

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW S.M. „DOMHUT”
W DNIU 08 CZERWCA 2019 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2018 r.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2018 r. zarządzała 32 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi 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.

Spółdzielnia posiadała udział poniżej 50 % w **25** nieruchomościach budynkowych i współużytkowaniu wieczystym gruntów oraz w **5** nieruchomościach we współwłasności budynków z prawem własności do gruntów pod budynkami: przy ul. Nałkowskiej 5, Perzyńskiego 7, Perzyńskiego 9, Perzyńskiego 11 i Perzyńskiego 11A.

Jedna nieruchomość budynkowa przy ul. Perzyńskiego 9A stanowi współwłasność właścicieli lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych. Zarządzanie tą 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 m²** a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m²**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m²**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m²**.

W lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **3.082** 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 w każdej nieruchomości budynkowej przedstawia poniższa tabela:

NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 R.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m ²
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	107	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	104	47	0	3	64	0,57126	0,42874	43%	1.191
4	MAGIERA 19	48	38	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	48	24			24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	124	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	136	80	6	2	61	0,41580	0,58420	59%	782
9	MARYMONCKA 149	24	23	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	45	12	5	1	46	0,70831	0,29169	29%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	49	17		2	45	0,69360	0,30640	31%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	47	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	21	1	1		22	0,92592	0,07408	7%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	19	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	14	6	1		4	0,30760	0,69240	70%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	35	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	23	11	1	1	14	0,51280	0,48720	49%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	50	34		3	23	0,38410	0,61590	62%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	62	25	3	1	36	0,56414	0,43586	44%	422
24	WRZECIONO 47	62	54	21	3	3	35	0,56959	0,43041	43%	757
25	WRZECIONO 47A	24	20	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	44	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754
27	WRZECIONO 49A	19	16	7			12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	63	38	1	1	40	0,50307	0,49693	50%	1.084

29	ŻEROMSKIEGO 11	48	31	16		1	31	0,64630	0,35370	35%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	43	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	31	9			39	0,80270	0,19730	20%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	43	16		1	31	0,65320	0,34680	35%	654
	Razem:	1842	1 537	679	29	39	1 095				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓLDZ. WŁASNOŚCIOWE	PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	2		6
Razem:	16	5	1	10

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

Lp.	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA m ²	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
	razem:			58.791	

W maju 2018 r. zostały sporządzone akty notarialne na ustanowienie nieodpłatnie służebności gruntowej na nieruchomościach niezabudowanych (powyższe działki podwórek) stanowiących prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni na rzecz każdorazowych właścicieli lokali położonych w sąsiadujących nieruchomościach – budynkach. Służebność gruntowa polega na prawie przechodu i przejazdu po ciągach pieszo-jezdnym w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej.

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 2018 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

L.p.	Biuro Spółdzielni	Ilość etatów
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 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 – usługa wykonywana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania (MPO) na podstawie umowy zawartej przez m.st. Warszawę.

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 2018 r. odbyło się 15 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 12 uchwał i 8 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,
- 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 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 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.

Zarząd Spółdzielni w dniu 13.07.2017 r. złożył wnioski do Urzędu Dzielnicy Bielany o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, zgodnie z Ustawą z 2005 r. wraz z przyznaniem bonifikaty w wysokości 95 % (Uchwała Rady m.st. Warszawy Nr L/1217/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r.). Do końca roku 2018 żaden wniosek nie został przez Dzielnicę zrealizowany.

W powyższej sprawie w roku 2018 przyjęto kolejne nowe przepisy – Ustawa z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z mocą obowiązującą **od 1 stycznia 2019 r.**

Z mocy prawa z tym dniem prawo użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami przekształciło się w prawo własności. Z tego tytułu nowy właściciel gruntu zobowiązany jest na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu ponosić opłaty przez okres kolejnych 20 lat od dnia przekształcenia w wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Na wniosek właściciela będzie możliwość dokonać opłaty jednorazowej za ten okres przy zastosowaniu bonifikaty 98 % uchwalonej przez Radę m.st. Warszawy w dniu 18 października 2018 r. Bonifikata będzie udzielana osobom fizycznym oraz spółdzielniom mieszkaniowym.

Zgodnie z powyższą Ustawą właściwy organ tj. Dzielnicza Bielany m.st. Warszawy będzie wydawała stosowne zaświadczenia potwierdzające przekształcenia z mocy prawa w terminie 12 miesięcy tj. do 31 grudnia 2019 r.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.537** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **40** osób w poczet członków, natomiast skreślonych **58** 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 2018 r. zostało zawartych **13** umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. W tym **11** umów dotyczyło przekształceń prawa do zajmowanych lokali w prawa odrębnej własności:

- 3 umowy dotyczyły przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 4 umowy dotyczyły przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 4 umowy dotyczyły przekształcenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności

oraz **2** umowy dotyczyły sprzedaży lokali mieszkalnych w przetargach nieograniczonych.

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.

Wyodrębnianie lokali powoduje zmniejszenie majątku Spółdzielni.

W roku 2018 r. zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali, zostały przeprowadzone **2 przetargi nieograniczone** na zbycie lokali mieszkalnych przy ustaleniu wartości rynkowej lokali, określonych na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, które stanowiły ceny wywoławcze.

1. Lokal nr **83** w budynku przy ul. **Marymonckiej 143** o powierzchni użytkowej 38,78 m² – cena wywoławcza **253.000 zł**, przetarg przeprowadzony w dniu 20.06.2018 r. w wyniku którego sprzedano lokal za cenę **273.240 zł**. Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokalu zasiliły fundusz interwencyjny Spółdzielni.
2. Lokal nr **36** w budynku przy ul. **Marymonckiej 147** o powierzchni użytkowej 26,69 m² – cena wywoławcza **180.000 zł**, przetarg przeprowadzony w dniu 21.06.2018 r. w wyniku którego sprzedano lokal za cenę **211.000 zł**. Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokali oraz zadłużenia, zasiliły 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 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, 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 2018 r. w porównaniu do 31 grudnia 2017 r.

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

- Wrzeciono 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**

Natomiast zadłużenie w 2017 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2017 r.** **363.265,91 zł** - 416 lokali, w tym:

- Wrzeciono 175.019,35 zł - 201 „
- Bielany 188.246,56 zł - 215 „

W kwocie **363.265,91 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe 20.700,00 zł
- koszty sądowe 1.772,00 zł
- odsetki na dzień 31.12.2017 r. 8.279,79 zł

Razem 30.751,79 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **332.514,12 zł**

W 2018 r. w stosunku do roku 2017 zadłużenie wzrosło o **52.002,34 zł.** a z tytułu samych należności o **37.586,57 zł.**

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

L.p.	Wyszczególnienie	2018 r.	2017 r.	2016 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	10.691.508,35	10.649.640,34	10.661.204,14
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	415.268,25	363.265,91	451.344,36
3.	Udział zaległości w %	3,9 %	3,4 %	4,2 %
4.	Liczba lokali z zadłużeniem	476	416	398
5.	Liczba spraw w sądzie	28	10	18

Na podstawie powyższych danych wynika, że w roku 2018 wysokość zadłużenia wzrosła o kwotę 52.002,34 zł jak również wzrósł wskaźnik zadłużenia o 0,5 % tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych i wyniósł 3,9 %.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 roku w porównaniu do 31.12.2017 roku przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2018 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2018 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2017 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2017 r.
powyżej 12 m-cy	128.684,08	31 %	13	89.653,57	24,7 %	9
6 -12 m-cy	48.605,33	11,7 %	12	37.691,13	10,3 %	10
3 - 6 m-cy	85.374,44	20,6 %	41	82.166,86	22,6 %	39
2 - 3 m-ce	52.673,59	12,7 %	44	47.049,32	13,0 %	40
1 - 2 m-ce	64.064,34	15,4 %	108	76.619,49	21,1 %	123
do 1-go m-ca	35.866,47	8,6 %	258	30.085,54	8,3 %	195

W 2018 roku pogorszył się ogólnie wynik zadłużeń, z okresu powyżej 12 miesięcy wzrosło zadłużenie o 39.030,51 zł a zadłużenie od 1 do 12 miesięcy wzrosło w stosunku do roku 2017 o kwotę 12.971,83 i wyniosło w 2018 r. 286.584,17 zł.

Natomiast zadłużenie z okresu od 1-3 m-cy utrzymało się na podobnym poziomie w stosunku do roku 2017 i wyniosło 152.604,40 zł. i wynika głównie z nieterminowych wpłat z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych, w tym wpłat z tytułu rozliczenia kosztów zużycia wody oraz centralnego ogrzewania (dot. budynków z zamontowanymi podzielnikami kosztów).

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

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2018 roku, które dla 485 (w tym 476 – dot. lokali mieszkalnych i 9 – lokali użytkowych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty. Niektóre osoby zadłużone regulowały 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 89 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 12.04, i 28.11.2018 roku na poczet zaległości łącznie wpłynęła kwota 49.147,49 zł.

Pracownicy Spółdzielni pomagają osobom zainteresowanym w składaniu stosownych wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W 2018 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości **92.095,51 zł.**

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2018 r. w rozbiu na budynki w porównaniu do 31.12.2017 r.

L p	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2018r.	31.12.2017r.	31.12.2018r.	31.12.2017r.	31.12.2018r.	31.12.2017r.	31.12.2018r.	31.12.2017r.
1	Kasprowicza 80a	15	11	12 685,21	12 127,76				
2	Kasprowicza 86	27	27	17 545,02	14 341,16				
3	Marymoncka 143	42	32	18 296,71	28 123,75		1		13 397,27
4	Marymoncka 145	7	5	10 320,91	7 181,00	1		6 854,01	
5	Marymoncka 147	38	25	32 906,75	29 299,24	2	2	10 916,12	14 263,70
6	Marymoncka 149	3	3	1 526,04	925,45				
7	Marymoncka 151	44	34	42 036,49	32 055,89	2	1	17 321,22	5 260,71
8	Szegedyńska 12	15	18	8 311,95	11 955,44				
9	Wrzeciono 39	12	10	15 959,05	12 300,65				
10	Wrzeciono 47	18	13	14 205,92	11 756,85				
11	Wrzeciono 47a	3	6	1 494,53	1 092,40				
12	Wrzeciono 49	17	14	15 630,00	11 689,53				
13	Wrzeciono 49a	4	3	2 359,98	2 170,23				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	245	201	193 278,56	175 019,35	5	4	35 091,35	32 3921,68
14	Romaszewskiego 4	41	27	41 409,78	29 628,38	1	1	22 080,57	17 459,34
15	Magiera 19	13	14	38 717,09	16 905,60	4	1	32 533,82	7 849,66
16	Magiera 21	7	12	10 921,96	8 777,98	1		5 129,50	
17	Nałkowskiej 5	19	18	11 409,16	14 829,73				
18	Nałkowskiej 7	13	13	10 346,10	5 939,85				
19	Nałkowskiej 9	15	16	6 214,78	6 459,81				
20	Perzyńskiego 7	7	7	4 909,71	2 361,46				
21	Perzyńskiego 9	4	8	1 970,42	5 844,92				
22	Perzyńskiego 9a	4	4	615,29	846,72				
23	Perzyńskiego 11	7	6	4 229,26	1 500,70				
24	Perzyńskiego 11a	10	10	5 730,07	8 257,10				
25	Perzyńskiego 18	3	2	1 775,00	2 752,37				
26	Płaniczna 1/15	11	3	4 095,37	1 922,81				

27	Staffa 20	4	6	431,62	4 667,30				
28	Żeromskiego 9	24	25	16 115,33	22 875,20		1		6 136,05
29	Żeromskiego 11	9	11	7 832,83	7 689,74				
30	Żeromskiego 13a	14	9	9 529,74	5 800,63				
31	Żeromskiego 15	16	15	9 560,20	17 439,07		1		7 855,90
32	Żeromskiego 15a	10	9	36 175,98	23 747,19	2	1	33 848,84	17 430,94
	Razem Osiedle Bielany:	231	215	221 989,69	188 246,56	8	5	93 592,73	56 731,89
	Razem Osiedla	476	416	415 268,25	363 265,91	13	9	128 684,08	89 653,57

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

Stan zaległości na 31.12.2018 r. - 11.986,97 zł
na 31.12.2017 r. - 5.871,04 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
1.	Roczny wymiar opłat w zł	321.231,56	306.993,67	295.394,86
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	11.986,97	5.871,04	1.304,79
3.	Udział zaległości w %	3,7 %	1,9 %	0,4 %
4.	Ilość lokali zadłużonych	10	8	10

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2018 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 29/IX/2018 w dniu 22 lutego 2018 roku na łączną kwotę 2.419.643,26 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.204.846,71 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 1.214.796,55 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień 01.01.2018 r. wyniósł **3.350.814,03 zł.**

W 2018 r. na wniosek Zarządu i mieszkańców udzielone zostały pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości **410.000 zł**

Żeromskiego 9 260.000 zł – Uchwała Nr 28/IX/2018 z dn. 22.02.2018 r.
Płatnicza 1/15 150.000 zł – Uchwała Nr 41/IX/2018 z dn. 22.03.2018 r.

Stan środków funduszu remontowego budynków wraz z udzielonymi pożyczkami wyniósł: **3.350.814,03 zł + 410.000 zł = 3.760.814,03 zł.**

Planowany przychód w roku 2018 tj. odpis od lokali (mieszkalnych i garaży) wyniósł łącznie **2.166 432,64 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.058.467,10 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 1.107.965,54 zł

udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego 410.000,00 zł

razem: **2.576.432,64 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.

Na posiedzeniu w dniu 22.03.2018 r. Rada Nadzorczą zaakceptowała zwiększenie zakresu robót i kosztów w budynku przy ul. Płatnicza 1/15 polegających na rozbiórce istniejącej rampy wejściowej do budynku i wykonaniu nowej rampy zgodnie z projektem – dostosowanej dla potrzeb osób niepełnosprawnych w ramach likwidacji barier architektonicznych. Zwiększono planowane koszty z 40.000 zł do kwoty 155.000 zł.

Na podstawie planu remontów na 2018 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 przy udziale Członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej, po uprzednim uzyskaniu opinii Samorządu Budynku.

Podpisano 39 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 2018 r.</i>			
Osiedle	Plan 2018 r.	Wykonanie w 2018 r.	[%]
Bielany	27 zadania	21 zadań	78 %
Wrzeciono	25 zadania	16 zadań	64%
Razem	52 zadań	37 zadań	71 %

W 2018 r. na zaplanowane 52 pozycje nie zrealizowano następujących robót:

OSIEDLE BIELANY

1. Romaszewskiego 4 (dawna Duracza) – wykonanie projektu ochrony p.poż. budynku – zdecydowany sprzeciw Samorządu Budynku na realizację zadania.
2. Nałkowskiej 7 – wykonanie projektu zadaszenia balkonów ostatniej kondygnacji. Odstąpiono od realizacji – projekt z ewentualnym zadaszeniem zostanie zrealizowany kompleksowo – w ramach posiadanych środków przez budynek.
3. Perzyńskiego 11a – wymiana drzwi do klatek schodowych, montaż siodełek (przystanków na spocznikach pomiędzy I i II p. oraz wymiana daszków nad klatkami schodowymi wraz z wymianą domofonów z analogowych na cyfrowe, po wielokrotnych spotkaniach z Samorządem Budynku ustalono zwiększenie zakresu robót do wykonania w roku 2019.
4. Magiera 21 – wymiana drzwi do piwnic i boksów – odstąpiono od realizacji, do wykonania w latach następnych przy remoncie klatek schodowych.

OSIEDLE WRZECIONO:

1. Kasprowicza 86 – wykonanie projektu powiększenia balkonów – pozycja przeniesiona do planu remontów na rok 2019 celem wypracowania stanowiska z mieszkańcami budynku na planowanym spotkaniu w I kwartale 2019 r.
2. Marymoncka 145 – remont schodów przy klatce – brak oferentów, wykonano drobne naprawy schodów w ramach konserwacji.
3. Marymoncka 151 – budowa altany śmietnikowej, remont suszarni na strychu remont parterów kl. schodowych z wyłożeniem gresu oraz wykonanie projektu wymiany inst. c.o. wraz z wymianą grzejników w lokalach mieszkalnych – Samorząd Budynku odstąpił od realizacji zadań.
4. Wrzeciono 39 – remont elewacji – w pierwszym przetargu – brak ofert, w II przetargu złożona została 1 oferta przy zawyżonej cenie – przetarg unieważniono, decyzją Samorządu robota przeniesiona do planu na rok 2019.
5. Wrzeciono 47 – wymiana 3 szt. drzwi do piwnic z malowaniem klatek schodowych – z uwagi na konieczność wykonania drogi p. poż. wraz z budynkiem Wrzeciono 47a odstąpiono od realizacji zadania.
6. Wrzeciono 49 – wymiana drzwi oraz remont schodów do klatek schodowych – brak oferentów na przetargach, pozycja przeniesiona do planu remontów na 2019 r.

Środki finansowe wydatkowane na realizację planu remontów na dzień 31.12.2018 r. w wysokości **2.042.195,71 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2018 r. oraz zobowiązania z 2017 r.</i>			
Osiedle	Plan 2018 r. (zł)	Wykonanie w 2018 r. (zł)	[%]
Bielany	1.319.846,71	1.334.213,26	101 %
Wrzeciono	1.214.796,55	707.982,45	58 %
Razem	2.534.643,26	2.042.195,71	81 %

Zobowiązania umowne z 2018 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów z realizacją w 2019 r. tj.:

1. Żeromskiego 11 – remont klatek schodowych z wymianą drzwi do piwnic	91.800,00 zł
2. Wrzeciono 49a – wymiana pionów i poziomów z.w. i c.w. wody wraz z cyrkulacją	39.000,00 zł
3. Wrzeciono 47a - wymiana wew. inst. gazu	36.000,00 zł
razem	166.800,00 zł

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

Osiedle BIELANY	-	105.846,71 zł
Osiedle WRZECIONO	-	110.796,55 zł

Razem: 216.643,26 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	-	51.770,45 zł
Osiedle WRZECIONO	-	89.271,14 zł

Razem:		141.041,59 zł

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

Łączny przychód na dzień 31.12.2018 r. 6.080.397,76 zł

koszt wykonanych robót (w tym zobowiązania z 2017 r. 405.000 zł) 2.042.195,71 zł

splata pożyczek z funduszu interwencyjnego 190.000,00 zł.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2018 r. wynosi **3.848.202,05 zł.**

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

3. KONSERWACJA

1.1. Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków

Rozliczenie konserwacji za rok 2018 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 5-cio letni przegląd budowlany zgodnie z prawem budowlanym. Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów na dzień 31.12.2018 r. wyniósł **415.377,24 zł.**

1.2. Konserwacja dźwigów

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2018 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 31.12.2018 r. wyniósł **102.433,63 zł.**

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2018 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **128.448,22 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **240.295,02 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **53.945 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VIII jako zysk **netto 186.350,02 zł**.

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości 204.221,29 zł za 2017 r. na podstawie Uchwały Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 16.06.2018 r. kwotę 204.221,29 zł przeznaczono na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następnych okresach rozliczeniowych.

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
1. PRZYCHODY			
- ze sprzedaży produktów	9.934.348,90	236.458,06	10.170.806,96
- pozostałe przychody operacyjne	61.476,77	1.141,60	62.618,37
- przychody finansowe	23.476,76	134.343,93	157.820,69
RAZEM PRZYCHODY	10.019.302,43	371.943,59	10.391.246,02
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	96,40%	3,60 %	100,00 %
2. KOSZTY			
-działalności operacyjnej	10.136.888,52	88.024,37	10.224.912,89
-pozostałe koszty operacyjne	54.486,33	0	54.486,33
-koszty finansowe	0	0	0
RAZEM KOSZTY	10.191.374,85	88.024,37	10.279.399,22
WYNIK FINANSOWY	-172.072,42	283.919,22	111.846,80
Podstawa opodatkowania		283.919,22	
Podatek dochodowy 19 %		53.945,00	
ZYSK		229.974,22	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+43.624,20	-43.624,20	
ZYSK NETTO	-128.448,22	186.350,02	57.901,80

Podstawa opodatkowania wynosi 283.919,22 zł
Podatek dochodowy - 19 % wynosi 53.945,00 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **240.295,02 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 43.624,20 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 2018 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 30/IX/2018 r. z dnia 22.02.2018 r. w której przyjęto:

- | | |
|--|---------------------|
| • przychody z eksploatacji podstawowej | 1.547.400 zł |
| w tym: | |
| -przychody z lokali mieszkalnych | 1.370.000 zł |
| -przychód z działalności gospodarczej i pozostałej | 177.400 zł |
| • koszty eksploatacji podstawowej | 1.654.100 zł |
| w tym: | |
| -koszty utrzymania nieruchomości-na budynki | 127.000 zł |
| -koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią | 1.498.100 zł |
| -koszty działalności opodatkowanej | 29.000 zł |
| • wynik | - 106.700 zł |

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.585.696 zł**, co stanowi 102,5 % zaplanowanych przychodów:

- | | |
|--|--------------|
| • przychody z lokali mieszkalnych | 1.399.404 zł |
| • przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, garaże i pozostałe) | 186.292 zł |

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **1.630.960 zł** co stanowi 96,9 % zaplanowanych kosztów:

- | | |
|--|--------------|
| • koszty utrzymania nieruchomości-na budynki | 119.090 zł |
| • koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią | 1.483.496 zł |
| • koszty działalności opodatkowanej | 28.374 zł |
| • wynik | - 45.264 zł |

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **45.264 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

1. Koszty utrzymania nieruchomości- na budynki
 - II poz. „2” deratyzacja i dezynsekcja-przekroczenie planu o 2.692 zł – konieczność wykonania dodatkowych dezynsekcji i deratyzacji,
2. Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz. „2” zużycie energii elektrycznej na cele biurowe – przekroczenie o 185 zł wynika z tytułu ujęcia części kosztów grudnia 2017 r.,
- III poz. „5” naprawy i konserwacja sprzętu- przekroczenie planu o 2.868 zł – konieczność napraw urządzeń biurowych,
- III poz. „13” prenumeraty, publikacje i ogłoszenia – przekroczenie planu o 2.146 zł spowodowane zostało dużą ilością ogłoszeń w związku z realizowanymi przetargami na roboty budowlane,
- III poz. „16” amortyzacja środków trwałych oraz zakup wyposażenia – przekroczenie planu o 5.565 zł – zakup urządzeń biurowych, komputerów, drukarki, zasilaczy oraz niszczarki dokumentów.

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	3.474.335 zł
Koszty	3.424.139 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **50.196 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki, w tym:

1. poz. „1” utrzymanie zieleni – nadwyżka przychodów nad kosztami 5.651 zł,
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami 22.022 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy – nadwyżka przychodów nad kosztami 33.587 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami 3.935 zł
5. poz. „6” energia elektryczna” – nadwyżka kosztów nad przychodami 11.548 zł

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy:

Przychody	5.126.143 zł
Koszty	5.111.565 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 14.578 zł w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 1.306 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami 23.643 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 31.12.2018 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 203.378,68 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V** - w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 487.510,75 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2019 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z. w.) w wysokości 57.359,18 zł została rozliczona na dzień 31.12.2018 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 10.371 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 2018 r:

1. Od 1 lutego 2018 r. Uchwałą R.N. nr 16/IX/2017 z 28 września 2017 r. dokonano zmiany miesięcznej stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu z kwoty 1,30 zł /m² do 1,42 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
Podwyższenie opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej spowodowane zostało wzrostem kosztów eksploatacji oraz zarządzania Spółdzielnią, wynikającą ze zmiany cen rynkowych materiałów i usług np. usługi informatyczne - wdrożenie nowych programów Jednolity Plik Kontrolny, zmiana firmy rozliczającej zużycie wody wraz z zakresem usługi – dostęp on-line i monitoring pracy wodomierzy. Ponadto celowe było ujednoczenie stawki dla wszystkich osób posiadających prawa do lokali zarówno dla członków oraz innych osób niebędących członkami Spółdzielni w związku z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r.

Następne uchwały dotyczyły zmiany stawek opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego z 14 grudnia 2017 r. – obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. na okres 3-ich lat tj. do 31 grudnia 2020 r. Zmiany stawek spowodowane były wypowiedzeniem przez Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy dotychczasowej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla n/wym. nieruchomości gruntowych:

2. przy ul. Marymonckiej 143 (działka pod budynkiem) z kwoty 0,08 zł/m² do kwoty 0,19 zł/m² powierzchni użytkowej lokali – Uchwałą nr 22/IX/2017 r.
3. przy ul. Marymonckiej 145 (działka pod budynkiem) z kwoty 0,10 zł/m² do kwoty 0,42 zł/m² powierzchni użytkowej lokali – Uchwałą nr 23/IX/2017 r.
4. przy ul. Marymonckiej 147 (działka pod budynkiem) z kwoty 0,08 zł/m² do kwoty 0,18 zł/m² powierzchni użytkowej lokali – Uchwałą nr 24/IX/2017 r.
5. przy ul. Marymonckiej 151 (działka pod budynkiem) z kwoty 0,08 zł/m² do kwoty 0,19 zł/m² powierzchni użytkowej lokali – Uchwałą nr 25/IX/2017 r.
6. przy ul. Żeromskiego 15 (działka pod budynkiem) z kwoty 0,10 zł/m² do kwoty 0,46 zł/m² powierzchni użytkowej lokali – Uchwałą nr 26/IX/2017 r.
7. przy ul. Romaszewskiego 4 (podwórko) z kwoty 0,18 zł/m² do kwoty 0,46 zł/m² powierzchni użytkowej lokali - Uchwałą R.N. nr 17/IX/2017 r.
8. Od 1 lipca 2018 r. Uchwałą R.N. nr 43/IX/2018 z 17.05.2018 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Marymonckiej 149 i 151 z kwoty 2,60 zł/m² na kwotę 2,90 zł/m² pow. użytkowej lokali.
9. Uchwałą R.N. nr 45/IX/2018 r. z 22 listopada 2018 r. dokonano zmiany Regulaminu rozliczania opłat eksploatacyjnych w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w S. M. „DOMHUT” z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019 r. Wysokość opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania uchwała Rada Nadzorcza oraz upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzewu

wody indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w oparciu o 2 ostatnie okresy rozliczeniowe.

10. Od 1 stycznia 2019 r. uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 233/2018 r. z 28.11.2018 r. ustalono nową wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewu zużycia wody w poszczególnych budynkach dla indywidualnych lokali na podstawie faktycznego zużycia wody w lokalu.

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

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI w 2018 roku		
1.	przychody finansowe (odsetki z lokat bankowych i odsetki ustawowe za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych)	157.821
	koszty finansowe (umorzenie odsetek)	0
	wynik (przychody-koszty)	157.821
2.	pozostałe przychody operacyjne (opłaty za zaświadczenia, specyfikacje przetargowe, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych)	62.618
	koszty operacyjne (opłaty urzędowe, sądowe, komornicze, odpisy aktualizujące należności)	54.486
	Wynik (przychody-koszty)	8.132
	WYNIK POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI (ZYSK)	165.953

Realizacja przychodów finansowych wyniosła 157.821 zł, w tym odsetki z lokat bankowych wyniosły 119.532 zł, odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych 23.477 zł oraz odsetki z rachunków bankowych 14.812 zł.

Wynik pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 8.132 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 54.486 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 **186.350,02 zł.**

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

4.2. Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2018 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2018 roku		1.810.942,29
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 83 przy ulicy Marymonckiej 143		273.240,00
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 36 przy ulicy Marymonckiej 147		211.000,00
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Duracza 4		120.600,00
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Kasprowicza 80A		10.716,09
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Marymoncka 147		13.830,62
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Wrzeciono 47		16.864,72
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 36 przy ulicy Marymonckiej 147 – 9.441,59 zł oraz przygotowanie lokalu do przetargu (ogłoszenie o przetargu – 584,58 zł, oczyszczenie i posprzątanie lokalu – 1.604,60 zł)	11.630,77	
Przygotowanie do przetargu lokalu nr 83 przy ulicy Marymonckiej 143 (ogłoszenie o przetargu – 584,58 zł, oczyszczenie i posprzątanie lokalu – 5.350,20 zł)	5.934,78	
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 9 (opłata wniesiona jednorazowo w 2015 roku – spłacona 30.04.2018 roku - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 38/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r.)		2.066,01
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.)		3.462,36
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.)		6.172,44
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ulicy Kasprowicza 80A		90.000,00
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ulicy Magiera 21		100.000,00
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy Żeromskiego 9	260.000,00	
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy Płatnicza 1/15	150.000,00	
RAZEM	427.565,55	849.731,36
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku:		2.233.108,10

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 2018 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 16 czerwca 2018 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W dniach od 5 lutego do 11 marca 2019 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 Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Prostej 2/14 ustawowa lustracja z pełnej działalności Spółdzielni za okres 3-ech lat tj. od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 20.12.2018 r.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni:

1. Wykonanie wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Organizację Spółdzielni – podstawy prawne i zakres działalności Spółdzielni.
3. Organizację wewnętrzną i zatrudnienie.
4. Organizację i działalność organów statutowych Spółdzielni.
5. Zagadnienia członkowskie oraz dyspozycję lokalami.
6. Realizację postanowień ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami.
7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
8. Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi.
9. Gospodarkę remontową w zasobach Spółdzielni.
10. Gospodarkę finansową, ewidencję księgową i sprawozdawczość finansową.

Lustracja wykazała, że przestrzegane są ustalenia lustracyjne, działalność jest prawidłowa pod względem legalności, rzetelności i gospodarności.

Protokół znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

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

27 marca 2019 r.

Zarząd