041,05	277 041,05
II	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	300 000,00	292 723,52
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	130 000,00	209 774,32
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan., itp.	993 027,29	1 101 076,84
Razem:		1 700 068,34	1 880 615,73

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2023 r.

Saldo otwarcia		-12 700,06
Dofinansowanie z nadwyżki bilansowej 2022 r.		12 700,06
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.	1 326 017,08	1 326 017,08
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	277 041,05	277 041,05
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 906,00	96 906,00
Razem:	1 699 964,13	1 699 964,13
Saldo funduszu remontowego:		-180 651,60

Zestawienie zbiorcze funduszy celowych w 2023 r.

Lp.			Przychody	Koszty
I	Osiedle	Fundusz termomodernizacji	0,00	112 528,84
II	Osiedle	Fundusz instalacji fotowoltaicznych	0,00	231 166,96
Razem:			0,00	343 695,80

**ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH POTRZEB REMONTOWYCH
STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 r.**

Lp	Budynek	Roboty sanitarne i elektryczne						Budynek	Roboty budowlane						dospyki docieplenia na stropodachach	
		docieplenie stropów piwnic	przebudowa wejść do klatek schodowych	Remont suchych pionów	Wymiana wodociągu zewnętrznego	regulacja instalacji c.o.	Wymiana instalacji elektrycznej ze słupami i lampami oświetlenia zewnętrznego		Lp	Remonty dachów	Wymiana rozdzielni elektrycznych i inne prace lektryczne na klatkach schodowych	Balustrady, balkony	Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem przed glonami i malowanie	Remont ocieplenia-naprawa z		wymiana słusarki drzwiowej, przebudowa wejść do klatek schodowych
1	L 2	78 000	35 000			350 000	68 000	L 2	15 000					35 000		
2	L 2A	81 000	35 000			350 000	68 000	L 2A	15 000					35 000		
3	L 4	223 000	140 000	500 000	140 000	550 000	68 000	L 4	15 000			290 000	550 000	140 000	400 000	38500
4	L 6	223 000	140 000			550 000	68 000	L 6	15 000			290 000	550 000	140 000	300 000	38500
5	L 12	97 200	105 000			380 000		L 12	15 000	200 000	152 000		400 000	105 000	380 000	21000
6	R 2	175 000		500 000	55000			R 2	15 000				320 000	80 000	400 000	
7	R 3	140 000					68 000	R 3	15 000			135 000	150 000	140 000	200 000	31500
8	R 4	140 000					15 000	R 4	15 000			130 000	220 000	260 000	200 000	
9	R 5	105 000					68 000	R 5	15 000	200 000		50 000	120 000	105 000	200 000	17500
10	R 6	175 000		500 000			15 000	R 6	15 000			150 000	320 000	175 000	400 000	31500
11	R 7	14 000					10 000	R 7	15 000	280 000		135 000	150 000	140 000	200 000	31500
12	R 9	97 200				300 000		R 9	15 000	200 000	460 000		450 000	105 000	380 000	21000
13	S 1	105 000		350 000	45000		68 000	S 1	15 000	200 000	460 000		450 000	105 000	380 000	21000
14	St 129	97 800				273 000	68 000	St 129	15 000				300 000	105 000	380 000	21000
15	St 131	81 000				294 000	68 000	St 131	15 000				350 000	105 000	380 000	17500
RAZEM		978 200	1 624 000	1 850 000	240 000	3 047 000	652 000	RAZEM	210 000	1 080 000	1 072 000	1 180 000	4 330 000	1 775 000	4 200 000	290 500

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

prace wykonane lub brak konieczności wykonania

701 000 zł

SUMA

23 229 700 zł

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

23 229 700 zł

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2023r.

Adres	Wpływy									
	metraż	saldo z BO z 2023r.	dofinansowanie z nadwyżki bilansowej	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego o dźwigiów	razem	remont pionów wentylacyjnych	prace remontowe po przeglądzie konstrukcji budynków	naprawa nawierzchni jezdni i plan organizacji ruchu
L2	3 520,40	-274 818,00	571,88	60 294,96	5 184,00	14 496,60	-194 270,56	1 678,00	895,57	
L2A	4 498,35	32 076,95	730,74	75 983,76	6 624,00	18 941,19	134 356,64	17 201,68	1 144,39	
L4	10 632,97	-313 026,44	1 727,28	182 601,12	12 744,00	44 293,32	-71 660,72	35 024,85	3 407,88	
L6	10 638,81	-447 548,69	1 728,23	180 194,48	12 744,00	44 245,92	-208 636,06	9 244,80	3 409,43	
L12	5 634,70	-260 037,82	915,33	94 662,96	5 544,00	24 057,60	-134 857,93	32 878,65	1 433,47	
R2	6 210,99	-1 255 782,55	1 008,95	106 144,62	9 648,00	25 284,24	-1 113 696,74	9 067,80	2 387,62	
R3	2 952,00	-596 607,94	479,54	49 593,60	3 456,00	0,00	-543 078,80	22 653,64	1 453,85	
R4	4 015,50	-607 946,83	652,30	67 460,40	4 608,00	0,00	-535 226,13	28 483,43	1 724,39	
R5	1 728,30	-560 964,37	280,76	29 095,56	1 728,00	0,00	-529 860,05		439,68	
R6	6 193,50	-1 072 619,62	1 006,11	104 733,56	9 792,00	25 193,16	-931 894,79	850,00	2 382,88	
R7	2 944,11	-689 033,60	478,26	49 461,00	3 456,00	0,00	-635 638,34	17 086,46	1 451,85	
R9	5 756,70	-84 841,27	935,15	97 297,20	5 688,00	24 243,12	43 322,20	1 188,00	1 464,51	
St129	3 929,46	-469 831,87	638,33	67 427,52	5 472,00	16 011,72	-380 282,30	7 724,27	999,65	
St131	3 909,99	-420 658,39	635,16	65 994,78	4 674,00	16 289,54	-333 064,91	545,72	994,71	
S1	5 614,40	-540 415,25	912,04	95 071,56	5 544,00	23 984,64	-414 903,01	12 658,74	1 428,32	
Razem	78 180,18	-12 700,06	12 700,06	1 326 017,08	96 906,00	277 041,05	1 699 964,13	14 034,00	195 740,32	25 018,20
Sz6,6A,8,10	12 312,86	115 968,72		86 324,15			202 292,87			
		-115 968,72		-86 324,15			-202 292,87			
St127	3 465,13	-5 403,79	5 403,79	9 223,68			9 223,68			
Ogółem FR		-18 103,85	18 103,85	1 335 240,76	96 906,00	277 041,05	1 709 187,81	14 034,00	195 740,32	25 018,20

Wydatki											
remont balustrad balkonowych	wg decyzji Rad Budynków	wymiana poziomów kanalizacyjnych	naprawa obróbek i pokryć dachu	remont dźwigów	usuwanie awarii	remont dachu + obróbki	remont klatek gres na korytarzach	koszty Szeliłgowska 6,6A,8,10 koszty Sternicza 127	razem	różnica	Adres
	1 154,77			711,03	13 103,26				17 542,63	-211 813,19	L2
			1 553,21		10 310,63				30 837,75	103 518,89	L2A
				32 961,27	19 109,38				92 123,38	-163 784,10	L4
				32 961,27	18 039,30	2 136,41	278 578,63		344 369,84	-553 005,90	L6
168 589,28	9 763,65	292 723,52	2 137,55	32 961,27	9 554,26	2 136,41			249 690,89	-384 548,82	L12
			5 283,24	65 922,53	23 235,82				408 384,18	-1 522 080,92	R2
			6 438,69		5 730,02	178 415,33			214 691,53	-757 770,33	R3
			3 056,27		40 531,64				73 795,73	-609 021,86	R4
			3 631,51		2 930,52	6 945,07			13 946,78	-543 806,83	R5
	7 041,61		21 477,62	5 752,95	51 001,76	26 461,05			116 911,87	-1 048 806,66	R6
			15 068,51		4 992,06	30 394,95			75 041,83	-710 680,17	R7
				32 961,27	9 761,13				45 374,91	-2 052,71	R9
			3 232,78	32 961,27	15 887,83				64 054,24	-444 336,54	St129
	8 005,82		4 002,15	32 961,27	15 854,84				62 364,51	-395 429,42	St131
6 264,00	4 487,84			6 886,92	39 759,84				71 485,66	-486 388,67	S1
174 853,28	30 453,69	292 723,52	65 881,53	277 041,05	279 802,29	246 489,22	278 578,63		1 880 615,73	-180 651,60	
								42 166,07	42 166,07	160 126,80	Sz6,6A,
								-42 166,07	-42 166,07	-160 126,80	8,10
								0,00	0,00	9 223,68	
174 853,28	30 453,69	292 723,52	65 881,53	277 041,05	279 802,29	246 489,22	278 578,63	0,00	1 880 615,73	-171 427,92	

Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 31.12.2023r.

Adres	Wpływy				Wydatki				różnica
	metraż	naliczenia funduszu celowego termomodernizacja	naliczenia funduszu celowego fotowoltaika	razem	termomodernizacja	instalacja fotowoltaiki	razem		
L2	3 520,40			0,00	3 169,00	2 471,07	5 640,07	-5 640,07	
L2A	4 498,35			0,00	4 049,58	3 067,08	7 116,66	-7 116,66	
L4	10 632,97			0,00	12 954,08	24 333,79	37 287,87	-37 287,87	
L6	10 638,81			0,00	9 576,83	19 349,23	28 926,06	-28 926,06	
L12	5 634,70			0,00	5 072,25	4 705,58	9 777,83	-9 777,83	
R2	6 210,99			0,00	13 755,86	125 791,22	139 547,08	-139 547,08	
R3	2 952,00			0,00	6 467,17	3 448,60	9 915,77	-9 915,77	
R4	4 015,50			0,00	3 614,67	3 017,88	6 632,55	-6 632,55	
R5	1 728,30			0,00	3 786,31	1 178,31	4 964,62	-4 964,62	
R6	6 193,50			0,00	5 575,27	15 886,77	21 462,04	-21 462,04	
R7	2 944,11			0,00	6 449,87	2 007,20	8 457,07	-8 457,07	
R9	5 756,70			0,00	5 182,07	3 924,76	9 106,83	-9 106,83	
St129	3 929,46			0,00	13 937,12	9 517,51	23 454,63	-23 454,63	
St131	3 909,99			0,00	13 884,80	8 640,22	22 525,02	-22 525,02	
S1	5 614,40			0,00	5 053,96	3 827,74	8 881,70	-8 881,70	
Razem	78 180,18	0,00	0,00	0,00	112 528,84	231 166,96	343 695,80	-343 695,80	