

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW S.M. „DOMHUT”**  
**W DNIU 10 CZERWCA 2017 r.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2016 r.**

**1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNA**

**1.1. Ogólna charakterystyka**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2016 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 i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 budynków i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Spółdzielnia posiadała udział poniżej 50 % w **22** 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.

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 31.12.2016 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **3.158** osób.

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- TORSKIE PRAWO DO LOKALU	PRAWO NAJMU	ODRĘ- BNA WŁAS- NOŚĆ				
1	DURACZA 4	132	99	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	81	50	2	3	59	0,53224	0,46776	47%	1.191
4	MAGIERA 19	48	31	16	0	0	32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	29	24	0	0	24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	88	73	3	2	71	0,48320	0,51680	52%	800
7	MARYMONCKA 145	24	15	10	0	0	14	0,60640	0,39360	39%	358
8	MARYMONCKA 147	148	93	81	6	3	58	0,39681	0,60319	60%	782
9	MARYMONCKA 149	24	16	12	0	1	11	0,50070	0,49930	50%	364
10	MARYMONCKA 151	148	93	82	1	7	58	0,39128	0,60872	61%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	44	12	5	1	46	0,70831	0,29169	29%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	49	17	0	2	45	0,69360	0,30640	31%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	38	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	15	4	0	0	20	0,84480	0,15520	16%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24	20	0	0	0	24	1	-	-	365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	14	2	0	1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	22	1	0	0	39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	8	7	1	0	3	0,22930	0,77070	77%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	36	9	0	0	25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	17	11	1	1	14	0,51280	0,48720	49%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	43	34	0	3	23	0,38410	0,61590	62%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	57	25	3	1	36	0,56414	0,43586	44%	422
24	WRZECIONO 47	62	45	22	3	4	33	0,53687	0,46313	46%	757
25	WRZECIONO 47A	24	13	8	0	0	16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	34	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754

27	WRZECIONO 49A	19	14	7	0	0	12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	53	41	1	1	37	0,46159	0,53841	54%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	32	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	29	10	0	1	37	0,76400	0,23600	24%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	44	16	0	1	31	0,65320	0,34680	35%	654
<b>Razem:</b>		<b>1842</b>	<b>1269</b>	<b>701</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>1061</b>				

<b>GARAŻE</b>	<b>ILOŚĆ GARAŻY</b>	<b>SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO</b>	<b>PRAWO NAJMU</b>	<b>ODRĘBNA WŁAS- NOŚĆ</b>
MARYMONCKA 145	8	4	1	3
MARYMONCKA 149	8	2	0	6
<b>Razem:</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>9</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>OBRĘB</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 w 2016 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

<i>L.p.</i>	<i>Biuro Spółdzielni</i>	<i>Ilość etatów</i>
1	Zarząd	2,0
2	Dział Księgowo-Finansowy	4,0
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych 3-ch inspektorów i administrator	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.

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 2016 r. odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 11 uchwał i 4 zarządzenia.

Rozpatrywane były kolegialnie 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,
- 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 ustalanie, 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.

W 2016 r. od dnia 8 marca do dnia 26 kwietnia zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni Zebrania Mieszkańców 32 budynków. W spotkaniach tych z ramienia Spółdzielni uczestniczyli Prezes lub Członek Zarządu oraz Członkowie Rady Nadzorczej.

Na Zebraniach tych były realizowane następujące sprawy:

- 1) wybory Członków Samorządu Budynku oraz Członka Rad Osiedli Wrzeczono i Bielany na okres trzech lat tj. 2016-2019,
- 2) sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni z uwzględnieniem rozliczenia kosztów każdej nieruchomości odrębnie,
- 3) sprawy remontowe na przyszłe lata w oparciu o przeglądy nieruchomości,
- 4) sprawy bieżące wniesione przez Mieszkańców.

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

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

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

Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.269** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **7** osób w poczet członków, natomiast skreślonych **60** członków, w tym: **30** członków skreślonych z powodu zbycia prawa do lokalu i **30** członków z powodu zgonu.

W 2016 r. zostało zawartych 9 umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. W tym 8 umów dotyczyło przekształceń ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, natomiast 1 umowa dotyczyła sprzedaży lokalu mieszkalnego w przetargu nieograniczonym, zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wszystkie czynności związane z przekształceniem 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 2016 roku odzyskano 2 lokale mieszkalne:

1. Żeromskiego 9 m. 30 - w wyniku realizacji eksmisji przez Komornika na podstawie wyroku Sądu.
2. Żeromskiego 15 m. 31 - po zgonie najemcy.

W dniu 8 grudnia 2016 r. w przetargu nieograniczonym sprzedano lokal mieszkalny nr 30 przy ul. Żeromskiego 9 o pow. użytkowej 49,20 m<sup>2</sup> za cenę **309.666,00 zł.** Lokal był o statusie najmu a wyrok Sądu orzekający eksmisję spowodowany był zaległościami z tytułu czynszu.

W dniu 01 lutego 2017 r. w przetargu nieograniczonym sprzedano lokal mieszkalny nr 31 przy ul. Żeromskiego 15 o pow. użytkowej 38,30 m<sup>2</sup> za cenę **274.056,00 zł.**

Wartość rynkowa lokali, która stanowi cenę wywoławczą, określana jest na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pomniejszeniu o zadłużenie, koszty sądowe i komornicze zasilają fundusz interwencyjny Spółdzielni.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. struktura prawna lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Status prawny	Ilość lokali
odrębna własność	1061
własnościowe prawo	701
lokatorskie prawo	35
najem	45
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 umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości.

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 od 2-ch lat siedziba Spółdzielni.**

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 2016 r. w porównaniu do 31 grudnia 2015 r.

Zadłużenie na **31.12.2016 r.** **451 344,36 zł** - 398 lokali, w tym:  
- Wrzeciono 200 623,78 zł - 198 „  
- Bielany 250 720,58 zł - 200 „

W kwocie **451.344,36 zł** znajdują się pozycje:  
- zastępstwo procesowe - 43.200,00 zł  
- koszty sądowe - 4.014,06 zł  
- naliczone odsetki na dzień 31.12.2016 r. - 6.347,66 zł

-----  
**Razem: 53.561,72 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **397.782,64 zł**

**Natomiast zadłużenie w 2015 roku przedstawiało się następująco:**

Zadłużenie na **31.12.2015 r.** **458.357,56 zł** - 420 lokali, w tym:  
- Wrzeciono 198.529,00 zł - 212 „  
- Bielany 259.828,56 zł - 208 „

W kwocie **458.357,56 zł** 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**

W 2016 r. w stosunku do roku 2015 zadłużenie zmalało o **7.013,20 zł**.

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

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1.	Roczny wymiar opłat w zł	10 734 788,20	10 662 314,11	10 661 204,14
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	560 011,96	458 357,56	451 344,36
3.	Udział zaległości w %	5,2 %	4,3 %	4,2 %
4.	Liczba lokali z zadłużeniem	407	420	398
5.	Liczba spraw w sądzie	35	25	18

Na podstawie powyższych danych wynika, że w roku 2016 wskaźnik zadłużenia tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych jest na podobnym poziomie co w 2015 r. i wynosi 4,2 %.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 roku w porównaniu do 31.12.2015 roku przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2016 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.16 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2015 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.15 r.
powyżej 12 m-cy	182.317,93	40,4 %	17	185.074,10	40,4 %	13
6 -12 m-cy	42.692,09	9,5 %	12	49.596,76	10,8 %	11
3 - 6 m-cy	81.236,69	18,0 %	44	75.930,30	16,6 %	41
2 - 3 m-ce	55.791,09	12,4 %	46	42.579,95	9,3 %	36
1 - 2 m-ce	62.004,99	13,7 %	104	74.727,41	16,3 %	125
do 1-go m-ca	27.301,57	6,0 %	175	30.449,04	6,6%	194

Z okresu do 1-go m-ca zadłużenie niewiele zmalało o 3.147,47 zł., z okresu od 1-2 m-ce zmalało o 12.722,42 zł. oraz z okresu 6-12 m-cy o 6.904,67 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 oraz centralnego ogrzewania ( dot. budynków z zamontowanymi podzielnikami kosztów).

Z danych wynika również, że zwiększyły się zadłużenia z okresu od 2-3 m-cy o kwotę 13.211,14 zł oraz od 3-6 m-cy o kwotę 5.306,39 zł.

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

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 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.

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

Do dłużników z zaległościami powyżej 3-ch m-cy wysłanych zostało 60 przedsądowych wezwań do zapłaty, do 29 osób wezwania na Komisję Lokalową Rady Nadzorczej oraz do 2 osób na spotkanie z Radą Nadzorczą w celu wykluczenia z członkostwa. Konsekwencją braku reakcji na wysłane wezwania było skierowanie do Sądu 15 nowych spraw o nakaz zapłaty.

Spółdzielnia również wysyła do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald, ostatnie na dzień 30.11.2016 roku, które dla 540 ( w tym 529 – lokale mieszkalne i 11 – lokale użytkowe) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

W okresie I – XII. 2016 roku 11 dłużników spłaciło swoje zobowiązania wobec Spółdzielni razem z kwotami zasądzonymi i kosztami sądowymi, spłacając je jednorazowo lub w ratach lub przez wpłaty dokonywane przez komornika.



Ponadto dłużnicy wzywani na spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej przy udziale pracowników Spółdzielni, mogą przedstawiać swoje problemy, które doprowadziły do powstania zaległości i wspólnie z Członkami Komisji ustalić sposób ich spłat – najczęściej ratalnym.

Po wezwaniu na posiedzenie Komisji Lokalowej w dniu 06.10.2016 roku na poczet zaległości łącznie wpłynęła kwota 36.711,80 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.2016 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości **89.432,98 zł**.

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2016 r. w rozbiciu na poszczególne budynki w porównaniu na dzień 31.12.2015 r.

L p	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2016r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2015r.
1	Kasprowicza 80a	10	9	22 280,50	14 288,04	2	0	19 339,24	0
2	Kasprowicza 86	27	26	26 916,42	22 816,86	1	1	10 958,87	9 669,82
3	Marymoncka 143	33	29	28 124,24	29 422,76	2	3	17 761,64	22 451,44
4	Marymoncka 145	6	6	7 515,99	9 977,16	0	0	0,00	0
5	Marymoncka 147	35	38	27 693,36	50 043,57	1	1	7 069,96	27 119,94
6	Marymoncka 149	4	2	3 765,30	465,26	0	0	0,00	0
7	Marymoncka 151	28	35	38 391,63	25 283,58	2	1	13 571,58	9 227,58
8	Szegedyńska 12	15	10	11 126,71	7 253,62	0	0	0,00	0
9	Wrzeciono 39	11	13	9 969,41	8 341,11	0	0	0,00	0
10	Wrzeciono 47	11	18	14 810,97	10 523,98	1	0	7 977,14	0
11	Wrzeciono 47a	4	5	732,17	340,95	0	0	0,00	0
12	Wrzeciono 49	11	16	6 415,14	13 764,28	0	0	0,00	0
13	Wrzeciono 49a	3	5	2 881,94	6 007,83	0	0	0,00	0
	<b>Razem Osiedle Wrzeciono:</b>	<b>198</b>	<b>212</b>	<b>200 623,78</b>	<b>198 529,00</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>76 678,43</b>	<b>68 468,78</b>
14	Duracza 4	28	29	29 925,98	28 533,43	1	1	12 771,00	12 672,45
15	Magiera 19	19	13	16 073,77	10 402,78	1	0	3 852,20	0
16	Magiera 21	8	9	4 901,21	8 525,93	0	0	0,00	0
17	Nałkowskiej 5	15	12	28 766,26	20 112,99	1	1	13 497,24	10 577,72
18	Nałkowskiej 7	11	12	8 382,54	6 131,74	0	0	0,00	0
19	Nałkowskiej 9	17	16	12 109,67	8 480,12	0	0	0,00	0
20	Perzyńskiego 7	4	8	5 518,70	2 878,95	0	0	0,00	0
21	Perzyńskiego 9	6	5	3 385,70	1 711,36	0	0	0,00	0

22	Perzyńskiego 9a	3	5	467,18	4 034,71	0	0	0,00	0
23	Perzyńskiego 11	8	6	2 837,26	2 089,85	0	0	0,00	0
24	Perzyńskiego 11a	10	10	3 228,66	7 053,86	0	0	0,00	0
25	Perzyńskiego 18	2	2	591,70	25 724,99	0	1	0,00	25 724,18
26	Płanicza 1/15	6	7	7 418,83	8 830,66	0	0	0,00	0
27	Staffa 20	5	6	5 843,22	5 912,77	0	0	0,00	0
28	Żeromskiego 9	19	16	20 811,94	36 320,59	1	2	7 017,80	27 915,05
29	Żeromskiego 11	10	20	26 334,54	21 897,88	1	1	15 295,40	11 892,60
30	Żeromskiego 13a	11	12	7 869,62	11 784,85	0	0	0,00	0
31	Żeromskiego 15	12	13	54 040,23	41 700,03	2	1	42 777,46	27 823,32
32	Żeromskiego 15a	6	7	12 213,57	7 701,07	1	0	10 428,40	0
	<b>Razem osiedle Bielany:</b>	<b>200</b>	<b>208</b>	<b>250 720,58</b>	<b>259 828,56</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>105 639,50</b>	<b>116 605,32</b>
	<b>Razem Osiedla</b>	<b>398</b>	<b>420</b>	<b>451 344,36</b>	<b>458 357,56</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>182 317,93</b>	<b>185 074,10</b>

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

Stan zaległości na 31.12.2016 r. - 1.304,79 zł  
na 31.12.2015 r. - 19.860,22 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1.	Roczny wymiar opłat w zł	329.389,90	357.928,16	295.394,86
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	4.551,80	19.860,22	1.304,79
3.	Udział zaległości w %	1,3 %	5,5 %	0,4 %
4.	Ilość lokali zadłużonych	8	16	10

## **2. GOSPODARKA REMONTOWA W 2016 R.**

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2016 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 49/VIII/2016 w dniu 25 lutego 2016 roku na łączną kwotę 1.246.701,07 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 914.568,92 zł  
OSIEDLE WRZECIONO: 332.132,15 zł

Po spotkaniach z mieszkańcami 32 budynków odbytych na przełomie marca i kwietnia 2016 r., na których były omawiane sprawy remontowo – eksploatacyjne, na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza przyjęła korektę rzeczowo – finansowego planu remontów na łączną kwotę 1.318.769,54 zł - Uchwała nr 59/VIII/2016 w dniu 09 czerwca 2016 r :

OSIEDLE BIELANY: 919.068,92 zł  
OSIEDLE WRZECIONO: 399.700,62 zł

Korekta planu dotyczyła 7 budynków:

1. Perzyńskiego 11: skreślono poz. wymiana daszku nad wejściem do budynku na kwotę 6.500,00 zł.
2. Płatnicza 1/15: skreślono poz. wymiana poziomów całej kanalizacji z wymianą posadzki w piwnicach na kwotę 35.000,00 zł i wprowadzono poz. wymiana poziomów kanalizacji z wymianą zaworu burzowego i wykonaniem nowej posadzki w pomieszczeniu hydrofornii na kwotę 8.000,00 zł, wymiana opaski wokół budynku na kwotę 20.000,00 zł, remont komory zsykowej na kwotę 3.000,00 zł.
3. Staffa 20: wykonanie ogrodzenia terenów zielonych od strony podwórka ok. 125 mb na kwotę 15.000,00 zł
4. Marymoncka 145: wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe szt. 2 z możliwością otwierania na chipy na kwotę 4.200,00 zł.
5. Marymoncka 151: wymiana 4 szt. drzwi do piwnic z wykonaniem układu kontroli dostępu do piwnic oraz rozbudową instalacji domofonowej do klatek schodowych w czytniki do chipów na kwotę 12.500,00 zł, montaż monitoringu 4 klatek schodowych oraz szczytu budynku na kwotę 9.000,00 zł, przebudowa komór zsykowych wraz z wymianą drzwi szt. 4 na kwotę 15.000,00 zł
6. Wrzeciono 39: wymiana drzwi i zamknięcie komór zsykowych na piętrach kl. schodowej na kwotę 9.000,00 zł, remont parteru i holu klatki schodowej na kwotę 8.000,00 zł, wykonanie ogrodzenia od strony wschodniej budynku ok. 95 mb na kwotę 11.000,00 zł.
7. Wrzeciono 49 A: projekt daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji na kwotę 1.800,00 zł.

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień 01.01.2016 r. wynosił

**2.417.190,53 zł.**

Planowany przychód w roku 2016 tj. odpis od lokali mieszkalnych utrzymał się na poziomie roku 2015 wyniósł łącznie **2.141.706,76 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY:	1.040.689,22 zł
OSIEDLE WRZECIONO:	1.101.017,54 zł

Plan został opracowany w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branży, wnioski składane przez Samorządy 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 .

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

Na podstawie planu remontów na 2016 rok opracowano i zorganizowano 7 przetargów nieograniczonych, do których przygotowane były specyfikacje istotnych warunków zamówienia. W przetargu uczestniczy Komisja Techniczna Rady Nadzorczej, członkowie Samorządów Budynków oraz Przewodniczący Rad Osiedli.

W przypadku robót o wartości do 15.000,00 zł netto, były zbierane pisemne oferty a następnie negocjowane stawki robót. W przypadku robót o wartości od 15.000 zł do 30.000,00 zł netto

wybór oferty odbywał się w obecności Członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej, po uprzednim uzyskaniu opinii Samorządu Budynku.

Podpisano 40 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 2016 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2016 r.</b>	<b>Wykonanie w 2016 r.</b>	<b>[%]</b>
Bielany	18 zadań	16 zadań	89 %
Wrzeciono	14 zadań	13 zadań	93 %
<b>Razem</b>	<b>32 zadania</b>	<b>29 zadań</b>	<b>91 %</b>

W 2016 r. na zaplanowane 32 pozycje nie zrealizowano 3 - ch pozycji tj.:

#### **Osiedle Bielany**

##### 1. Perzyńskiego 11a

1) remont podestów przed klatkami schodowymi

2) wymiana 5 szt. daszków nad wejściami do klatek schodowych

Z powodu sprzeciwu mieszkańców budynku na prowadzenie jakichkolwiek robót.

W powyższej sprawie planowane jest kolejne spotkanie z mieszkańcami, celem omówienia najważniejszych spraw techniczno – eksploatacyjnych budynku.

#### **Osiedle Wrzeciono**

1) Wrzeciono 39 - remont holu i parteru klatki schodowej – robota została przeniesiona na rok 2017 z powodu znacznego rozszerzenia zakresu pierwotnie planowanych robót.

Środki finansowe wydatkowane na realizację planu remontów na dzień 31.12.2016 r.

w wysokości **1.004.393,47 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2016 r.</i>			
<b>Osiedle</b>	<b>Plan 2016 r. (zł)</b>	<b>Wykonanie w 2016 r. (zł)</b>	<b>[%]</b>
Bielany	919.068,92	765.256,56	83 %
Wrzeciono	399.700,62	239.136,91	60 %
<b>Razem</b>	<b>1.318.769,54</b>	<b>1.004.393,47</b>	<b>76 %</b>

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 zapewnienia 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	-	20.550,85 zł
Osiedle WRZECIONO	-	22.108,36 zł

-----  
Razem: 42.659,21 zł

Łączny przychód na dzień 31.12.2016r. wyniósł **4.636.054,88 zł** a całkowity koszt wykonanych robót wyniósł **1.004 393,47 zł**.

W 2016 r. nastąpiła spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 165.000 zł – budynek Marymoncka 145.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2016 r. wynosi **3.466.661,41 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 32 –ch budynków

Rozliczenie konserwacji za rok 2016 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 obowiązkowych okresowych przeglądów zgodnie z prawem budowlanym tj.: rocznych - przewodów kominowych i instalacji gazowej.

Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów na dzień 31.12.2016 r. wyniósł **411.435,66 zł**.

#### 1.2. Konserwacja dźwigów

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2016 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 31.12.2016 r. wyniósł **106.547,90 zł**.

#### 4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2016 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **145.044,51 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **209.450,33 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **46.391 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VIII jako zysk **netto 163.059,33 zł**.

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości 164.982,56 zł za 2015 r. na podstawie Uchwały Nr 7/2016 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11.06.2016 r. kwotę 164.982,56 zł przeznaczono na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
<b>1. PRZYCHODY</b>			
- ze sprzedaży produktów	10.160.503,79	229.626,56	10.390.130,35
- pozostałe przychody operacyjne	30.923,89	1.305,51	32.229,40
- przychody finansowe	20.673,03	90.789,14	111.462,17
<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	10.212.100,71	321.721,21	10.533.821,92
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	96,95%	3,05 %	100 %
<b>2. KOSZTY</b>			
-działalności operacyjnej	10.333.013,62	77.555,90	10.410.569,52
-pozostałe koszty operacyjne	58.846,58	0	58.846,58
-koszty finansowe	0	0	0
<b>RAZEM KOSZTY</b>	10.391.860,20	77.555,90	10.469.416,10
<b>WYNIK FINANSOWY</b>	-179.759,49	244.165,31	64.405,82
Podstawa opodatkowania		<b>244.165,31</b>	
Podatek dochodowy 19 %		46.391,00	
<b>ZYSK</b>		197.774,31	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+34.714,98	<b>-34.714,98</b>	
<b>ZYSK NETTO</b>	-145.044,51	163.059,33	18.014,82

Podstawa opodatkowania wynosi 244.165 zł  
Podatek dochodowy - 19 % wynosi 46.391 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **209.450,33 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 34.714,98 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 2016 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 50/VIII/2016 r. z dnia 25.02.2016 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	<b>1.486.655 zł</b>
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych	1.302.955 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	183.700 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	<b>1.565.300 zł</b>
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości -na budynki	88.800 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.444.500 zł
-koszty działalności opodatkowanej	32.000 zł
• wynik	-78.645 zł

Plan ten został zmieniony na podstawie zatwierdzonej korekty na wniosek Zarządu - w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Nr 1/IX/2016 z dnia 25.08.2016 r. w zakresie planowanych kosztów eksploatacji podstawowej w poz. II. 4 „pielęgnacja drzew, nasadzenia”, które uległy zwiększeniu o kwotę 27.500 zł tj. z 32.000 zł do kwoty 59.500 zł, po przeprowadzonej ocenie stanu technicznego drzewostanu i konieczności przeprowadzenia szerszego zakresu cięć pielęgnacyjnych drzew.

W związku z powyższym :

• koszty eksploatacji podstawowej	<b>1.592.800 zł</b>
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości -na budynki	116.300 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.444.500 zł
-koszty działalności opodatkowanej	32.000 zł
• wynik	-106.145 zł

#### **WYKONANIE PLANU GZM**

**Przychody na eksploatacji podstawowej** Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.484.953 zł**, co stanowi 99,9 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych	1.304.285 zł
• przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe anteny, garaże i pozostałe)	180.668 zł

**Koszty eksploatacji podstawowej** i działalności gospodarczej wyniosły **1.551.698 zł** co stanowi 95,7 % zaplanowanych kosztów i są niższe od zaplanowanych o kwotę 67.644 zł:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	105.335 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.413.708 zł
• koszty działalności opodatkowanej	32.655 zł
• wynik	-66.745 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **66.745 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

- 1) koszty utrzymania nieruchomości na budynki - II poz. „2”-„deratyzacja i dezynsekcja”- realizacja 110 % planu, z uwagi na konieczność wykonania dodatkowych usług związanych z deratyzacją, dezynsekcją oraz odpluskwieniem. Wnioski zgłaszane są przez Samorządy Budynków i mieszkańców oraz zalecenia Sanepid-u.
- 2) koszty zarządzania Spółdzielnią:
  - III poz. „3” opłaty eksploatacyjne i zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. Duracza 6 – siedziba Spółdzielni – realizacja 110 % planu, przekroczenie spowodowane zostało z tytułu rozliczeń zużycia mediów oraz kosztów konserwacji biura administracji przy ul. Wrzeciono 39.
  - III poz. „20” pozostałe koszty – realizacja 107 % planu - przekroczenie spowodowane wykonaniem dokumentacji (ekspertyza) oceniającej projektowaną inwestycję przez SBM „MERKURY” na sąsiedniej działce przy ul. Wrzeciono 47 i 47a.

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

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

Przychody	3.449.372 zł
Koszty	3.381.365 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **68.007 zł**.

1. poz. „4” konserwacja i przeglądy – nadwyżka przychodów nad kosztami 37.570 zł rozliczana jest w czasie na poszczególne budynki, przechodzi do rozliczenia na następny rok.
2. poz. „5” konserwacja dźwigów – realizacja kosztów 114 % nieprzewidywane koszty napraw i awarii wynikające z dewastacji, wynik do rozliczenia w czasie.

W czasie rozliczane są również :

- koszty zależne poz. „1” utrzymanie zieleni 8.901 zł
- koszty niezależne poz. „5” wywóz nieczystości i odpadów (-) 11.396 zł – dodatkowe usługi oczyszczania terenów i odbiór gabarytów.

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

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

Przychody	5.455.806 zł
Koszty	5.448.395 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **7.411 zł** w tym:



1. Podatek od nieruchomości - nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 5.987 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami 12.820 zł.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków– rozliczenie z użytkownikami lokali następuje przez Firmę „TECHEM” w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2016 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 70.909,84 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V - w załączeniu.**
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 324.031,62 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2017 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 46.722,83 zł została rozliczona na dzień 31.12.2016 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.**

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 2016 r:

1. Od 1 stycznia 2016 r. Uchwałą R.N. nr 46/VIII/2015 z 24.09.2015 r. zmieniono wysokość stawki opłat miesięcznych na konserwację dźwigów 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.
2. Nastąpiła zmiana miesięcznej stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej dla osób niebędących członkami S.M. "DOMHUT" posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu od 1 września 2016 r. Uchwałą R.N/ Nr 58/VIII/2016 z 12.05.2016 r. z 1,30 zł /m<sup>2</sup> do 1,42 zł/m<sup>2</sup> .  
Podwyższenie opłaty dla osób niebędących członkami Spółdzielni spowodowane zostało przeznaczeniem przychodów i pożytków z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją podstawową wyłącznie dla członków Spółdzielni.
3. Od dnia 1 kwietnia 2016 roku zmieniono wysokość stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych uchwałą Nr.47/VIII/2015 r. z 3 grudnia 2015 r. z 7,55 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie do kwoty 8,50 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu. Wzrost stawki czynszu był konieczny w celu zapewnienia środków finansowych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych.
4. Zrealizowano przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 11A, opłata jednorazowa 7.698,93 zł w związku z Decyzją 12/2016 z 29.04.2016 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy, wprowadzona została wyższa miesięczna opłata na fundusz celowy od 1 lipca 2016 r. w wysokości 3,34 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na spłatę jednorazowej opłaty Uchwałą R.N. nr 60/VIII/2016 r. przez okres 3,5 roku
5. Uchwałą R.N. nr 51/VIII/2016 r. z 17 marca 2016 r. zmieniono wysokość stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Kasprowicza 80 A (działka pod budynkiem) z dniem 1 kwietnia 2016 r. z kwoty 0,25 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,38 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

6. Uchwałą R.N. nr 52/VIII/2016 r. z 17 marca 2016 r. dokonano również zmiany stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej (podwórko) przy ul. Kasprowicza 80A z dniem 1 kwietnia 2016 r. z kwoty 0,47 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,82 zł/m<sup>2</sup>.
7. Uchwałą R.N. nr 53/VIII/2016 z 17 marca 2016 r. zmieniono wysokość stawki opłat miesięcznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej pod budynkiem przy ul. Kasprowicza 86 z kwoty 0,24 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,37 zł/m<sup>2</sup> od 1 kwietnia 2016 r.
8. Uchwałą R.N. nr 54/VIII/2016 r. z 17 marca 2016 r. nastąpiła zmiana stawki opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Kasprowicza 86 (podwórko) z kwoty 0,58 zł/m<sup>2</sup> do 0,95 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
9. Uchwałą R.N. nr 55/VIII/2016 r. z 17 marca 2016 r. dokonano również zmiany stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (pod budynkiem) przy ul. Żeromskiego 9 z kwoty 0,36 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,44 zł/m<sup>2</sup> z dniem 1 kwietnia 2016 r.
10. Uchwałą R.N. nr 56/VIII/2016 r. z 17 marca 2016 r. zmieniono opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej (pod budynkiem) przy ul. Marymonckiej 149 z kwoty 0,32 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,41 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali od 1 kwietnia 2016 r.

Wysokość opłat rocznych za wieczyste użytkowanie w/wym. nieruchomości w kolejnych latach została określona przez Zarząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy w listopadzie 2012 r. w oparciu o zaktualizowaną wartość gruntu.

11. Uchwałą R.N. nr 2/IX/2016 z 1.12.2016 r. zmieniono strukturę opłat eksploatacyjnych oraz ich wysokość dla użytkowników garaży od 1 kwietnia 2017 r. w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149.
12. Uchwałą R.N. nr 3/IX/2016 z 1.12.2016 r. zmieniono wysokość stawki opłat na fundusz remontowy od 1 kwietnia 2017 r. w budynku przy ul. Płatniczej 1/15.

**POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ** Spółdzielni to działalność finansowa i operacyjna - wynik tej działalności to zysk w wysokości 84.844 zł:

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI w 2016 roku		
1.	przychody finansowe (odsetki z lokat bankowych i odsetki ustawowe za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych)	111.462
	koszty finansowe (umorzenie odsetek)	0
	wynik (przychody-koszty)	111.462
2.	pozostałe przychody operacyjne (opłaty za zaświadczenia, specyfikacje przetargowe, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych)	32.229
	koszty operacyjne (opłaty urzędowe, sądowe, komornicze odpisy aktualizujące należności)	58.847
	Wynik (przychody-koszty)	(-)26.618
	<b>WYNIK POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI (ZYSK)</b>	<b>84.844</b>

Realizacja przychodów finansowych wyniosła 111.462 zł, z czego odsetki z lokat bankowych wyniosły 90.789 zł oraz odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych 20.673 zł.

Wynik pozostałej działalności operacyjnej wyniósł (-26.618 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 58.847 zł, w tym ujęta jest przegrana sprawa ze Spółką „Pinar” 5.571 zł o zasiedzenie służebności gruntowej przy ul. Magiera 19 i 20, koszty dotyczące eksmisji bud. przy ul. Żeromskiego 9/30 oraz koszty dotyczące należności nieściągalnych 27.451 zł (6 wyroków sądowych w których postępowanie egzekucyjne zostało umorzone).

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 **163.059,33 zł.**

Stan funduszu interwencyjnego na dzień 31.12.2016 r. wynosił 1.720.584,38 zł

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

#### 4.2. Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2016 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2016 r.		<b>1.078.486,38</b>
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 30 przy ul. Żeromskiego 9 – kwota 309.666,00 zł + 553,50 zł zwrot kosztu operatu szacunkowego		310.219,50
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 30 przy ul. Żeromskiego 9 wraz z kosztami związanymi z realizacją sprzedaży w tym: spłata zadłużenia w wysokości 27.355,85 zł, sprzątnięcie lokalu, oczyszczenie z przedmiotów, eksmisja i dezynsekcja 2.956,00 zł, najem pokoju 4.032,00 zł, wymiana zamka 767,15 zł, operat szacunkowy 553,50 zł	35.664,50	
Koszt opróżnienia lokalu nr 31, przy ul. Żeromskiego 15 i przygotowania do przetargu – 2.009,60 zł, wycena lokalu – 615,00 zł	2.624,60	
Opłata jednorazowa za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 11A w związku z Decyzją 12/2016 z dnia 29.04.2016 r. Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. W-wy ( kwota zapłacona 7.698,93 zł, różnica 1.464,87 zł zapłacona z funduszu celowego budynku zbieranego na ten cel od 01.10.2013 roku - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 74/VII/2013)	6.234,06	
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 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 60/VIII/2016.		1.902,50
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 9 - opłata jednorazowa poniesiona w 2015 roku, spłata w ciągu 3 lat tj. do 30.04.2018 r. - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 38/VIII/2015 z dnia 19.03.2015r.		6.146,64

Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 7 - opłata jednorazowa poniesiona w 2015 r., spłata w ciągu 4 lat tj. do 30.04.2019r zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 39/VIII/2015 z dnia 19.03.2015r.		3.462,36
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 11 - opłata jednorazowa poniesiona w 2015 r., spłata do 30.06.2019r zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 44/VIII/2015 z dnia 24.09.2015r.		6.695,14
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Nałkowskiej 5 - opłata wniesiona jednorazowo w 2013 r., spłata w ciągu 4 lat tj. do 30.09.2017 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75/VII/2013 z dnia 20.06.2013 r.		28.212,46
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ul. Marymonckiej 145 - 165.000 zł		165.000,00
Nadwyżka bilansowa ( zysk netto ) za 2015 r. zgodnie z uchwałą Nr 7/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 11.06.2016 r.		164.982,56
	<b>RAZEM</b>	<b>44.523,16</b>
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2016 roku:		<b>1.720.584,38</b>

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 2016 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

**Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 11 czerwca 2016 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.

7 maja 2017 r.

Główny Księgowy  
Członek Zarządu  
S.M. DOMHUT  
*mgr Ewa Kuśmierczuk*

Zarząd  
Prezes Zarządu  
S.M. „DOMHUT”  
*inż. Katarzyna Orłowska*