

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW S.M. „DOMHUT”**  
**W DNIU 16 MAJA 2020 r.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2019 r.**

**1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA**

**1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2019 r. zarządzała **32** nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi na podstawie obowiązujących Ustaw: prawa spółdzielczego, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu naszej Spółdzielni.

Nieruchomości zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 budynków i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 budynków i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Jedna nieruchomość przy ul. Perzyńskiego 9A stanowi współwłasność właścicieli lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych. Zarządzanie nieruchomością prowadzone jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przy odpowiednim zastosowaniu ustawy o własności lokali.

Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi **21.426 m<sup>2</sup>**, a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m<sup>2</sup>**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m<sup>2</sup>**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m<sup>2</sup>**.

W lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **3.052** osób.

Zarządzanie nieruchomościami sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy zastosowaniu Ustawy o własności lokali w zakresie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowe zestawienie o lokalach wraz z ilością członków oraz udziałem w częściach wspólnych z podziałem na poszczególne budynki przedstawia poniższa tabela:

## NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 R.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m <sup>2</sup>
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	98	24	1	3	104	0,79150	0,20850	20%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	52	21	3	1	30	0,53400	0,46600	47%	545
3	KASPROWICZA 86	114	101	47	0	3	64	0,57126	0,42874	43%	1.191
4	MAGIERA 19	48	35	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	47	24			24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	123	69		2	78	0,53420	0,46580	47%	800
7	MARYMONCKA 145	24	21	9			15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	135	80	6	2	61	0,41580	0,58420	59%	782
9	MARYMONCKA 149	24	22	12		1	11	0,50070	0,49930	50%	364
10	MARYMONCKA 151	148	134	78		7	63	0,42628	0,57372	57%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	44	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	48	17		2	45	0,69360	0,30640	31%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	46	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	20	1	1		22	0,92592	0,07408	7%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	18	3			21	0,88720	0,11280	11%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24					24	1,00000			365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	18	2		1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	22	1			39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	15	6	1		4	0,30760	0,69240	70%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	34	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	22	11	1	1	14	0,51280	0,48720	49%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	52	34		3	23	0,38410	0,61590	62%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	60	25	3	1	36	0,56414	0,43586	44%	422
24	WRZECIONO 47	62	53	21	3	3	35	0,56959	0,43041	43%	757
25	WRZECIONO 47A	24	19	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	43	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754
27	WRZECIONO 49A	19	15	7			12	0,63230	0,36770	37%	280

28	ŻEROMSKIEGO 9	80	64	38	1	1	40	0,50307	0,49693	50%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	30	16		1	31	0,64630	0,35370	35%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	42	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	29	9			39	0,80270	0,19730	20%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	44	16		1	31	0,65320	0,34680	35%	654
<b>Razem:</b>		<b>1842</b>	<b>1 515</b>	<b>679</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>1 096</b>				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓLDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	2		6
<b>Razem:</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE - DZIAŁKI PODWÓREK  
stanowiące prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni**

Lp.	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA m <sup>2</sup>	KW NR
1.	Romaszewskiego 4	15 / 1	7 – 05 -15	5.873	WA1M/00337680/5
2.	Kasprowicza 86	220/10	7 – 07 -02	3.501	WA1M/00287624/9
3.	Kasprowicza 80 A	12	7 – 07 -05	1.347	WA1M/00152603/1
4.	Żeromskiego 9, 11 i Staffa 20	9 / 1	7 – 05 -13	7.652	WA1M/00186447/6
5.	Wrzeciono 39	115 / 5	7 – 07 -02	3.752	WA1M/00205172/7
6.	Perzyńskiego 18 i Nałkowskiej 5, 7 i 9	14 / 12	7 – 05 -13	7.895	WA1M/00209418/2
7.	Marymoncka 143, 145, 147, 149 i 151 Wrzeciono 47A, 47, 49A i 49	71 / 4	7 – 07 -01	16.598	WA1M/00348043/8
8.	Żeromskiego 13A, 15, 15A	3 / 1	7 – 05 -13	4.751	WA1M/00358767/2
9.	Perzyńskiego 7 – 11 A	94	7 – 05 -12	7.422	WA1M/00310734/4
	<b>razem:</b>			<b>58.791</b>	

## **1.2. Struktura administracyjna i zakres działalności**

Zarząd działał w niezmienionym dwuosobowym składzie:

- Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska
- Członek Zarządu – Gł. Księgowy Ewa Kuśmierczuk

Stan zatrudnienia w 2019 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

<b>L.p.</b>	<b>Biuro Spółdzielni</b>	<b>Ilość etatów</b>
1	Zarząd	2
2	Dział Księgowo-Finansowy	4
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds.techniczno-eksploatacyjnych 3-ch inspektorów i administrator	4
4	Dział członkowsko-lokalowy	1
5	Radca Prawny (stałe zlecenie)	0,5
6	Sekretariat – sprawy organizacyjne i osobowe	1

Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami tj.:

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – „INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE” – bez zmian.
2. Utrzymanie czystości - IREKO – bez zmian.
3. Konserwacja instalacji domofonowych – Firma INSTALACJA DOMOFONÓW.
4. Konserwacja urządzeń dźwigowych – ELEKTROMOC – 5 dźwigów, KONE – 12 dźwigów oraz WINDA WARSZAWA – 2 dźwigi.
5. Rozliczenie zużycia wody w lokalach wg odczytów wodomierzy – firma ISTA i jeden budynek TECHEM oraz centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w 6-ciu budynkach – TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – zmiana firmy, usługa wykonywana przez firmę „BYŚ” od 1.07.2019 r. na podstawie umowy zawartej przez m.st. Warszawę.

W ramach działalności eksploatacyjnej Zarząd Spółdzielni realizował zadania gospodarczo-finansowe w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2019 r. odbyło się 14 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 8 uchwał i 6 zarządzeń.

Rozpatrywane były następujące sprawy:

- sprawy członkowsko-lokalowe,
- ustanawianie prawa do lokali oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu,
- przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru członków,
- windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów,
- realizowanie planu GZM i planu remontów oraz konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,

- polityka bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych oraz polityka rachunkowości w zakresie planu kont,
- współpraca z Radami Osiedli i z Samorządami Budynków w sprawach organizacyjnych dot. remontów i porządku domowego,
- rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących.

Podstawową działalnością Zarządu było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na działalności usługowej na rzecz członków oraz wszystkich mieszkańców zapewniając prawidłową realizację wszystkich zadań rzeczowych tj.:

- eksploatacja i obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- świadczenie usług gospodarczych np.: centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda, dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, eksploatacja dźwigów osobowych itp.

Organizowane były spotkania z Radami Osiedli Bielany i Wrzeciono, z Samorządami Budynków oraz wg potrzeb z mieszkańcami różnych budynków celem omawiania spraw bieżących związanych z eksploatacją i remontami budynków. Spotkania z mieszkańcami organizowane były wg potrzeb na wnioski Samorządów Budynków, Mieszkańców jak i Zarządu.

W 2019 r. od dnia 29 stycznia do dnia 4 kwietnia zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni Zebrania Mieszkańców 32 budynków. W spotkaniach tych z ramienia Spółdzielni uczestniczyli Prezes lub Członek Zarządu oraz Członkowie Rady Nadzorczej.

Na Zebraniach tych były omawiane i realizowane następujące sprawy:

- 1) wybory Członków Samorządów Budynków oraz Członków do Rad Osiedli Wrzeciono i Bielany na okres trzech lat tj. 2019-2022,
- 2) sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni z uwzględnieniem rozliczenia kosztów każdej nieruchomości odrębnie,
- 3) sprawy remontowe na przyszłe lata w oparciu o przeglądy nieruchomości,
- 4) sprawy bieżące wniesione przez Mieszkańców.

Wszystkie Zebrania zostały zaprotokołowane, zgodnie z Regulaminami: Samorządu Budynków i Rady Osiedla.

Organizowane były również spotkania z mieszkańcami celem omawiania spraw bieżących związanych z eksploatacją i remontami budynków. Spotkania z mieszkańcami organizowane były wg potrzeb na wnioski Samorządów Budynków, Mieszkańców jak i Zarządu.

Z dniem **1 stycznia 2019 r.** na podstawie Ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - z mocy prawa zostały przekształcone prawa użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami w prawo własności. Z tego tytułu nowy właściciel gruntu – Spółdzielnia i współwłaściciele danej nieruchomości zobowiązani są na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu ponosić opłatę przekształceniową przez okres kolejnych 20 lat w wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Na wniosek właściciela jest możliwość dokonania opłaty jednorazowej za ten okres przy zastosowaniu bonifikaty 98 % uchwalonej przez Radę m.st. Warszawy w dniu 18 października 2018 r. Bonifikata jest udzielana osobom fizycznym oraz spółdzielniom mieszkaniowym. Wysokość 98 % udzielanej bonifikaty dotyczy również mienia Skarbu Państwa – dotyczy nieruchomości przy ul. Płacicznej 1/15.

Do końca roku 2019 Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy zaświadczenia o przekształceniu prawa do gruntu dla 25 nieruchomości, na podstawie których niezwłocznie złożyła wnioski o jednorazową opłatę za okres 20 lat z zastosowaniem bonifikaty. W roku 2020 Spółdzielnia otrzymała kolejne zaświadczenie o przekształceniu prawa do gruntu dotyczące nieruchomości przy ul. Płatniczej 1/15. Nie zostało jeszcze wystawione zaświadczenie dla nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 18.

### **1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe**

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.515** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **55** osób w poczet członków, natomiast skreślonych **77** członków z powodu zbycia prawa do lokalu oraz zgonu.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r. osoby, które nabywają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu zostają członkami z mocy prawa bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mają wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani są do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków. Od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy nie stosuje się przepisów dotyczących udziałów i wpisowego.

W dniu 6 czerwca 2019 r. zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali, został przeprowadzony **przetarg nieograniczony** na zbycie lokalu mieszkalnego **nr 34 przy ul. Nałkowskiej 5** o powierzchni użytkowej 48,80 m<sup>2</sup>. Wartość rynkowa lokalu została określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, która stanowiła cenę wywoławczą w wysokości **352.000 zł**. Lokal został sprzedany za cenę **466.120 zł**.

Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokalu zasilily fundusz interwencyjny Spółdzielni.

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie zawartych umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości budynkowej.

Spółdzielnia posiada również w swoim majątku 2 lokale użytkowe-biurowe, stanowiące jej własność, które są zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe:

- 1) w budynku przy ul. Romaszewskiego (dawna nazwa Duracza) 6 lokal B6 – w lokalu tym znajduje się siedziba Spółdzielni od 2015 r.
- 2) w budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową.

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wydzierżawiona jest część gruntu pod reklamę firmie CITYBOARD MEDIA Sp. z o.o. w Warszawie.

#### **1.4. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży i boksów)**

Zarząd przedstawia informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 31 grudnia 2018 r.

Zadłużenie na dzień **31.12.2019 r.**                      **371.159,93 zł** -    394 lokali, w tym:

- Wrzecziono                                      174.969,22 zł -    196 „
- Bielany    196.190,71zł -    198 „

W kwocie **371.159,93 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe                      30.600,00 zł
- koszty sądowe                                      5.584,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2019 r.              9.298,72 zł

-----  
**Razem                      45.483,22 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych -    **325.676,71 zł**

Natomiast zadłużenie w 2018 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2018 r.**                      **415.268,25 zł** -    476 lokali, w tym:

- Wrzecziono                                      193.278,56 zł -    245 „
- Bielany    221.989,69 zł -    231 „

W kwocie **415.268,25 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe                      32.100,00 zł
- koszty sądowe                                      2.452,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2018 r.              10.615,06 zł

-----  
**Razem                      45.167,56 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych -    **370.100,69 zł**

W 2019 r. w stosunku do roku 2018 zadłużenie zmalało o **44.108,32 zł.**, a z tytułu samych należności o **44.423,98 zł.**

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi) w stosunku do naliczenia za okres roczny:

L.p.	Wyszczególnienie	2019 r.	2018 r.	2017 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	10.506.240,42	10.691.508,35	10.649.640,34
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	371.159,93	415.268,25	363.265,91
3.	Udział zaległości w %	3,5 %	3,9 %	3,4 %

4.	Ilość lokali z zadłużeniem	394	476	416
5.	Ilość spraw w sądzie	18	17	10

Na podstawie powyższych danych wynika, że w roku 2019 wysokość zadłużenia zmalała o kwotę 44.108,32 zł a udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych wyniósł 3,5 %. tj. zmalał 0,4 % w stosunku do roku 2018.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 roku w porównaniu do 31.12.2018 roku przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2019 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2019 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2018 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2018 r.
powyżej 12 m-cy	133.407,87	35,9 %	10	128.684,08	31 %	13
6 -12 m-cy	52.654,53	14,2 %	13	48.605,33	11,7 %	12
3 - 6 m-cy	51.124,71	13,8 %	27	85.374,44	20,6 %	41
2 - 3 m-ce	30.606,48	8,3 %	27	52.673,59	12,7 %	44
1 - 2 m-ce	73.965,82	19,9 %	116	64.064,34	15,4 %	108
do 1-go m-ca	29.400,82	7,9 %	201	35.866,47	8,6 %	258

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wysokość zadłużeń z okresu powyżej 12 miesięcy wzrosła o 4.723,79 zł. natomiast z okresu od 1 do 12 miesięcy wysokość zadłużeń zmalała o 48.832,11 zł i wyniosła w 2019 r. 237.752,06 zł. Wynik ten się poprawił się w stosunku do roku 2018. Zadłużenie z okresu od 1-3 m-cy wyniosło 133,973,12 zł i w stosunku do roku 2018 zmalało o 18.631,28 zł

Do zalegających użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia.

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2019 roku, które dla 401 (w tym 394 – dot. lokali mieszkalnych i 7 – lokali użytkowych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty. Niektóre osoby zadłużone uregulowały swoje zaległości na bieżąco, jak również były składane pisma o spłatę ratalną. Wobec zadłużonych osób, które nie wywiązały się ze swoich zobowiązań, prowadzone są postępowania sądowe o nakaz zapłaty, a następnie sprawy kierowane są do komornika o wszczęcie egzekucji. Zdarzają się również przypadki, gdzie przeprowadzane są przez Sąd licytacje i sprzedaż własnościowych praw do lokali lub prawa odrębnej własności. Bywają również sytuacje, gdzie komornik nie ma możliwości egzekwowania zadłużeń, z uwagi na brak udokumentowanych dochodów lub majątku. W takich przypadkach komornik zmuszony jest dokonać zawieszenia lub umorzenia postępowania egzekucyjnego.



Do dłużników z zaległościami powyżej 3-ch m-cy wysłanych zostało 75 przedsądowych wezwań do zapłaty. Konsekwencją braku reakcji na wysłane wezwania, były kierowanie sprawy do Sądu o nakaz zapłaty.

Jednocześnie dłużnicy wzywani byli na spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej przy udziale pracowników Spółdzielni, na których mogli przedstawić swoje problemy, które doprowadziły do powstania zaległości i wspólnie z Członkami Komisji ustalić sposób ich spłat – najczęściej ratalny.

Po wezwaniu na posiedzenia Komisji Lokalowej w dniach 25.04. i 17.10.2019 roku na poczet zaległości łącznie wpłynęła kwota 49.085,42 zł.

Pracownicy Spółdzielni pomagają osobom zainteresowanym w składaniu stosownych wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W 2019 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości **62.784,46 zł.**

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2019 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2018 r.

L P	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2019r.	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2018r.
1	Kasprowicza 80a	9	15	7 836,00	12 685,21				
2	Kasprowicza 86	24	27	24 259,70	17 545,02	1		5 409,15	
3	Marymoncka 143	26	42	16 600,66	18 296,71	1		7 767,67	
4	Marymoncka 145	6	7	1 981,93	10 320,91		1		6 854,01
5	Marymoncka 147	35	38	23 526,03	32 906,75		2		10 916,12
6	Marymoncka 149	2	3	1 531,87	1 526,04				
7	Marymoncka 151	27	44	41 421,96	42 036,49	2	2	28 870,57	17 321,22
8	Szegedyńska 12	18	15	7 206,69	8 311,95				
9	Wrzeciono 39	17	12	27 191,83	15 959,05				
10	Wrzeciono 47	13	18	14 079,56	14 205,92	1		5 633,05	
11	Wrzeciono 47a	3	3	1 683,19	1 494,53				
12	Wrzeciono 49	13	17	7 143,67	15 630,00				
13	Wrzeciono 49a	3	4	506,13	2 359,98				
	<b>Razem Osiedle Wrzeciono:</b>	<b>196</b>	<b>245</b>	<b>174 969,22</b>	<b>193 278,56</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>47 680,44</b>	<b>35 091,35</b>
14	Romaszewskiego 4	29	41	37 511,91	41 409,78	1	1	22 831,84	22 080,57
15	Magiera 19	13	13	14 659,07	38 717,09		4		32 533,82
16	Magiera 21	12	7	15 719,51	10 921,96	1	1	9 134,64	5 129,50
17	Nałkowskiej 5	17	19	15 379,67	11 409,16	1		9 155,85	
18	Nałkowskiej 7	18	13	8 563,08	10 346,10				
19	Nałkowskiej 9	14	15	10 493,04	6 214,78				
20	Perzyńskiego 7	4	7	4 840,86	4 909,71				

21	Perzyńskiego 9	2	4	789,51	1 970,42				
22	Perzyńskiego 9a	1	4	233,36	615,29				
23	Perzyńskiego 11	3	7	1 023,14	4 229,26				
24	Perzyńskiego 11a	8	10	3 245,33	5 730,07				
25	Perzyńskiego 18	2	3	1 921,23	1 775,00				
26	Płanicza 1/15	10	11	4 524,30	4 095,37				
27	Staffa 20	6	4	2 435,22	431,62				
28	Żeromskiego 9	21	24	11 510,29	16 115,33				
29	Żeromskiego 11	13	9	7 877,22	7 832,83				
30	Żeromskiego 13a	9	14	6 662,72	9 529,74				
31	Żeromskiego 15	8	16	3 416,85	9 560,20				
32	Żeromskiego 15a	8	10	45 384,40	36 175,98	2	2	44 605,10	33 848,84
	<b>Razem Osiedle Bielany:</b>	<b>198</b>	<b>231</b>	<b>196 190,71</b>	<b>221 989,69</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>85 727,43</b>	<b>93 592,73</b>
	<b>Razem Osiedla</b>	<b>394</b>	<b>476</b>	<b>371 159,93</b>	<b>415 268,25</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>133 407,87</b>	<b>128 684,08</b>

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych ( w tym garaży), boksów, oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2019 r. - 9.589,43 zł  
na 31.12.2018 r. - 11.986,97 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017
1.	Roczny wymiar opłat w zł	344.217,91	321.231,56	306.993,67
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	9.589,43	11.986,97	5.871,04
3.	Udział zaległości w %	2,8 %	3,7 %	1,9 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	7	9	8

## **2. GOSPODARKA REMONTOWA**

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2019 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 53/IX/2019 w dniu 21 lutego 2019 roku na łączną kwotę 3.196.682,96 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.680.886,41 zł  
OSIEDLE WRZECIONO: 1.515.796,55 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień 01.01.2019 r. wynosił **3.848.202,05 zł.**

Po spotkaniach z mieszkańcami 32 budynków odbytych 2019 r. w miesiącach styczeń – marzec, na których omówiono sprawy remontowo – eksploatacyjne Rada Nadzorcza przyjęła korektę rzeczowo-finansową planu remontów na łączną kwotę 3.313.677,29 zł – Uchwała nr 60/IX/2019 z dnia 06.06.2019 r.

OSIEDLE BIELANY:	1.698.381,16 zł
OSIEDLE WRZECIONO:	1.615.296,13 zł

Korekta planu dotyczyła 4 budynków:

1. Wrzeczono 47 - skreślono poz. wykonanie drogi p.poz. i wprowadzono do planu poz. wymiana opaski wokół budynku na kwotę 30.000 zł.
2. Wrzeczono 47a - skreślono poz. wykonanie drogi p.poz.
3. Perzyńskiego 18 - wprowadzono do planu poz. rozbudowa monitoringu zewnętrznego budynku na kwotę 17.000 zł.
4. Wrzeczono 49 - wprowadzono do planu poz. rozbudowa monitoringu zewnętrznego budynku na kwotę 17.500 zł.

W 2019 r. na wniosek Zarządu i mieszkańców udzielona została pożyczka z funduszu interwencyjnego w wysokości **150.000 zł** dla budynku ul. Wrzeczono 49 na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 59/IX/2019 z dn. 06.06.2019 r. z terminem spłaty do 31.03.2021 r.

Stan środków funduszu remontowego budynków na dn. 01.01.2019 r. wraz z udzielonymi pożyczkami:

**3.848.202,05 zł + 150.000 zł = 3.998.202,05 zł.**

Planowany przychód w roku 2019 tj. odpis od lokali (mieszkalnych i garaży) wyniósł łącznie **2.191.777,12 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY:	1.083.811,58 zł
OSIEDLE WRZECIONO:	1.107 965,54 zł
udzielona pożyczka z funduszu interwencyjnego (Wrzeczono 49)	<u>150.000,00 zł</u>
<b>RAZEM</b>	<b>2.341.777,12 zł</b>

Plan został opracowany w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branży, wnioski składane przez Samorzady Budynków i lokatorów, jak również bieżące interwencje mieszkańców dotyczące awarii i robót konserwacyjnych.

Prace były zlecane zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 42/VI/2009 z dnia 22 stycznia 2009 r.

Na podstawie planu remontów na 2019 rok opracowano i zorganizowano 24 przetargi nieograniczone, do których przygotowane były specyfikacje istotnych warunków zamówienia.

W przypadku robót do 15.000 zł netto, były zbierane pisemne oferty, a następnie negocjowane stawki robót. W przypadku robót od 15.000 zł do 30.000 zł netto wybór oferty odbywał się przy udziale Członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej, po uprzednim uzyskaniu opinii Samorządu Budynku.

Podpisano 46 umów na roboty objęte planem remontów, natomiast roboty drobne oraz dodatkowe realizowane były na podstawie odrębnych zleceń.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2019 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2019 r.</b>	<b>Wykonanie w 2019 r.</b>	<b>[%]</b>
Bielany	22 zadania	17 zadań	77 %
Wrzeciono	20 zadań	16 zadań	80 %
<b>Razem</b>	<b>42 zadania</b>	<b>33 zadania</b>	<b>78 %</b>

W 2019 r. na zaplanowane 42 pozycje robót nie zostały zrealizowane następujące pozycje:

#### **OSIEDLE BIELANY**

1. Romaszewskiego 4 – wykonanie wiaty na rowery – Samorząd Budynku wstrzymał wykonanie zadania z uwagi na zmianę koncepcji lokalizacji wiaty.
2. Nałkowskiej 9 – montaż 16 daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji – na zebraniu z mieszkańcami budynku w dniu 25.02.2019 r. podjęto decyzję o odstąpieniu od realizacji.
3. Perzyńskiego 11a – wymiana drzwi do klatek schodowych oraz wymiana daszków nad klatkami schodowymi wraz z wymianą domofonów z analogowych na cyfrowe; po spotkaniach z Samorządem Budynku i przeprowadzeniu 3 przetargów bez rozstrzygnięcia, podjęto decyzję o podziale robót na 3 zadania; malowanie klatek schodowych – po konsultacjach z Samorządem praca do realizacji w kolejnych latach po wykonaniu kompleksowej modernizacji instalacji niskoprądowej z wymianą drzwiczek do rozdzielni na nowe.
4. Perzyńskiego 9 – budowa windy – wykonano całą niezbędną dokumentację projektową i uzyskano stosowne pozwolenia z Urzędu Dzielnicy Bielany; w dniu 12.12.2019 r. rozpoczęto procedurę przetargową celem wyłonienia wykonawcy z przeniesieniem kontynuacji na 2020 r.
5. Staffa 20 – projekt remontu loggii i elewacji – zebrano oferty celem wyboru najkorzystniejszej ceny – wykonanie przełożono na rok 2020.

#### **OSIEDLE WRZECIONO:**

1. Kasprowicza 80a – remont nadbudowy dachu – brak wykonawców chętnych do realizacji zadania – remont przełożony na rok 2020.
2. Marymoncka 143 – remont wnętrza komór zsykowych. Samorząd odstąpił od realizacji zadania z uwagi na gromadzenie środków finansowych na remont balkonów od strony klatek schodowych w roku 2020 r.
3. Wrzeciono 47a – remont instalacji elektrycznej (WLZ) – po konsultacjach z Samorządem robota przeniesiona na 2020 r. ze zwiększeniem zakresu robót.
4. Wrzeciono 49 – wymiana drzwi oraz remont schodów do klatek schodowych – brak oferentów na przetargach; po konsultacjach z Samorządem dokonano wyboru złożonych ofert w trybie zapytania o cenę i uzgodniono realizację na rok 2020.

Środki finansowe wydatkowane na realizację planu remontów na dzień 31.12.2019 r. w wysokości **1.979.084,47 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2019 r. oraz zobowiązania z 2018 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2019 r. (zł)</b>	<b>Wykonanie w 2019 r. (zł)</b>	<b>[%]</b>
Bielany	1.698.381,16	958.323,86	56%
Wrzeciono	1.615.296,13	1.020.760,61	63%
<b>Razem</b>	<b>3.313.677,29</b>	<b>1.979.084,47</b>	<b>60 %</b>

Zobowiązania umowne z 2019 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów na roboty z realizacją w 2020 r. tj.:

1. Kasprowicza 86 – wykonanie projektu powiększenia balkonów	14.760,00 zł
2. Wrzeciono 39 – wymiana 2 szt. wind	345.600,00 zł
3. Nałkowskiej 7 – wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej (II część robót)	60.000,00 zł
4. Perzyńskiego 7 – wymiana instalacji elektrycznej	100.000,00 zł
<b>razem</b>	<b>520.360,00 zł</b>

Utworzona rezerwa w wysokości 10 % z przychodów na funduszu remontowym tj.:

Osiedle BIELANY	-	108.381,16 zł
Osiedle WRZECIONO	-	110.796,55 zł
-----		
<b>Razem:</b>		<b>219.177,71 zł</b>

celem zabezpieczenia środków finansowych na realizację dodatkowych prac remontowych wynikających z bieżącej eksploatacji na podstawie przeglądów, jak również usuwanie awarii i jej skutków, naprawy po dewastacjach itp.

Większość robót wykonywanych było na wnioski Samorządów Budynków i mieszkańców.

Koszt robót pokryty z planowanej rezerwy 10 % wyniósł:

Osiedle BIELANY	-	43 029,32 zł
Osiedle WRZECIONO	-	87 510,35 zł
-----		
<b>Razem:</b>		<b>130.539,67 zł</b>

Wszystkie Książki Obiektu Budowlanego prowadzone są na bieżąco, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego .

Terminowo prowadzone są coroczne obowiązkowe przeglądy stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 61/IX/2019 z dnia 06.06.2019 r. wyraziła zgodę na sfinansowanie z funduszu interwencyjnego remontu ciągów pieszych (chodniki) przy budynkach Wrzeciono 49 i 49a oraz Wrzeciono 47 i 49a oraz oświetlenia przy ciągach pieszych na odcinku Marymoncka 143 i 151 realizowanych w ramach wygranego przez Spółdzielnię Projektu „Przyjazne Wrzeciono” z Budżetu Partycypacyjnego.

Łączna wartość robót wyniosła 110.812,00 zł.

### **Fundusz remontowy**

Łączny przychód na dzień 31.12.2019 r. 6.290.477,93 zł

koszt wykonanych robót (zobowiązania z 2018 r. 181.800,00 zł) 1.979.084,47 zł

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2019 r. wyniósł 4.311.393,43 zł.

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody (odpisy z lokali mieszkalnych i garaży oraz dodatkowe przychody z lokali użytkowych, boksów, wynajęcia ściany budynku itp.) oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania.**

## **3. KONSERWACJA**

### **3.1. Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków**

Rozliczenie konserwacji za rok 2019 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II - w załączeniu.**

**W TABELI II** ujęte zostało zestawienie całkowitych kosztów „konserwacji i przeglądów” z podziałem na koszty za gotowość, prace konserwacyjne wykonywane przez Firmę Instalatorstwo Sanitarne i innych wykonawców na podstawie zleceń oraz obowiązkowy roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej zgodnie z prawem budowlanym. Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów na dzień 31.12.2019 r. wyniósł **447.694,16 zł.**

### **3.2. Konserwacja dźwigów**

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2019 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II A- w załączeniu.**

**W TABELI II A** ujęte zostało zestawienie przychodów i kosztów konserwacji, naprawy i dozór techniczny 19 urządzeń dźwigowych znajdujących się w 6 budynkach. Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego na dzień 31.12.2019 r. wyniósł **99.994,34 zł.**

## **4. GOSPODARKA FINANSOWA**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2019 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **251.419,61 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **230.728,00 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **55.395,00 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VIII jako zysk **netto 175.369 zł.**

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości 186.350,02 zł za 2018 r. na podstawie Uchwały Nr 7/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 8.06.2019 r. kwotę 93.175,01 zł przeznaczono na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następnych okresach rozliczeniowych oraz kwotę 93.175,01 zł na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	GZM DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
<b>1. PRZYCHODY</b>			
- ze sprzedaży produktów	9.895.078,36	261.314,44	10.156.392,80
- pozostałe przychody operacyjne	34.823,57	1.146,03	35.969,60
- przychody finansowe	20.325,57	125.686,13	146.011,70
<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>9.950.227,50</b>	<b>388.146,60</b>	<b>10.338.374,10.</b>
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	96,20%	3,80%	100,00%
<b>2.KOSZTY</b>			
-działalności operacyjnej	10.217.942,08	96.785,60	10.314.727,68
-pozostałe koszty operacyjne	44.338,03		44.338,03
-koszty finansowe			
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>10.262.280,11</b>	<b>96.785,60</b>	<b>10.359.065,71</b>
<b>WYNIK FINANSOWY</b>	<b>-312.052,61</b>	<b>291.361,00</b>	<b>-20.691,61</b>
podstawa opodatkowania			
podatek dochodowy 19 %		55.359,00	
<b>ZYSK</b>		<b>236.002,00</b>	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+60.633,00	-60.633,00	
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>-251.419,61</b>	<b>175.369,00</b>	<b>- 76.050,61</b>

Podstawa opodatkowania wynosi 291.361,00 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 55.359,00 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **230.728,00 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 60.633,00 zł zostały przeznaczone na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości budynkowych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 12/VII/2011 z dnia 17.02.2011 r.

#### **4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2019 r.**

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 54/IX/2019 r. z dnia 21.02.2019 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	<b>1.564.300 zł</b>
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych	1.390.300 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	174.000 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	<b>1.777.170 zł</b>
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	108.150 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.642.320 zł
-koszty działalności opodatkowanej	26.700 zł
• wynik	- 212.870 zł

#### **WYKONANIE PLANU GZM**

**Przychody na eksploatacji podstawowej** Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.578.691 zł**, co stanowi 100,9 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych	1.400.606 zł
• przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, garaże i pozostałe)	178.085 zł

**Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej** wyniosły **1.753.339 zł** co stanowi 98,6 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	99.066 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.620.250 zł
• koszty działalności opodatkowanej	34.023 zł
• wynik	- 174.648 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **174.648 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

1. Koszty utrzymania nieruchomości- na budynki
  - II poz. „4” pielęgnacja drzew, nasadzenia -przekroczenie planu o 4% z uwagi na konieczność wykonania bieżącej pielęgnacji drzew według potrzeb zgłaszanych bezpośrednio przez mieszkańców.
2. Koszty zarządzania Spółdzielnią:
  - III poz. „6” i „18” usługi telekomunikacyjne i internet oraz opłaty pocztowe - przekroczenia planu z uwagi na wzrost cen rynkowych usług i materiałów.



Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej przedstawia **TABELA III** - w załączeniu.

Rozliczenie przychodów i kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy przedstawia **TABELA IV** - w załączeniu.

**Przychody i Koszty zależne od zarządcy - wykonanie:**

Przychody	3.516.900 zł
Koszty	3.486.250 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **30.650 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zieleń do dyspozycji Samorządów Budynków)  
– nadwyżka kosztów nad przychodami 456 zł,
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych  
– nadwyżka przychodów nad kosztami 20.368 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy  
– nadwyżka przychodów nad kosztami 1.270 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami 2.689 zł
5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami 14.286 zł
6. poz. „7” konserwacja domofonów - nadwyżka kosztów nad przychodami 2.129 zł

**Przychody i Koszty niezależne od zarządcy:**

Przychody	5.044.706 zł
Koszty	5.057.396 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **12.690 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 554 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów zasobów mieszkaniowych/opłata przekształceniowa – nadwyżka przychodów nad kosztami 10.923 zł – rozliczana w czasie,
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków– rozliczenie z użytkownikami lokali następuje przez Firmę „Ista” oraz „Techem” (Perzyńskiego 18) w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2019 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 31.526 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V** - w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 454.495,10 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2020 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 124.237 zł została rozliczona na dzień 31.12.2019 r. i wobec tego w sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA VI** w załączeniu.
5. Wywóz nieczystości i odpadów - nadwyżka kosztów nad przychodami 24.167 zł rozliczana w czasie – koszty poniesione na dodatkowe usługi oczyszczania terenów i odbiór gabarytów.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości budynkowych i lokalowych, które zostały wprowadzone w 2019 r:

1. Od 1 czerwca 2019 r. Uchwałą R.N. nr 51/IX/2019 z 21.02.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Magiera 19 z kwoty 2,50 zł/m<sup>2</sup> na kwotę 3,50 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali – wniosek mieszkańców.
2. Od 1 czerwca 2019 r. Uchwałą R.N. nr 52/IX/2019 z 21.02.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Perzyńskiego 7 z kwoty 2,00 zł/m<sup>2</sup> na kwotę 2,70 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali – wniosek mieszkańców.
3. Od 1 sierpnia 2019 r. Uchwałą R.N. nr 57/IX/2019 z 11.04.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Żeromskiego 13 A z kwoty 2,00 zł/m<sup>2</sup> na kwotę 2,50 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali – wniosek mieszkańców.
4. Od 1 czerwca 2019 r. Uchwałą R.N. nr 58/IX/2019 z 09.05.2019 r. wprowadzono nową pozycję miesięcznych opłat eksploatacyjnych o nazwie „opłata parkingowa” dla użytkowników lokali przy ul. Romaszewskiego 4 (dawna Duracza) korzystających z parkingu usytuowanym na niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy budynku Romaszewskiego 4. Uchwałą Zarządu nr 238/2019 z dn. 23.05.2019 r. ustalona została stawka w wysokości 34,92 zł miesięcznie za każde użytkowane stanowisko parkingowe. Stawka została skalkulowana na podstawie kosztów publiczno-prawnych ponoszonych przez Spółdzielnię.
5. Od 1 września 2019 r. Uchwałą R.N. nr 1/X/2019 z 29.08.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej niezabudowanej (podwórko) przy ul. Romaszewskiego 4 (dawna Duracza) z kwoty 0,46 zł/m<sup>2</sup> na kwotę 0,44 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali.
6. Uchwałą R.N. nr 3/X/2019 z 26.09.2019 r. zostały ustalone nowe stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni z podziałem na enklawy. Wysokość stawek jest zróżnicowana w zależności od wielkości budynków oraz terenów przyległych do nich tj. podwórka. Ogółem dla Spółdzielni nastąpił wzrost miesięcznych kosztów o 8.700 zł tj. z kwoty 34.810,45 na kwotę 43.510,45 zł. Podwyżka opłat spowodowana została zwiększonymi kosztami usługi firmy IREKO wykonującej usługi sprzątnięcia budynków i terenów wokół nich. Nowe stawki opłat zostały wprowadzone od dnia 1 lutego 2020 r.
7. Uchwałą R.N. nr 7/X/2019 z 12.12.2019 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2020 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 23-ch budynków – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1 września 2019 r. nowych taryf dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A.
8. Uchwałą R.N. nr 8/X/2019 z 12.12.2019 r. z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2020 r. zmieniono wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów dla 4-ch budynków – zmiana opłat spowodowana została podwyżką usług konserwacyjnych firmy KONE.

Następne uchwały Rady Nadzorczej dotyczyły zdjęcia pozycji z miesięcznych opłat eksploatacyjnych dot. „wieczyste użytkowanie -budynki” w związku z przekształceniem z mocy ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

wielorodzinnymi i dokonania jednorazowej opłaty przekształceniowej za okres 20 lat z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 98 % dla n/wym. nieruchomości:

9. przy ul. Żeromskiego 15 A – z dniem 1 lipca 2019 r. zdjęta stawka 0,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - Uchwała nr 62/IX/2019 r. z dn. 06 czerwca 2019 r.
10. przy ul. Nałkowskiej 7 – z dniem 1 września 2019 r. zdjęta stawka 0,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - Uchwała nr 2/X/2019 r. z dn. 29 sierpnia 2019 r.
11. przy ul. Romaszewskiego 4 – z dniem 1 listopada 2019 r. zdjęta stawka 0,04 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - Uchwała nr 4/X/2019 r. z dn. 23 października 2019 r.
12. przy ul. Nałkowskiej 9 – z dniem 1 listopada 2019 r. zdjęta stawka 0,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - Uchwała nr 5/X/2019 r. z dn. 23 października 2019 r.
13. przy ul. Marymonckiej 143 – z dniem 1 grudnia 2019 r. zdjęta stawka 0,19 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - Uchwała nr 6/X/2019 r. z dn. 21 listopada 2019 r.

Dla kolejnych 19 nieruchomości w powyższej sprawie została podjęta uchwała R.N. nr 12/X/2020 z dn. 21 stycznia 2020 r. z mocą obowiązującą od 01 lutego 2020 r.

**4.2. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ Spółdzielni to działalność finansowa i operacyjna – wynik tej działalności to zysk w wysokości 165.953 zł :**

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI w 2019 roku		
1.	przychody finansowe (odsetki z lokat bankowych i odsetki ustawowe za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych)	146.012
	koszty finansowe (umorzenie odsetek)	0
	wynik (przychody-koszty)	146.012
2.	pozostałe przychody operacyjne (opłaty za zaświadczenia, specyfikacje przetargowe, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych)	35.970
	koszty operacyjne (opłaty urzędowe, sądowe, komornicze i odpisy aktualizujące należności)	44.338
	Wynik (przychody-koszty)	-8.368
	<b>WYNIK POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI (ZYSK)</b>	<b>137.644</b>

Realizacja przychodów finansowych wyniosła 146.012 zł, w tym odsetki z lokat bankowych wyniosły 92.587 zł, odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych 20.326 zł oraz odsetki z rachunków bankowych 33.099 zł.

Wynik pozostałej działalności operacyjnej wyniósł (- 8.368 zł).

W pozycji „pozostałe przychody operacyjne” ujęty jest zwrot kosztów sądowych i postępowań egzekucyjnych, zwrot za zastępstwa procesowe, opłaty za zaświadczenia i specyfikacje przetargowe.

Koszty postępowań komorniczych i sądowych oraz koszty zastępstwa procesowego wyniosły 44.338 zł.

Zarząd przedstawia propozycję Walnemu Zgromadzeniu Członków, aby uzyskane dochody w całości przeznaczyć na dofinansowanie działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następnych okresach rozliczeniowych.

Nadwyżka bilansowa – zysk netto do podziału wynosi **175.369 zł.**

Projekt uchwały na Walne Zgromadzenie Członków z podziałem zysku netto zostanie przedstawiony na Zebraniu.

#### 4.3. Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2019 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
<b>BILANS OTWARCIA 01.01.2019 roku</b>		<b>2.233.108,10</b>
Sprzedaż w przetargu nieograniczonym lokalu mieszkalnego nr 34 przy ulicy Nałkowskiej 5		466.120,00
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 34 przy ulicy Nałkowskiej 5 – 1.940,95 zł oraz ogłoszenie o przetargu – 642,68 zł	2.583,63	
Wykonanie oświetlenia ciągu pieszego pomiędzy budynkami Marymoncka 143 i 151 – 82.000,00 zł plus projekt budowy oświetlenia – 7.250,00 zł, remont ciągów pieszych (chodniki) przy budynkach Wrzeciono 47 i 47A oraz Wrzeciono 49 i 49A – 21.562,00 zł - Uchwała Rady Nadzorczej nr 61/IX/2019 z dnia 06.06.2019 roku	110.812,00	
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 11A (opłata wniesiona jednorazowo w 2016 roku – spłata do 31.12.2019 roku - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 60/VIII/2016 z dnia 09 czerwca 2016 r.)		1.779,12
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 7 (opłata wniesiona jednorazowo w 2015 roku – spłata do 30.04.2019 roku - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 39/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r.)		1.154,12
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 11 (opłata wniesiona jednorazowo w 2015 roku – spłata do 30.06.2019 roku - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 44/VIII/2015 z dnia 24.09.2015 r.)		3.117,87
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy Wrzeciono 49	150.000,00	
Podział w wysokości 1/2 nadwyżki bilansowej za 2018 r. – zysku netto zgodnie z Uchwałą Nr 7/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dn. 08.06.2019 r.		93.175,01
<b>RAZEM</b>	<b>263.395,63</b>	<b>565.346,12</b>
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku:		<b>2.535.058,59</b>

Z poprzednich lat pozostały do spłaty 2 pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 410.000 zł:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Żeromskiego 9 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 28/IX/2018<br>z terminem 30.06.2021 r.  | 260.000 zł |
| 2. Płatnicza 1/15 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 41/IX/2018<br>z terminem 31.12.2021 r. | 150.000 zł |

Zarząd informuje, że terminowo realizowane były wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również Spółdzielnia posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Rok 2019 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

**Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 08 czerwca 2019 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.**

Reasumując powyższe Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie Członkom Rady Nadzorczej oraz Członkom poszczególnym Komisjom Rady Nadzorczej, Członkom Rad Osiedli i Samorządom Budynków, Właścicielom lokali oraz wszystkim Mieszkańcom za dobrą współpracę i zrozumienie życząc podobnej współpracy w kolejnych latach.

27 marca 2020 r.

Zarząd  
S.M. „DOMHUT”