

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW S.M. „DOMHUT” W DNIU 16 CZERWCA 2018 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU **Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2017 r.**

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2017 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 **23** 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.

Aktualnie jedna nieruchomość budynkowa przy ul. Perzyńskiego 9 A stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych. Z właścicielami lokali tej nieruchomości odbyło się zebranie w listopadzie 2017 r., na którym właściciele jednogłośnie podjęli uchwałę, że zarządzanie nieruchomością będzie kontynuowane przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przy odpowiednim zastosowaniu ustawy o własności lokali. Jednocześnie zgodnie z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r. – Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596 – art. 3 ust. 7 z dniem 9 września 2017 r. z mocy prawa ustało członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 9 A.

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 31.12.2017 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **3.128** 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 BUDYNKOWE

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 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	104	24	1	4	103	0,78559	0,21441	21%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	50	21	3	2	29	0,52190	0,47810	48%	545
3	KASPROWICZA 86	114	103	48	2	3	61	0,54690	0,45310	45%	1.191
4	MAGIERA 19	48	40	16	0	0	32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	43	24	0	0	24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	124	69	2	2	76	0,52070	0,47930	48%	800
7	MARYMONCKA 145	24	25	9	0	0	15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	137	80	6	3	59	0,40231	0,59769	60%	782
9	MARYMONCKA 149	24	21	12	0	1	11	0,50070	0,49930	50%	364
10	MARYMONCKA 151	148	133	78	1	7	62	0,42078	0,57922	58%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	48	12	5	1	46	0,70831	0,29169	29%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	53	17	0	2	45	0,69360	0,30640	31%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	43	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	25	1	1	0	22	0,92592	0,07408	7%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	18	4	0	0	20	0,84480	0,15520	16%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24					24	1,00000			365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	16	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	13	6	1	0	4	0,30760	0,69240	70%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	36	9	0	0	25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	24	11	1	1	14	0,51280	0,48720	49%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	54	34	0	3	23	0,38410	0,61590	62%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	65	25	3	1	36	0,56414	0,43586	44%	422
24	WRZECIONO 47	62	57	21	3	4	34	0,55315	0,44685	45%	757
25	WRZECIONO 47A	24	18	8	0	0	16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	49	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754

27	WRZECIONO 49A	19	16	7	0	0	12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	65	39	1	1	39	0,49171	0,50829	51%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	34	16	0	1	31	0,64630	0,35370	35%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	45	27	0	0	21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	30	9	0	0	39	0,76400	0,23600	24%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	44	16	0	1	31	0,65320	0,34680	35%	654
Razem:		1842	1 555	682	34	44	1 082				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓLDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	2	0	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 m²	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	

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 2017 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 dwa budynki 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 2017 r. odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 6 uchwał i 6 zarządzeń.

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 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 na podstawie Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr L/1217/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r. dotyczącej ustalenia nowej bonifikaty w wysokości 95 % dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, złożył w dniu 13.07.2017 r. wnioski do Urzędu Dzielnicy Bielany o przekształcenie powyższego prawa i przyznanie bonifikaty.

Zarząd również powiadomił pisemnie wszystkich właścicieli lokali na przełomie czerwca i lipca 2017 r. o powyższej uchwale i możliwości skorzystania z bonifikaty poprzez składanie stosownych wniosków do Dzielnicy – Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Do dnia przygotowania sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2017 r. żaden wniosek nie został przez Dzielnicę zrealizowany.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.555** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **359** osób w poczet członków, natomiast skreślonych **73** członków z powodu zbycia prawa do lokalu oraz zgonu.

W związku z nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r. – Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596 – przyjętych zostało z mocy prawa z dniem 9 września 2017 r. **357** nowych członków Spółdzielni. Osoby, które posiadają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu zostali członkami bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mieli wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani byli do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

Od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy nie stosuje się przepisów dotyczących udziałów i wpisowego.

W 2017 r. zostało zawartych 20 umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, w tym 19 umów dotyczyło przekształceń prawa do zajmowanych lokali w prawa odrębnej własności (1 umowa dotyczyła lokalu niemieszkalnego – garażu) oraz 1 umowa dotyczyła sprzedaży lokalu mieszkalnego w przetargu nieograniczonym.

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 dniu 01 lutego 2017 r. zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali, został przeprowadzony przetarg nieograniczony na zbycie lokalu mieszkalnego Nr 31 w budynku przy ul. Żeromskiego 15 o powierzchni użytkowej 38,30 m², odzyskanego w 2016 roku (zgon najemcy), w wyniku którego sprzedano lokal za cenę **274.056** zł. Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po potrąceniu zadłużenia, kosztów sądowych i komorniczych, zasiliły fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Wartość rynkowa lokalu, która stanowi cenę wywoławczą, określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 2017 r. w porównaniu do 31 grudnia 2016 r.

Zadłużenie na dzień <u>31.12.2017 r.</u>	<u>363.265,91 zł</u>	-	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**

Natomiast zadłużenie w 2016 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na **31.12.2016 r.** **451.344,36 zł** - 398 lokali, w tym:

- Wrzecziono 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**

W 2017 r. w stosunku do roku 2016 zadłużenie zmalało o 88.078,45 zł.

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

L.p.	Wyszczególnienie	2017 r.	2016 r.	2015 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	10.649.640,34	10.661.204,14	10.662.314,11
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12.2017 r.	363.265,91	451.344,36	458.357,56
3.	Udział zaległości w %	3,4 %	4,2 %	4,3 %
4.	Liczba lokali z zadłużeniem	416	398	420
5.	Liczba spraw w sądzie	10	18	25

Na podstawie powyższych danych wynika, że rok 2017 był kolejnym okresem, w którym wskaźnik zadłużenia tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych zmalał i w 2017 r. wyniósł 3,4 %.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017 roku w porównaniu do 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2017 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2017 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2016 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2016 r.
powyżej 12 m-cy	89.653,57	24,7 %	9	182.317,93	40,4 %	17
6 -12 m-cy	37.691,13	10,3 %	10	42.692,09	9,5 %	12
3 - 6 m-cy	82.166,86	22,6 %	39	81.236,69	18,0 %	44
2 - 3 m-ce	47.049,32	13,0 %	40	55.791,09	12,4 %	46
1 - 2 m-ce	76.619,49	21,1 %	123	62.004,99	13,7 %	104
do 1-go m-ca	30.085,54	8,3 %	195	27.301,57	6,0 %	175

W 2017 roku poprawił się wynik zadłużeń z okresu powyżej 12 miesięcy o kwotę 92.664,36 zł, natomiast wysokość zadłużenia od 1 do 12 miesięcy utrzymała się na poziomie roku 2016 i wyniosła w 2017 r. 273.612,34 zł.

Zadłużenie z okresu od 1-3 m-cy wyniosło 153.754,35 zł i w stosunku do roku 2016 wzrosło o 8.656,70 zł a wynika ono 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).

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 30.11.2017 roku, które dla 424 (w tym 416 – dot. lokali mieszkalnych i 8 – lokali użytkowych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty. Część osób zadłużonych uregulowała swoje zaległości na bieżąco, niektórzy składali pisma o spłatę zadłużenia w ratach. Wobec zadłużonych osób, które nie wywiązały się ze swoich zobowiązań, prowadzone są postępowania sądowe o nakaz zapłaty, a następnie sprawy skierowane 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 43 przedsądowych wezwań do zapłaty. Konsekwencją braku reakcji na wysłane wezwania, było skierowanie 13 nowych spraw do Sądu o nakaz zapłaty.

Ponadto 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 20.04 i 19.10.2017 roku na poczet zaległości łącznie wpłynęła kwota 57.074,27 zł.

W ciągu 2017 r. 9 osób spłaciło swoje zobowiązania wobec Spółdzielni razem z kwotami zasądzonymi i kosztami sądowymi, spłacając je jednorazowo, w ratach lub przez wpłaty dokonywane przez komornika.

Pracownicy Spółdzielni pomagają osobom zainteresowanym w składaniu stosownych wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W 2017 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości **88.019,75 zł**.

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2017 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2016 r.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2017r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.	31.12.2016r.
1	Kasprowicza 80a	11	10	12 127,76	22 280,50		2		19 339,24
2	Kasprowicza 86	27	27	14 341,16	26 916,42		1		10 958,87

3	Marymoncka 143	32	33	28 123,75	28 124,24	1	2	13 397,27	17 761,64
4	Marymoncka 145	5	6	7 181,00	7 515,99				
5	Marymoncka 147	25	35	29 299,24	27 693,36	2	1	14 263,70	7 069,96
6	Marymoncka 149	3	4	925,45	3 765,30				
7	Marymoncka 151	34	28	32 055,89	38 391,63	1	2	5 260,71	13 571,58
8	Szegedyńska 12	18	15	11 955,44	11 126,71				
9	Wrzeciono 39	10	11	12 300,65	9 969,41				
10	Wrzeciono 47	13	11	11 756,85	14 810,97		1		7 977,14
11	Wrzeciono 47a	6	4	1 092,40	732,17				
12	Wrzeciono 49	14	11	11 689,53	6 415,14				
13	Wrzeciono 49a	3	3	2 170,23	2 881,94				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	201	198	175 019,35	200 623,78	4	9	32 3921,68	76 678,43
14	Romaszewskiego 4	27	28	29 628,38	29 925,98	1	1	17 459,34	12 771,00
15	Magiera 19	14	19	16 905,60	16 073,77	1	1	7 849,66	3 852,20
16	Magiera 21	12	8	8 777,98	4 901,21				
17	Nałkowskiej 5	18	15	14 829,73	28 766,26		1		13 497,24
18	Nałkowskiej 7	13	11	5 939,85	8 382,54				
19	Nałkowskiej 9	16	17	6 459,81	12 109,67				
20	Perzyńskiego 7	7	4	2 361,46	5 518,70				
21	Perzyńskiego 9	8	6	5 844,92	3 385,70				
22	Perzyńskiego 9a	4	3	846,72	467,18				
23	Perzyńskiego 11	6	8	1 500,70	2 837,26				
24	Perzyńskiego 11a	10	10	8 257,10	3 228,66				
25	Perzyńskiego 18	2	2	2 752,37	591,70				
26	Płatnicza 1/15	3	6	1 922,81	7 418,83				
27	Staffa 20	6	5	4 667,30	5 843,22				
28	Żeromskiego 9	25	19	22 875,20	20 811,94	1	1	6 136,05	7 017,80
29	Żeromskiego 11	11	10	7 689,74	26 334,54		1		15 295,40
30	Żeromskiego 13a	9	11	5 800,63	7 869,62				
31	Żeromskiego 15	15	12	17 439,07	54 040,23	1	2	7 855,90	42 777,46
32	Żeromskiego 15a	9	6	23 747,19	12 213,57	1	1	17 430,94	10 428,40
	Razem Osiedle Bielany:	215	200	188 246,56	250 720,58	5	8	56 731,89	105 639,50
	Razem Osiedla	416	398	363 265,91	451 344,36	9	17	89 653,57	182 317,93

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

Stan zaległości na 31.12.2017 r. - 5.871,04 zł
na 31.12.2016 r. - 1.304,79 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
1.	Roczny wymiar opłat w zł	306.993,67	295.394,86	357.928,16
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	5.871,04	1.304,79	19.860,22
3.	Udział zaległości w %	1,9 %	0,4 %	5,5 %
4.	Ilość lokali zadłużonych	8	10	16

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2017 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 8/IX/2017 w dniu 23 lutego 2017 roku na łączną kwotę 3.328.448,82 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.357.352,27 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 1.971.096,55 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień 01.01.2017 r. wyniósł **3.466.661,41 zł.**

W 2017 r. na wniosek Zarządu i mieszkańców udzielone zostały pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 190.000 zł

Magiera 21 100.000 zł – Uchwała Nr 6/IX/2017 z dn. 23.02.2017 r.

Kasprowicza 80a 90.000 zł – Uchwała Nr 7/IX/2017 z dn. 23.02.2017 r.

Stan środków funduszu remontowego budynków wraz z udzielonymi pożyczkami wyniósł: **3.466.661,41 zł + 190.000 zł = 3.656.661,41 zł.**

Planowany przychód w roku 2017 tj. odpis od lokali (mieszkalnych i garaży) wyniósł łącznie **2.161.988,18 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.054.022,64 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 1.107.965,54 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 podstawie planu remontów na 2017 rok opracowano i zorganizowano 14 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.

Za zgodą Rady Nadzorczej w dniu 31.08.2017 r. nastąpiła zmiana zakresu robót w budynku Płatnicza 1/15.

Podpisano **38** 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 2017 r.</i>			
Osiedle	Plan 2017 r.	Wykonanie w 2017 r.	[%]
Bielany	42 zadania	36 zadań	86 %
Wrzeciono	33 zadania	32 zadania	97 %
Razem	75 zadań	68 zadań	91 %

W 2017 r. z zaplanowanych 75 pozycji nie zrealizowano następujących robót:

OSIEDLE BIELANY

1. Romaszewskiego 4 (dawna Duracza)
 - 1) rozbudowa monitoringu budynku o 4 szt. kamer przy wejściach na poddasze - odstąpienie od realizacji przez Samorząd Budynku.
 - 2) wykonanie i montaż ogrodzenia terenu zielonego wzdłuż budynku od strony klatek schodowych ok. 120 mb - pozycja niezrealizowana z powodu braku zgody Urzędu Ochrony Środowiska na nieodpłatne usunięcie żywopłotu wzdłuż budynku. Wymagana zgoda organu na usuwanie krzewów z powierzchni przekraczającej 25m² powierzchni.
2. Perzyńskiego 9a – wzmocnienie biegu schodów wraz z ich czyszczeniem mechanicznym. W dniu 28.11.2017 r. odbyło się zebranie z mieszkańcami budynku, na którym odstąpiono od realizacji zadania z przełożeniem na przyszły okres.
3. Perzyńskiego 11
 - 1) malowanie holu parteru klatki schodowej
 - 2) wykonanie oświetlenia dojścia do budynkuZ powodu braku ofert roboty przeniesiono do realizacji na rok 2018.
4. Płatnicza 1/15 – przebudowa wejścia do budynku z likwidacją schodów – pozycja przeniesiona na rok 2018, z powodu konieczności połączenia robót tj. wymiany odcinka poziomego kanalizacji sanitarnej do pierwszej studni przed budynkiem z rozbiórką istniejącego wejścia do budynku.
5. Żeromskiego 13 A_– wymiana 12 pionów kanalizacyjnych – zobowiązanie umowne z terminem realizacji do dnia 09.03.2018 r.
6. Magiera 21_– wykonanie projektu i wymiana instalacji elektrycznej – zobowiązanie umowne z terminem realizacji do dnia 30.03.2018 r.

OSIEDLE WRZECIONO:

1. Kasprowicza 86_– wykonanie projektu powiększenia balkonów – pozycja przeniesiona do planu remontów na rok 2018.
2. Wrzeciono 47_– wymiana instalacji elektrycznej – zobowiązanie z 2017 r. z terminem realizacji do dnia 12.01.2018 r.

Środki finansowe wydatkowane na realizację planu remontów na dzień 31.12.2017 r. w wysokości **2.554.049,40 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2017 r.</i>			
Osiedle	Plan 2017 r. (zł)	Wykonanie w 2017 r. (zł)	[%]
Bielany	1.381.852,27	879.833,77	64 %
Wrzeciono	2.038.746,55	1.674.215,63	82 %
Razem	3.420.598,82	2.554.049,40	75 %

Zobowiązania umowne z 2017 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów na roboty z realizacją w 2018 r. tj.:

1. Magiera 21 – wymiana instalacji elektrycznej	167 000,00 zł
2. Żeromskiego 13a – wymiana 12 pionów kanalizacji sanitarnej	60 000,00 zł
3. Wrzeciono 47 - wymiana instalacji elektrycznej	<u>178 000,00 zł</u>
razem	405 000,00 zł

Utworzona rezerwa w wysokości 10 % z przychodów - odpis od lokali:

Osiedle BIELANY	105.402,27 zł
Osiedle WRZECIONO	- 110.796,55 zł

Razem: 216.198.82 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	- 70.826,16 zł
Osiedle WRZECIONO	- 44.501.84 zł

Razem: 115.328,00 zł

Łączny przychód na dzień 31.12.2017 r. wyniósł **5.904.863,43 zł** a całkowity koszt wykonanych robót wyniósł **2.554.049,40 zł**.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2017 r. wynosi **3.350.814,03 zł**.

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody (odpisy od 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**.

W dniu 31.01.2017 r. rozpoczęła się procedura przetargowa w sprawie wymiany wszystkich wodomierzy w zasobach Spółdzielni wraz z systemem zdalnego odczytu, z powodu kończącej się legalizacji urządzeń pomiarowych. W dniu 21.02.2017 r. w świetle prowadzonego postępowania przetargowego, na podstawie dodatkowych informacji dot. średniej ilości osób i zużycia wody na poszczególnych budynkach w ciągu roku, podjęto decyzję o zakupie wodomierzy z przepływem 1,6 m³/h, które dają prawdopodobieństwo dokładniejszego pomiaru poboru wody na wszystkich budynkach, niż dotychczas stosowane wodomierze o przepływie 2,5 m³/h.

Z uwagi na możliwość usprawnienia i pełnego monitoringu pracy poszczególnych wodomierzy lokalowych w tym archiwizacji, raportowania błędów, dokonano wyboru systemu on-line wybierając jednocześnie wodomierz dom aqua radio net tj. jednostrumieniowy wodomierz skrzydełkowy ze sprzęgłem magnetycznym i rolkowym mechanizmem liczącym. Po zamontowaniu, moduł komunikacyjny jest zabezpieczony przed nieuprawnionym dostępem specjalnym pierścieniem plombującym. Przetarg wygrała firma ISTA na zakup i montaż wodomierzy oraz rozliczanie zużycia wody.

Zostały z firmą zawarte 2 umowy:

- 1) umowa na zakup i montaż wodomierzy w dniu 22.03.2017 r.
- 2) umowa rozliczeniowa z dostępem do portalu w dniu 22.06.2017 r. na okres 5-ciu lat.

Koszt wymiany wodomierzy na Osiedlu Bielany wyniósł: **274.491,84 zł**
Koszt wymiany wodomierzy na Osiedlu Wrzeciono wyniósł **296.372,16 zł.**

Łącznie na wymianę wodomierzy w 30 budynkach wydatkowano **570.864,00 zł.**

W budynku przy ul. Wrzeciono 47 wymiana wodomierzy z powodu utraty cechy legalizacyjnej odbędzie się w roku 2018 a w budynku przy ul. Perzyńskiego 18 w roku 2020.

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 obligatoryjne przeglądy stanu technicznego budynków i ich otoczenia wraz z instalacjami.

3. KONSERWACJA

1.1. Konserwacja 32 –ch budynków

Rozliczenie konserwacji za rok 2017 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 instalacji elektrycznej zgodnie z prawem budowlanym. Natomiast roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej, który był wykonany w okresie 1.11.2017 r. - 31.01.2018 r. rozliczony został w 2018 r.

Koszt wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów na dzień 31.12.2017 r. wyniósł **421.580,52 zł.**

1.2. Konserwacja dźwigów

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2017 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 31.12.2017 r. wyniósł **93.569,23 zł.**

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2017 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **55.597,22 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **259.766,29 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **55.545 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VIII jako zysk **netto 204.221,29 zł**.

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości 163.059,33 zł za 2016 r. na podstawie Uchwały Nr 7/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 10.06.2017 r. kwotę 163.059,33 zł przeznaczono na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następnych okresach rozliczeniowych.

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
1. PRZYCHODY			
- ze sprzedaży produktów	10.141.848,82	222.962,17	10.364.810,99
- pozostałe przychody operacyjne	48.845,83	1.152,90	49.998,73
- przychody finansowe	29.117,92	152.729,05	181.846,97
RAZEM PRZYCHODY	10.219.812,57	376.844,12	10.596.656,69
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	96,44%	3,56 %	100,00 %
2. KOSZTY			
-działalności operacyjnej	10.297.162,34	84.502,87	10.381.665,21
-pozostałe koszty operacyjne	10.822,41	0	10.822,41
-koszty finansowe	0	0	0
RAZEM KOSZTY	10.307.984,75	84.502,87	10.392.487,62
WYNIK FINANSOWY	-88.172,18	292.341,25	204.169,07
Podstawa opodatkowania		292.341,25	
Podatek dochodowy 19 %		55.545,00	
ZYSK		236.796,25	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+32.574,96	-32.574,96	
ZYSK NETTO	-55.597,22	204.221,29	148.624,07

Podstawa opodatkowania wynosi 292.341,25 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 55.545,00 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **259.766,29 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 32.574,96 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 2017 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 10/IX/2017 r. z dnia 30.03.2017 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	1.498.350 zł
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych	1.320.000 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	178.350 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	1.618.100 zł
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	122.200 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.466.900 zł
-koszty działalności opodatkowanej	29.000 zł
• wynik	- 119.750 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.518.126 zł**, co stanowi 101,3% zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych	1.342.201 zł
• przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, garaże i pozostałe)	175.925 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **1.568.098 zł** co stanowi 96,9 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	101.270 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	.436.885 zł
• koszty działalności opodatkowanej	29.943 zł
• wynik	- 49.972 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **49.972 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

1) koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz. „3” opłaty eksploatacyjne i zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. Romaszewskiego 6 – siedziba Spółdzielni – realizacja 112 % planu, przekroczenie wynika z tytułu rozliczeń zużycia mediów,
- III poz. „13” prenumeraty, publikacje i ogłoszenia – realizacja 125 % planu, przekroczenie spowodowane zostało dużą ilością ogłoszeń w związku z realizowanymi przetargami,
- III poz. „16” amortyzacja środków trwałych oraz zakup wyposażenia – realizacja 105 % planu.

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	3.459.211 zł
Koszty	3.368.571 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **90.640 zł**.

1. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych - nadwyżka przychodów nad kosztami 22.422 zł, rozliczana jest w czasie na poszczególne budynki,
2. poz. „4” konserwacja i przeglądy – nadwyżka przychodów nad kosztami 27.383 zł
3. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka przychodów nad kosztami 5.850 zł.

W czasie rozliczane są również :

- koszty zależne poz. „1” utrzymanie zieleni nadwyżka przychodów nad kosztami 9.548 zł,
- koszty niezależne poz. „5” wywóz nieczystości i odpadów nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 14.468 zł – dodatkowe usługi oczyszczania terenów i odbiór gabarytów.

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy:

Przychody	5.393.471 zł
Koszty	5.392.817 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **654 zł** w tym:

1. Podatek od nieruchomości - nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 3.616 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami 11.506 zł.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków– rozliczenie z użytkownikami lokali następuje przez Firmę „Ista” oraz „Techem” (dwa budynki Wrzeciono 47 i Perzyńskiego 18) w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2017 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 79.221,23 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V** - w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 324.593,83 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 43.182,85 zł została rozliczona na dzień 31.12.2017 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 2017 r:

1. Od 1 kwietnia 2017 r. Uchwałą R.N. nr 2/IX/2016 z 1.12.2016 r. zmieniono strukturę opłat eksploatacyjnych oraz ich wysokość dla użytkowników garaży w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149.
2. Od 1 kwietnia 2017 r. Uchwałą R.N. nr 3/IX/2016 z 1.12.2016 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Płatniczej 1/15 z kwoty 1,60 zł/m² na kwotę 2,50 zł/m² pow. użytkowej lokali.
3. Od 1 lipca 2017 r. Uchwałą R.N. nr 12/IX/2017 z 8 czerwca 2017 r. dokonano zmiany stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Kasprowicza 80A (działka pod budynkiem) z kwoty 0,38 zł/m² do kwoty 0,35 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Od 1 lipca 2017 r. Uchwałą R.N. nr 13/IX//2017 r. z 8 czerwca 2017 r. dokonano zmiany stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Kasprowicza 80 A (podwórko) z kwoty 0,82 zł/m² do kwoty 0,76 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Od 1 lipca 2017 r. Uchwałą R.N. nr 14/IX/2017 r. z 8 czerwca 2017 r. dokonano zmiany stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (działka pod budynkiem) przy ul. Kasprowicza 86 z kwoty 0,37 zł/m² do kwoty 0,34 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
6. Od 1 lipca 2017 r. Uchwałą R.N. nr 15/IX//2017 r. z 8 czerwca 2017 r. dokonano zmiany stawki opłat miesięcznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej niezabudowanej (podwórko) przy ul. Kasprowicza 86 z kwoty 0,95 zł/m² do kwoty 0,87 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
7. 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 z mocą obowiązującą od 1 lutego 2018 r.
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.
8. Uchwałą R.N. nr 17/IX/2017 r. z 23 listopada 2017 r. zmieniono stawkę opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Romaszewskiego 4 (podwórko) z kwoty 0,18 zł/m² do kwoty 0,46 zł/m² powierzchni użytkowej lokali z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2018 r. na okres 3 lat. Powyższa zmiana spowodowana została wypowiedzeniem dotychczasowej

wysokości opłaty przez Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. Wysokość opłat rocznych za wieczyste użytkowanie w/wym. nieruchomości w kolejnych latach została określona w listopadzie 2017 r. w oparciu o zaktualizowaną wartość gruntu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

9. W związku z niezrealizowaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Romaszewskiego 4 i Żeromskiego 15 uchwałą R.N. nr 18/IX/2017 r. z dnia 23 listopada 2017 r. z dniem 1 grudnia 2017 r. zdjęto z opłat eksploatacyjnych pozycję „fundusz celowy” w wysokości opłaty miesięcznej 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokali oraz podjęto decyzję o rozliczeniu zgromadzonych środków z członkami i innymi osobami posiadającymi spółdzielcze prawa do lokali.

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-ch 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:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ Spółdzielni to działalność finansowa i operacyjna - wynik tej działalności to zysk w wysokości 221.024 zł:

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI w 2017 roku		
1.	przychody finansowe (odsetki z lokat bankowych i odsetki ustawowe za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych)	181.847
	koszty finansowe (umorzenie odsetek)	0
	wynik (przychody-koszty)	181.847
2.	pozostałe przychody operacyjne (opłaty za zaświadczenia, specyfikacje przetargowe, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych)	49.999
	koszty operacyjne (opłaty urzędowe, sądowe, komornicze, odpisy aktualizujące należności)	10.822
	Wynik (przychody-koszty)	39.177
	WYNIK POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI (ZYSK)	221.024

Realizacja przychodów finansowych wyniosła 181.847 zł, z tego odsetki z lokat bankowych wyniosły 126.098 zł, odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych 29.118 zł oraz odsetki z rachunków bankowych 26.631 zł.

Wynik pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 39.177 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 10.822 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 **204.221,29 zł.**

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

4.2. Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2017 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2017 r.		1.720.584,38
Sprzedaż w przetargu lokalu nr 31 przy ul. Żeromskiego 15 kwota 274.056,00 zł + 615,00 zł zwrot kosztu operatu szacunkowego		274.671,00
Pokrycie zadłużenia lokalu nr 31 przy ul. Żeromskiego 15	30.398,46	
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 11A (opłata wniesiona jednorazowo w 2016 roku - spłata do 31.12.2019r. - 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 – spłata do 30.04.2018r. - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 38/VIII/2015 z dnia 19.03.2015 r.)		6.146,64
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Perzyńskiego 7 (opłata wniesiona jednorazowo w 2015 roku – spłata do 30.04.2019r. - 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 30.06.2019r. - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej 44/VIII/2015 z dnia 24.09.2015 r.)		6.172,44
Zwrot kosztów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Nałkowskiej 5 (opłata wniesiona jednorazowo w 2013 roku - spłata do 30.09.2017r. - zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75/VII/2013 z dnia 20.06.2013 r.)		18.524,81
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy Kasprowicza 80A	90.000,00	
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy Magiera 21	100.000,00	
RAZEM	220.398,46	310.756,37
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2017 roku:		1.810.942,29

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 2017 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 10 czerwca 2017 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Zmiany do Statutu S.M. „DOMHUT”

W nawiązaniu do wcześniej cytowanej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. – Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596, która weszła w życie 9 września 2017 r. Zarząd przedstawia projekt uchwały, w której przedstawione zostały zmiany do Statutu Spółdzielni. Projekty zmian do Statutu zostały przygotowane przez Radcę prawnego i opracowane przy udziale Komisji Statutowej Rady Nadzorczej, i wynikają ze zmian przepisów przedmiotowej ustawy.

Ustawodawca zobowiązał spółdzielnie mieszkaniowe, aby wprowadziły zmiany do swoich statutów i zarejestrowały je w Krajowym Rejestrze Sądowym w terminie 12 m-cy od wejścia ustawy w życie tj. w terminie do 9 września 2018 r.

Zmiany w naszej Spółdzielni dotyczą:

- 1) powstania i ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 2) uchwalanie zasad rozliczania wkładów przy przekształceniach praw do lokali z prawa najmu oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w odrębną własność,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali z tytułu zaległości z zapłatą opłat lub innych powodów,
- 4) udzielania pełnomocnictwa na Walne Zgromadzenia Członków.

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 oraz zrozumienie, dzięki której zamierzenia były realizowane z uwzględnieniem potrzeb właścicieli lokali, członków i mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”, życząc podobnej współpracy w roku bieżącym oraz w przyszłości.

8 maja 2018 r.

Zarząd