

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW S.M. „DOMHUT”**  
**W DNIU 11 CZERWCA 2016 r.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2015 r.**

**1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNA**

**1.1. Ogólna charakterystyka**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2015 r. zarządzała 32 nieruchomościami budynkowymi 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 Spółdzielni zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 budynków
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 budynków.

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 31.12.2015 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **3.209** osób.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia posiadała udział poniżej 50 % w **22** nieruchomościach budynkowych i współużytkowaniu wieczystym gruntów oraz w **4** nieruchomościach we współwłasności budynków z prawem własności do gruntów pod budynkami: przy ul. Nałkowskiej 5, Perzyńskiego 7, Perzyńskiego 9 i Perzyńskiego 11.

Zarządzanie nieruchomościami budynkowymi 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 w każdej nieruchomości budynkowej przedstawia poniższa tabela:

## NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWE

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 R.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WSPÓL- WŁAŚCI- CIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓLDZIELNI	UDZIAŁ SPÓL- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU M <sup>2</sup>
LP.	BUDYNKI	IŁOŚĆ LOKALI	IŁOŚĆ CZŁON- KÓW	WŁASNO- ŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	LOKA- TORS- KIE PRAWO DO LOKA- LU	PRA- WO NAJ- MU	ODRĘB- NA WŁAS- NOŚĆ				
1	DURACZA 4	132	105	25	1	4	102	0,77782	0,22218	22%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	43	22	3	2	28	0,49940	0,50060	50%	545
3	KASPROWICZA 86	114	82	50	2	3	59	0,53223	0,46777	47%	1.191
4	MAGIERA 19	48	37	16	0	0	32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	31	24	0	0	24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	90	74	3	2	70	0,47750	0,52250	52%	800
7	MARYMONCKA 145	24	15	10	0	0	14	0,59510	0,40490	40%	358
8	MARYMONCKA 147	148	96	82	6	3	57	0,38882	0,61118	61%	782
9	MARYMONCKA 149	24	19	12	0	1	11	0,50070	0,49930	50%	364
10	MARYMONCKA 151	148	100	82	1	7	58	0,39128	0,60872	61%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	48	12	5	1	46	0,70831	0,29169	29%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	51	19	0	2	43	0,66470	0,33530	34%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	42	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	21	1	1	0	22	0,92592	0,07408	7%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	17	4	0	0	20	0,84480	0,15520	16%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24	20	1	0	0	23	0,95040	0,04960	5%	365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	16	2	0	1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	25	1	0	0	39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	7	7	1	0	3	0,22930	0,77070	77%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	37	9	0	0	25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	16	11	1	1	14	0,51280	0,48720	49%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	42	35	0	3	22	0,36740	0,63260	63%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	58	26	3	1	35	0,55025	0,44975	45%	422
24	WRZECIONO 47	62	47	22	3	4	33	0,53687	0,46313	46%	757
25	WRZECIONO 47A	24	14	8	0	0	16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	31	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754
27	WRZECIONO 49A	19	12	7	0	0	12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	53	41	1	2	36	0,44659	0,55341	55%	1.084

29	ŻEROMSKIEGO 11	48	35	16	0	1	31	0,64630	0,35370	35%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	33	27	0	0	21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	33	10	0	1	37	0,76400	0,23600	24%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	46	17	0	1	30	0,63360	0,36640	37%	654
<b>Razem:</b>		<b>1842</b>	<b>1322</b>	<b>709</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>1052</b>				

<b>GARAŻE</b>	<b>IŁOŚĆ GARAŻY</b>	<b>SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO</b>	<b>PRAWO NAJMU</b>	<b>ODRĘBNA WŁAS- NOŚĆ</b>
MARYMONCKA 145	8	4	2	2
MARYMONCKA 149	8	2	0	6
<b>Razem:</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

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

<b>LP.</b>	<b>POŁOŻENIE DZIAŁKI – przy budynkach</b>	<b>NR DZIAŁKI</b>	<b>OBREB</b>	<b>POWIERZCHNIA m<sup>2</sup></b>	<b>KW NR</b>
1.	Duracza 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 niezmiennym dwuosobowym składzie:

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

Stan zatrudnienia (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach na dzień 31.12.2015 r. był następujący:

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

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

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – „INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE”.
2. Utrzymanie czystości - IREKO.
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 oraz centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów - TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – usługa wykonywana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania (MPO) na podstawie umowy zawartej przez m.st. Warszawę na okres 3-ch lat.

W ramach działalności eksploatacyjnej Zarząd Spółdzielni realizował zgodnie ze Statutem zadania gospodarczo-finansowe w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2015 r. odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 2 uchwały i 5 zarządzeń.

Rozpatrywane były kolegiąlnie 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,
- współpraca z Radami Osiedli i z Samorządami Budynków w sprawach organizacyjnych dot. remontów i porządku domowego,
- realizowanie planu GZM i planu remontów oraz konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących.

Podstawową działalnością Zarządu było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na działalności usługowej na rzecz członków i mieszkańców, to jest zapewnienie mieszkańcom optymalnych warunków zamieszkiwania. Tym samym głównym celem analizy gospodarki zasobami mieszkaniowymi było ustalenie, w jakim stopniu rozwiązania organizacyjne, finansowe i techniczne stosowane przez Zarząd zapewniają prawidłową realizację wszystkich zadań rzeczowych. Zadania te dotyczyły:

- eksploatacji i obsługi administracyjnej 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.

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.

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

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.322** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **2-ch** nowych członków, natomiast skreślonych **56** członków, w tym: **18** członków skreślonych z powodu zbycia prawa do lokalu i **38** członków z powodu zgonu.

W 2015 r. zostało zawartych 28 umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali.

W tym 25 umów dotyczyło przekształceń prawa do zajmowanych lokali w prawa odrębnej własności,

- 23 umowy dotyczyły przekształceń ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 1 umowa dotyczyła przekształcenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- 1 umowa dotyczyła przekształcenia prawa najmu do lokalu (garażu) w prawo odrębnej własności.

Natomiast 3 umowy dotyczyły sprzedaży lokali mieszkalnych w przetargach: ograniczonym i nieograniczonym, zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wszystkie czynności związane z przekształceniami praw do lokali były dokonywane na podstawie wniosków członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Uchwałami Rady Nadzorczej.

Środki finansowe uzyskane z przekształcenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na fundusz remontowy danego budynku, w którym dokonane zostało przeniesienie własności lokalu. Z tego tytułu uzyskano kwotę w wysokości **14.650,00 zł.**

Natomiast środki finansowe uzyskane z przekształcenia prawa najmu do lokalu (garażu) w prawo odrębnej własności zostały przeznaczone na fundusz interwencyjny Spółdzielni w wysokości **17.500,00 zł.**

Wyodrębnianie lokali powoduje zmniejszenie majątku Spółdzielni.

W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14.02.2012 roku orzekającego niezgodność art. 48 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP i utratą jego mocy obowiązującej z dniem 23 lutego 2013 roku ustalono nowe zasady przeniesienia prawa własności lokalu dla najemców lokali mieszkalnych decyzją Rady Nadzorczej S.M. "DOMHUT" - Uchwała Nr 4/VIII/2013 podjęta na posiedzeniu w dniu 24 października 2013 r.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali zostały przeprowadzone przetargi: ograniczone i nieograniczone. Ogłoszenie przetargów ograniczonych na ustanowienie odrębnej własności lokali przeprowadza się w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i rozlicza się wkład mieszkaniowy wg ceny rynkowej po pomniejszeniu wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni. W przypadku nie zgłoszenia się żadnego z członków Spółdzielni w przetargu ograniczonym wówczas ogłasza się przetarg nieograniczony. Wartość rynkowa lokalu, która stanowi cenę wywoławczą, określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W 2015 roku sprzedano 3 lokale:

1. Lokal mieszkalny nr 24 przy ul. Żeromskiego 9 o pow. użytkowej 37,25 m<sup>2</sup> odzyskany w 2014 r. w wyniku realizacji eksmisji na podstawie wyroku Sądu – w przetargu ustnym nieograniczonym sprzedano za cenę **249.480,00 zł.**
2. Lokal mieszkalny nr 44 przy ul. Nałkowskiej 9 o pow. użytkowej 37,80 m<sup>2</sup> odzyskany w 2015 r. w wyniku realizacji eksmisji na podstawie wyroku Sądu – w przetargu ustnym nieograniczonym sprzedano za cenę **238.663,00 zł.**
3. Lokal mieszkalny nr 86 przy ul. Marymonckiej 143 o pow. użytkowej 38,78 m<sup>2</sup> odzyskany w 2015 r. w wyniku realizacji eksmisji na podstawie wyroku Sądu – w przetargu ustnym ograniczonym (tylko dla członków Spółdzielni) sprzedano za cenę **224.927,00 zł.**

Uzyskane środki ze sprzedaży lokali, po pomniejszeniu o zadłużenie, koszty sądowe i komornicze oraz rozliczenie zrewaloryzowanego wkładu mieszkaniowego z byłym członkiem związane z realizacją eksmisji, zasilily fundusz interwencyjny Spółdzielni.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r. struktura prawna lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Status prawny	Ilość lokali
odrębna własność	1052
własnościowe prawo	709
lokatorskie prawo	31
najem	6
razem:	1.842

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, w tym :

- 1) odrębna własność 9
- 2) spółdzielcze własnościowe 6
- 3) najem 1

oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie stosownych 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:

1. W budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową, lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową.
2. W budynku przy ul. Duracza 6 lokal B6 – zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową, **w lokalu tym znajduje się nowa siedziba Spółdzielni od 27 kwietnia 2015 r.**

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wdzierżawiona 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 2015 r. w porównaniu do 31 grudnia 2014 r.

Zadłużenie na <b><u>31.12.2015 r.</u></b>	<b><u>458.357,56 zł</u></b> -	420 lokali, w tym:
- Wrzeciono	198.529,00 zł -	212 „
- Bielany	259.828,56 zł -	208 „

W kwocie <b><u>458.357,56 zł</u></b> znajdują się pozycje:	
- zastępstwo procesowe	- 39.600,00 zł
- koszty sądowe	- 4.022,06 zł
- naliczone odsetki na dzień 31.12.2015 r.	- 5.519,43 zł

-----  
**Razem: 49.141,49 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **409.216,07 zł**

**Natomiast zadłużenie w 2014 roku przedstawiało się następująco:**

Zadłużenie na <b><u>31.12.2014 r.</u></b>	<b><u>560.011,96 zł</u></b> -	407 lokali, w tym:
- Wrzeciono	262.657,42 zł -	209 „
- Bielany	297.354,54 zł -	198 „

W kwocie <b><u>560.011,96 zł</u></b> znajdują się pozycje:	
- zastępstwo procesowe	- 61.980,00 zł
- koszty sądowe	- 7.103,03 zł
- naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.	- 5.645,99 zł

-----  
**Razem: 74.729,02 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **485.282,94 zł**

W 2015 r. w stosunku do roku 2014 zadłużenie zmalało o kwotę 101 654,40 zł.

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

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
1.	Roczny wymiar opłat w zł	10.658.738,46	10.734.788,20	10.662.314,11
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	661.071,64	560.011,96	458.357,56
3.	Udział zaległości w %	6,2 %	5,2 %	4,3 %
4.	Liczba lokali z zadłużeniem	530	407	420
5.	Liczba spraw w sądzie	26	35	25

Na podstawie powyższych danych wynika, że rok 2015 jest kolejnym okresem, gdzie wskaźnik zadłużenia tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych maleje i w 2015 roku wyniósł 4,3 %.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2015 roku w porównaniu do 31.12.2014 roku przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2015 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.15 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2014 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.14 r.
powyżej 12 m-cy	185.074,10	40,4 %	13	330.940,64	59,1 %	25
6 -12 m-cy	49.596,76	10,8 %	11	24.021,30	4,3 %	6
3 - 6 m-cy	75.930,30	16,6 %	41	66.644,98	11,9 %	35
2 - 3 m-ce	42.579,95	9,3 %	36	35.397,26	6,3 %	34
1 - 2 m-ce	74.727,41	16,3 %	125	79.303,80	14,2 %	133
do 1-go m-ca	30.449,04	6,6%	194	23.703,98	4,2 %	174

W 2015 roku poprawił się wynik zadłużeń z okresu powyżej 12 miesięcy o kwotę 145.866,54 zł. natomiast nastąpił wzrost zadłużenia w przedziałach od 1-12 miesięcy na łączną kwotę 44.212,14 zł.

Z okresu do 1-go m-ca wzrosło zadłużenie o kwotę 6.745,06 zł oraz od 2-3 m-cy o kwotę 7.182,69 zł. Zadłużenia w okresie do 3-ch m-cy wynikają głównie z nieterminowych wpłat z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych, w tym wpłat z tytułu rozliczenia zużycia wody.

Z danych wynika również, że zwiększyły się zadłużenia z okresu od 3-6 m-cy o kwotę 9.285,32 zł oraz od 6-12 m-cy o kwotę 25.575,46 zł.

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

Spółdzielnia również wysyła do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2015 roku, które dla 420 zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty. Część z tych osób reguluje swoje zaległości na bieżąco, inni składają pisma o spłatę zadłużenia w ratach, na co z reguły otrzymują zgodę Spółdzielni.



Wobec zadłużonych osób, które nie wywiązują się ze swoich zobowiązań, prowadzone są sprawy sądowe o nakaz zapłaty, a następnie kierowane są do komornika o wszczęcie egzekucji, gdzie coraz częściej przeprowadzane są licytacje i sprzedaż własnościowych praw do lokali lub prawa odrębnej własności.

W roku 2015 zostało skierowanych do Sądu 17 nowych spraw o nakaz zapłaty. Z tytułu kwot zasądzonych w 2015 r. - 13 osób spłaciło zadłużenia w całości razem z kosztami sądowymi, spłacając je jednorazowo lub w ratach lub przez wpłaty dokonywane przez komornika.

Komornik w wielu przypadkach nie ma możliwości egzekwowania zadłużeń, z uwagi na brak udokumentowanych dochodów lub majątku. W takich przypadkach komornik umarza postępowanie egzekucyjne.

Ponadto dłużnicy wzywani są na spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej przy udziale pracowników Spółdzielni, na których mogą przedstawiać swoje problemy, które doprowadziły do powstania zaległości i wspólnie z Członkami Komisji ustalić sposób ich spłat – najczęściej ratalny. Są dłużnicy, którzy na takie wezwania nie reagują ale są i tacy, którzy po wezwaniu na Komisję regulują swoje zadłużenia w części lub nawet w całości.

W związku z przeprowadzką związaną ze zmianą siedziby Spółdzielni w okresie I-VI.2015 r. nie odbyło się posiedzenie Komisji Lokalowej, ale takie spotkanie odbyło się w drugim półroczu 2015 roku tj. w dniu 24.11.2015 roku, na które wezwanych zostało 17 osób. W wyniku wysłanych wezwań i przeprowadzonych rozmów telefonicznych 9 osób spłaciło swoje zadłużenia w całości, 3 osoby więcej niż połowę, a 5 osób złożyło zobowiązania spłaty zadłużenia w ratach. Z tytułu wpłat na konto Spółdzielni wpłynęło 20.982,41 zł.

Pracownicy Spółdzielni pomagają osobom zainteresowanym w składaniu stosownych wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W okresie I- XII.2015 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości **106.415,54 zł.**

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2015 r. w rozbiciu na poszczególne budynki w porównaniu na dzień 31.12.2014 r.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2014r.	31.12.2015r.
1	Kasprowicza 80a	10	9	35 097,69	14 288,04	2	0	26 831,00	0
2	Kasprowicza 86	26	26	24 604,68	22 816,86	2	1	15 278,86	9 669,82
3	Marymoncka 143	33	29	63 858,69	29 422,76	4	3	54 230,76	22 451,44
4	Marymoncka 145	3	6	11 217,28	9 977,16	1	0	10 906,58	0
5	Marymoncka 147	40	38	60 076,92	50 043,57	2	1	32 295,31	27 119,94
6	Marymoncka 149	3	2	645,58	465,26	0	0	0	0
7	Marymoncka 151	31	35	27 741,65	25 283,58	2	1	13 719,35	9 227,58
8	Szegedyńska 12	18	10	10 707,67	7 253,62	0	0	0	0
9	Wrzeciono 39	9	13	4 491,80	8 341,11	0	0	0	0
10	Wrzeciono 47	11	18	8 522,17	10 523,98	0	0	0	0
11	Wrzeciono 47a	3	5	2 111,80	340,95	0	0	0	0
12	Wrzeciono 49	17	16	11 556,33	13 764,28	0	0	0	0
13	Wrzeciono 49a	5	5	2 025,16	6 007,83	0	0	0	0

	<b>Razem Osiedle Wrzeciono:</b>	<b>209</b>	<b>212</b>	<b>262 657,42</b>	<b>198 529,00</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>153 261,86</b>	<b>68 468,78</b>
14	Duracza 4	24	29	26 329,41	28 533,43	1	1	9 145,45	12 672,45
15	Magiera 19	15	13	6 615,95	10 402,78	0	0	0	0
16	Magiera 21	9	9	6 917,05	8 525,93	0	0	0	0
17	Nałkowskiej 5	13	12	24 871,00	20 112,99	1	1	14 849,86	10 577,72
18	Nałkowskiej 7	15	12	6 173,37	6 131,74	0	0	0	0
19	Nałkowskiej 9	19	16	14 561,91	8 480,12	0	0	0	0
20	Perzyńskiego 7	4	8	1 746,38	2 878,95	0	0	0	0
21	Perzyńskiego 9	4	5	2 402,84	1 711,36	0	0	0	0
22	Perzyńskiego 9a	4	5	1 965,60	4 034,71	0	0	0	0
23	Perzyńskiego 11	5	6	2 598,06	2 089,85	0	0	0	0
24	Perzyńskiego 11a	8	10	6 783,88	7 053,86	0	0	0	0
25	Perzyńskiego 18	1	2	24 330,62	25 724,99	1	1	24 330,62	25 724,18
26	Płanica 1/15	6	7	15 609,38	8 830,66	1	0	11 535,52	0
27	Staffa 20	6	6	3 282,51	5 912,77	0	0	0	0
28	Żeromskiego 9	21	16	60 708,19	36 320,59	3	2	48 325,20	27 915,05
29	Żeromskiego 11	9	20	15 318,64	21 897,88	1	1	8 258,37	11 892,60
30	Żeromskiego 13a	13	12	6 846,26	11 784,85	0	0	0	0
31	Żeromskiego 15	13	13	59 569,38	41 700,03	3	1	55 017,06	27 823,32
32	Żeromskiego 15a	9	7	10 724,11	7 701,07	1	0	6 216,70	0
	<b>Razem osiedle Bielany:</b>	<b>198</b>	<b>208</b>	<b>297 354,54</b>	<b>259 828,56</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>177 678,78</b>	<b>116 605,32</b>
	<b>Razem Osiedla</b>	<b>407</b>	<b>420</b>	<b>560 011,96</b>	<b>458 357,56</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>330 940,64</b>	<b>185 074,10</b>

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych **od lokali użytkowych** ( w tym garaży), boksów, najem dachu na antenę oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2015 r. - 19.860,22 zł  
na 31.12.2014 r. - 4.551,80 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
1.	Roczny wymiar opłat w zł	332.273,92	329.389,90	357.928,16
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	7.568,66	4.551,80	19.860,22
3.	Udział zaległości w %	2,3 %	1,3 %	5,5 %
4.	Ilość lokali zadłużonych	10	8	16

W kwocie 19.860,22 zł zawarte jest m.in. zadłużenie lokalu:

- 1) z tytułu umowy najmu lokalu w budynku przy ul. Perzyńskiego w wysokości 16.157,17 zł – zaległość spłacana jest w ratach z terminem do dnia 30.06.2016 roku.
- 2) z tytułu dzierżawy terenu przy budynkach przy ul. Marymonckiej 147 i 149 pod reklamę w kwocie 1.672,80 zł – zaległość z dnia 31.12.2015 roku uregulowana została w dniu 03.02.2016 roku.

## **2. GOSPODARKA REMONTOWA W 2015 R.**

Plan rzeczowo – finansowy remontów na rok 2015 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 36/VIII/2015 w dniu 26 lutego 2015 roku na łączną kwotę **1.655.897,47 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY	1.010.568,92 zł
OSIEDLE WRZECIONO	645.328,55 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień **01.01.2015 r.** wynosił **2.142.890,34 zł**

Planowany przychód w 2015 roku z lokali mieszkalnych wynosił **2.141.706,77 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY:	1.040.689,22 zł
OSIEDLE WRZECIONO:	1.101.017,55 zł

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.

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

Na podstawie planu remontów na 2015 rok opracowano i zorganizowano **16** przetargów nieograniczonych, 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 w obecności Członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej, po uprzednim uzyskaniu opinii Samorządu Budynku.

W dwóch przypadkach Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem (wraz z uzasadnieniem) o wyrażenie zgody na wybór wykonawców w trybie udzielenia zamówienia z wolnej ręki zgodnie obowiązującym Regulaminem:

1. Uchwała R.N. nr 34/VIII/2015 z dnia 29.01.2015 r. – dot. nowej siedziby Spółdzielni w budynku przy ul. Duracza 6 – wykonanie prac budowlanych i sanitarnych.
2. Uchwała R.N. nr 37/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r. – dot. nowej siedziby Spółdzielni w budynku przy ul. Duracza 6 – zakup i montaż urządzeń klimatyzacji.

Podpisano **46** umów na roboty objęte planem remontów. Roboty drobne oraz dodatkowe, gdzie koszt pokryto z 10% rezerwy funduszu remontowego realizowane były na podstawie odrębnych zleceń.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2015 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2015 r.</b>	<b>Wykonanie w 2015 r.</b>	<b>[%]</b>
Bielany	22 zadania	20 zadań	91 %
Wrzeciono	12 zadań	10 zadań	83 %
<b>Razem</b>	<b>34 zadania</b>	<b>30 zadań</b>	<b>88 %</b>

Środki finansowe wydatkowane na realizację remontów na dzień 31.12.2015 r. w wysokości **1.452.650,83 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2015 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2015 r. (zł)</b>	<b>Wykonanie w 2015 r. (zł)</b>	<b>[%]</b>
Bielany	1.010.568,92	970.025,57	95 %
Wrzeciono	645.328,55	482.625,26	68 %
<b>Razem</b>	<b>1.655.897,47</b>	<b>1.452.650,83</b>	<b>84 %</b>

W 2015 r. na zaplanowanych 34 pozycji nie zostały zrealizowane 4 pozycje.

**Osiedle Bielany:**

- 1) Żeromskiego 13a      montaż daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji z powodu braku ofert na dwóch kolejnych przetargach – robota została przeniesiona na rok 2016.
- 2) Nałkowskiej 9      ogrodzenie przed wejściem do budynku – robota została przeniesiona na rok 2016.

**Osiedle Wrzeciono:**

- 1) Wrzeciono 47      odstąpiono od wymiany opaski wokół budynku na rzecz docieplenia powierzchni stropodachu.
- 2) Kasprowicza 80a      ogłoszono dwa kolejne przetargi, jednak z powodu braku ofert odstąpiono od ogłaszania kolejnych; zbieranie środków finansowych na remont balkonów wraz z dociepleniem elewacji.

Utworzona rezerwa w wysokości 10 % z przychodów (odpis z lokali mieszkalnych) tj.:

Osiedle BIELANY                      104.068,92 zł  
Osiedle WRZECIONO                -    110.101,75 zł

-----  
Razem:    214.170,67 zł

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 z planowanej rezerwy 10 % wyniósł:

Osiedle BIELANY                      -    90.148,68 zł  
Osiedle WRZECIONO                -    25.924,33 zł

-----  
Razem:    116.073,01 zł

Łączny przychód na dzień 31 grudnia 2015 r. wyniósł **4.419,841,36 zł** a całkowity koszt wykonanych robót remontowych wyniósł **1.452.650,83 zł**.

W 2015 r. nastąpiła również spłata 3-ch pożyczek z funduszu interwencyjnego w wysokości 550.000 zł., w tym:

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. Marymoncka 147 | 180.000 zł |
| 2. Marymoncka 149 | 160.000 zł |
| 3. Magiera 21     | 210.000 zł |

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2015 r. wynosi **2.417.190,53 zł**.

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody - odpisy z lokali mieszkalnych i dodatkowe przychody (lokale użytkowe, garaże, boksy, uzyskane odszkodowania itp.) oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania**.

### **3. KONSERWACJA**

#### 1.1. Konserwacja budynków

Rozliczenie konserwacji za rok 2015 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II i TABELA II A - w załączeniu**.

1. **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 obowiązkowych okresowych przeglądów zgodnie z prawem budowlanym tj.: rocznych - przewodów kominowych i instalacji gazowej.  
Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów na dzień 31.12.2015 r. wyniósł **393.123,22 zł**.

2. **W TABELI II A** ujęte zostało zestawienie kosztów konserwacji wykonywanej przez Firmę Instalatorstwo Sanitarne z podziałem na 12 miesięcy – całkowity koszt na dzień 31.12.2015 r. wyniósł **59.835,02 zł**.

#### 1.2. Konserwacja dźwigów

Koszty konserwacji, naprawy i dozór techniczny 19 urządzeń dźwigowych znajdujących się w 6 budynkach przedstawiają się następująco:

Adres Budynku	Ilość dźwigów	Koszt drobnych napraw [zł.]	Koszt stały umów konserwacji [zł.]	Dozór techniczny [zł.]	RAZEM
DURACZA 4	4	230,42	11.778,54	3.360,00	15.368,96
PŁATNICZA 1/15	1	0,00	1.629,94	840,00	2.469,94
MARYMONCKA 143	4	0,00	20.610,72	3.360,00	23.970,72
MARYMONCKA 147	4	411,04	18.957,24	3.360,00	22.728,28
MARYMONCKA 151	4	0,00	20.610,72	3.360,00	23.970,72
WRZECIONO 39	2	1.322,13	3.442,20	1.680,00	6.444,33
<b>RAZEM</b>	<b>19</b>	<b>1.963,59</b>	<b>77.029,36</b>	<b>15.960,00</b>	<b>94.952,95</b>

#### 4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2015 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **31.212,33 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **223.154,56 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **58.172 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VIII jako zysk **netto 164.982,56 zł**.

Niższy wynik finansowy w porównaniu do 2014 roku wynika głównie ze zmniejszenia wysokości przychodów finansowych, zarówno odsetek od zaległości w opłatach jak i odsetek od lokat bankowych oraz z niższych przychodów operacyjnych.

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości 168.229,38 zł za 2014 r. na podstawie Uchwały NR 6/2015 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.06.2015 r. kwotę 168.229,38 zł, przeznaczono na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2015 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
<b>1. PRZYCHODY</b>			
- ze sprzedaży produktów	10.044.137,42	283.273,02	10.327.410,44
- pozostałe przychody operacyjne	64.094,53	1.708,63	65.803,16
- przychody finansowe	31.183,76	105.179,36	136.363,12
<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>10.139.415,71</b>	<b>390.161,01</b>	<b>10.529.576,72</b>
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	96,29%	3,71 %	100 %

<b>2. KOSZTY</b>			
-działalności operacyjnej	10.229.786,53	83.993,43	10.313.779,96
-pozostałe koszty operacyjne	23.854,53	0	23.854,53
-koszty finansowe	0	0	0
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>10.253.641,06</b>	<b>83.993,43</b>	<b>10.337.634,49</b>
<b>WYNIK FINANSOWY</b>	<b>-114.225,35</b>	<b>306.167,58</b>	<b>191.942,23</b>
Podstawa opodatkowania		<b>306.167,58</b>	
podatek dochodowy 19 %		58.172,00	
<b>ZYSK</b>		<b>247.995,58</b>	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	83.013,02	<b>-83.013,02</b>	
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>-31.212,33</b>	<b>164.982,56</b>	<b>133.770,23</b>

Podstawa opodatkowania wynosi 306.168 zł  
Podatek dochodowy - 19 % wynosi 58.172 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **223.154,56 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 83.013,02 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 2015r.**

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/VIII/2015 r. z dnia 26.02.2015 r. w której przyjęto:

- przychody z eksploatacji podstawowej **1.479.300 zł**  
w tym:
  - przychody z lokali mieszkalnych 1.286.800 zł
  - przychody z działalności gospodarczej i pozostałej 192.500 zł
- koszty eksploatacji podstawowej **1.566.530 zł**  
w tym:
  - koszty utrzymania nieruchomości -na budynki 76.500 zł
  - koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią 1.458.030 zł
  - koszty działalności opodatkowanej 32.000 zł
- wynik - 87.230 zł

## WYKONANIE PLANU GZM

**Przychody na eksploatacji podstawowej** Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.472.606 zł**, co stanowi 99,5 % zaplanowanych przychodów:

- |   |              |
|---|--------------|
| • przychody z lokali mieszkalnych   | 1.284.666 zł |
| • przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe garaże, boksy, anteny itp.) | 187.940 zł   |

**Koszty eksploatacji podstawowej** i działalności gospodarczej wyniosły **1.498.886 zł** co stanowi 95,7 % zaplanowanych kosztów i są niższe od zaplanowanych o kwotę 67.644 zł:

- |  |              |
|--|--------------|
| • koszty utrzymania nieruchomości-na budynki   | 73.923 zł    |
| • koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią | 1.393.797 zł |
| • koszty działalności opodatkowanej            | 31.166 zł    |
| • wynik  | -26.280 zł   |

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **26.280 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej – koszty utrzymania nieruchomości na budynki - plan został przekroczony w następujących pozycjach:

- II poz. „2”-„deratyzacja i dezynsekcja”- realizacja 126 % planu z uwagi na konieczność realizacji dodatkowych potrzeb w zakresie deratyzacji, dezynsekcji oraz likwidacji pluskiew, zgłaszanych przez Samorządy Budynków i mieszkańców.
- II poz. „4” –„pielęgnacja drzew, nasadzenia, usuwanie wiatrołomów”- realizacja 112 % planu – wykonanie nasadzeń drzew zgodnie z decyzją Urzędu Ochrony Środowiska, pielęgnacja drzew oraz usuwanie wiatrołomów spowodowanych burzami i wiatrami.

W kosztach eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią plan został przekroczony w następujących pozycjach:

- III poz. „2” zużycie energii elektrycznej na cele biurowe-wykonanie planu w 113 % wynika z wyższych kosztów zużycia energii w nowej siedzibie Spółdzielni z powodu przeprowadzenia prac wykończeniowych oraz koszty klimatyzacji,
- III poz. „5” naprawy i konserwacja sprzętu-realizacja planu 199 % powodu konieczności naprawy drukarki i kserokopiarki-wymiany bębna,
- III poz. „20 ” pozostałe koszty – realizacja 145 % planu rocznego wynika z kosztów związanych ze zmianą siedziby, przeprowadzką i innymi kosztami związanymi z adaptacją pomieszczeń (zakup centralki telefonicznej, serwera itp.)

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

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

Przychody	3.485.964 zł
Koszty	3.401.944 zł



Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **84.020 zł**.

1. poz. „4” konserwacja i przeglądy – nadwyżka przychodów nad kosztami 55.841 zł rozliczana jest w czasie, przechodzi do rozliczenia na następny rok.

W czasie rozliczane są również :

2. poz. „1” utrzymanie zieleni 7.580 zł
3. poz. „5” konserwacja dźwigów (-) 741 zł

### **Przychody i Koszty niezależne od zarządcy:**

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

Przychody	5.363.226 zł
Koszty	5.321.048 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **42.178 zł** w tym:

1. Podatek od nieruchomości - nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 5.751 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami 15.277 zł.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków– rozliczenie z użytkownikami lokali następuje przez Firmę „TECHEM” w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2015 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 70.164,60 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V** - w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 437.860,32 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2016 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z. w.) w wysokości 89.177,60 zł została rozliczona na dzień 31.12.2015 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. koszty niezależne poz. „5” wywóz nieczystości i odpadów 21.150 zł – do rozliczenia w czasie.

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 2015 r.:

1. Od 1 lipca 2015 r. uchwałą R.N/ Nr 42/VIII/2015 Z 18.06.2015 r. nastąpiła zmiana opłat za wywóz odpadów i nieczystości z 11,20 zł za osobę do stawek ujętych w uchwale Rady Miasta w zależności od ilości osób zamieszkujących w gospodarstwie domowym:
  - 1) 10 zł od gospodarstwa jednoosobowego
  - 2) 19 zł od gospodarstwa dwuosobowego
  - 3) 28 zł od gospodarstwa trzyosobowego
  - 4) 37 zł od gospodarstwa czterosobowego lub większego
2. Od dnia 01.10.2015 roku ustalono nowe stawki zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla 3 budynków - Uchwała R.N. 45/VIII/2015 z dnia 24.09.2015 r.:

1. Żeromskiego 13 A – z kwoty 39,00 zł do 45,00 zł/osobę
  2. Marymoncka 151 - z kwoty 43,00 zł do 49,00 zł/osobę
  3. Wrzeciono 47A - z kwoty 43,00 zł do 46,00 zł/osobę
3. W 2015 r. Decyzją Nr 17/2015 z dnia 3 czerwca 2015 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy został zrealizowany kolejny wniosek współużytkowników wieczystych nieruchomości w sprawie przekształcenia posiadanego prawa w prawo własności działki gruntowej pod budynkiem mieszkalnym przy ul. **Perzyńskiego 11**, których udział w przedmiotowej nieruchomości wynosił 0,1263. Należność Spółdzielni z tytułu jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa wyniosła 24.398,86 zł.
- Wobec powyższego, dla członków i innych osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali od 1 lipca 2015 r. wprowadzone zostały miesięczne opłaty „funduszu celowego” na spłatę należności z tytułu jednorazowej opłaty: w wysokości 4,33 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu<sup>1</sup>, zmienione następnie Uchwałą RN 44/VIII/2015 r. od 1 października z 4,33 na 3,62 zł/m<sup>2</sup> do 30 czerwca 2019 r.
4. Zrealizowano przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. **Perzyńskiego 9** – opłata jednorazowa 21.745 zł w związku z Decyzją 53/2014 z 18.01.2015 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy – wprowadzone zostały miesięczne opłaty funduszu celowego na spłatę jednorazowej opłaty Uchwałą R.N. Nr 38/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r. od 1 maja 2015 r. uchwalono m-czną stawkę 2,96 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu na okres 3-ch lat.
  5. Decyzją 2/2015 z dnia 26.03.2015 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. **Perzyńskiego 7** -opłata jednorazowa wyniosła 13.857 zł, Uchwałą R.N. Nr 39/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r. –uchwalona została m-czna stawka 3,47 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu na spłatę funduszu celowego od 1 maja 2015 r. na okres 3-ch lat.
  6. Uchwałą R.N. nr 46/VIII/2015 z 24.09.2015 r. zmieniono wysokość stawki opłat miesięcznych na konserwację dźwigów od 1 stycznia 2016 r. w 3 budynkach:
    - 1) Marymoncka 143 –z kwoty 13,50 zł na kwotę 10,00 zł/osobę,
    - 2) Marymoncka 147 - z kwoty 8,00 zł na kwotę 11,00 zł/osobę,
    - 3) Marymoncka 151 – z kwoty 8,00 zł na kwotę 12,00 zł/osobę.

**POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ** Spółdzielni to działalność finansowa i operacyjna - wynik tej działalności to zysk w wysokości **178.311 zł**:

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI w 2015 roku		
1.	przychody finansowe (odsetki z lokat bankowych i odsetki ustawowe za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych)	136.363
	koszty finansowe (, umorzenie odsetek)	0
	wynik (przychody-koszty)	136.363
2.	pozostałe przychody operacyjne (opłaty za zaświadczenia, specyfikacje przetargowe, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych)	65.803

koszty operacyjne (opłaty urzędowe, sądowe, komornicze odpisy aktualizujące należności)	23.855
Wynik (przychody-koszty)	65.803
<b>WYNIK POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI (ZYSK)</b>	<b>178.311</b>

Realizacja przychodów finansowych wyniosła 136.363 zł, z czego odsetki z lokat bankowych wyniosły 105.179 zł oraz odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych 31.184 zł.

Realizacja pozostałych przychodów operacyjnych wyniosła 65.803 zł.

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

Koszty postępowań komorniczych i sądowych, koszty zastępstwa procesowego wyniosły 23.855 zł.

Zarząd przedstawia propozycję Walnemu Zgromadzeniu Członków aby uzyskane dochody w całości przeznaczyć na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Stan funduszu interwencyjnego na dzień 31.12.2015 r. wynosił **1.078.486,38 zł**.

Z funduszu tego został sfinansowany zakup siedziby Spółdzielni przy ul. Duracza 6 lokal B6 - w 2015 r. zapłacona została ostatnia rata w wysokości 477.381,19 zł oraz wykonanie robót wykończeniowych i adaptacyjnych - 285.137,01 zł.

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

Nadwyżka bilansowa –zysk netto do podziału wynosi **164.982,56 zł**.

#### 4.2. Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2015 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
<b>BILANS OTWARCIA 01.01.2015 r.</b>		<b>539.627,34</b>
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 24 przy ul. Żeromskiego 9 –kwota 249.480,00 zł + 553,50 zł zwrot kosztu operatu szacunkowego		250.033,50
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 24 przy ul. Żeromskiego 9 wraz z kosztami związanymi z realizacją sprzedaży w tym: spłata zadłużenia w kwocie – 28.778,00 zł, aktualizacja wyceny lokalu 276,75 zł, energia elektryczna 211,42 zł	29.266,17	
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 44 przy ul. Nałkowskiej 9 - kwota 238.663,00 zł + 553,50 zł zwrot kosztu operatu szacunkowego		239.216,50
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 44 przy ul. Nałkowskiej 9 wraz z kosztami związanymi z realizacją sprzedaży	3.458,51	
Rozliczenie sprzedanego w przetargu lokalu nr 86 przy ul. Marymonckiej 143 w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do rozliczenia z lokatorem był wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg ceny rynkowej		2.227,00
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu nr 7 przy ul. Kasprowicza 86 - wpłata 50% wartości rynkowej lokalu		131.850,00
Przekształcenie najmu garażu nr 2 przy ul. Marymonckiej 145 w odrębną własność		17.500,00
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ul. Marymonckiej 147 - 180.000 zł		180.000,00

Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ul. Marymonckiej 149 - 160.000 zł		160.000,00
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ul. Magiera 21 - 210.000 zł		210.000,00
Podział wyniku za 2014 r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.06.2015 r.		168.229,38
Oplata jednorazowa za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 9 w związku z Decyzją 53/2014 z dnia 18.01.2015r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. W-wy	21.745,00	
Oplata jednorazowa za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 7 w związku z Decyzją 2/2015 z dnia 26.03.2015 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. W-wy	13.857,40	
Oplata jednorazowa za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 11 w związku z Decyzją 17/2015 z dnia 07.07.2015 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. W-wy	24.398,86	
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 9 ( oplata jednorazowa poniesiona w 2015 roku– spłata w ciągu 3 lat - do 30.04.2018r - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 38/VIII/2015 z dnia 19.03.2015r.)		7.385,71
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 7 ( oplata jednorazowa poniesiona w 2015 roku– spłata w ciągu 4 lat – do 30.04.2019r - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 39/VIII/2015 z dnia 19.03.2015r.)		2.308,24
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 11 ( oplata jednorazowa poniesiona w 2015 roku– spłata w ciągu 5 lat – do 30.06.2020r - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 40/VIII/2015 z dnia 19.03.2015r.)		2.240,97
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Nałkowskiej 5 (opłata wniesiona jednorazowo w 2013 roku - spłata w ciągu 4 lat – 30.09.2017r - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75/VII/2013 z dnia 20.06.2013 roku)		23.111,88
Spłata ostatniej V raty za zakup lokalu - nowej siedziby Spółdzielni Duracza 6	477.381,19	
Wykonanie robót wykończeniowych i adaptacyjnych w nowej siedzibie Spółdzielni oraz wyposażenie biura	285.137,01	
<b>RAZEM</b>	<b>855.244,14</b>	<b>1.394.103,18</b>
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku:		<b>1.078.486,38</b>

Z poprzednich lat pozostała do spłaty pożyczka z funduszu interwencyjnego:

Marymoncka 145 - uchwała Rady Nadzorczej Nr 30/VII/2012

z terminem 31.03.2016 r.

165.000 zł

Jednocześnie 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 2015 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

W dniach od 14 marca do 10 maja 2015 r., na podstawie art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przy ul. Jasnej 1 ustawowa lustracja z pełnej działalności Spółdzielni za okres 3-ich lat tj. od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 21.01.2016 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków oraz zaleceń pokontrolnych wynikających z listu polustracyjnego poprzedniej lustracji.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym
  - organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni
  - organizacyjna służb etatowych.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokalami i dyspozycja lokalami.
5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM):
  - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów
  - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali
  - gospodarka lokalami użytkowymi
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali
  - usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
6. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości:
  - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokajania
  - finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości
  - wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości
7. Gospodarka finansowa:
  - podstawy normatywne gospodarki finansowej
  - efektywność gospodarki finansowej.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Protokół znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przedstawi wnioski z przeprowadzonej lustracji za lata 2013-2015 na Walnym Zgromadzeniu Członków.

**Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 27 czerwca 2015 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.**

Reasumując powyższe Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie Członkom Rady Nadzorczej i Jej poszczególnym Komisjom, Członkom Rad Osiedli i Samorządom Budynków za konstruktywną i owocną współpracę i zrozumienie, dzięki której zamierzenia były konsekwentnie realizowane z uwzględnieniem optymalnych potrzeb Członków i Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”, życząc podobnej współpracy w roku bieżącym oraz w przyszłości.

10 maja 2016 r.

Zarząd

---