Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2010 r.

Warszawa 2011 r.

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	3
Rozdział II	Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni w 2010r.	4
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie zasobów oraz gospodarka remontowa Spółdzielni	17
Rozdział IV	Sprawy członkowsko - mieszkaniowe	30
Rozdział V	Gospodarka nieruchomościami	34
Rozdział VI	Sprawy organizacyjne i pracownicze	40
Rozdział VII	Działalność inwestycyjna	43
Rozdział VIII	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.	56
Rozdział IX	Obsługa prawna Spółdzielni	61
	Podsumowanie	62

Rozdział I

W s t ę p

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga" w Warszawie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 t.j. z późniejszymi zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 t.j. z późniejszymi zmianami),
3. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga".

Spółdzielnia składa się z siedmiu jednostek organizacyjnych:

Biura Zarządu oraz sześciu Administracji Osiedli:

- Administracja Osiedla „Erazma”,
- Administracja Osiedla „Generalska”,
- Administracja Osiedla „Jagiellońska”,
- Administracja Osiedla „Kijowska”,
- Administracja Osiedla „Poraje”,
- Administracja Osiedla „Targówek”.

Zarząd w 2010 r. pracował w składzie:

1. Andrzej Półrolniczak Prezes Zarządu Spółdzielni,
2. Tomasz Jankojć Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji.
3. Ryszard Zarański Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji,

Spółdzielnia liczy:

- 16.256 członków,
- 226 budynków, w tym 215 mieszkalnych i 11 użytkowych,
- 16.627 lokali mieszkalnych i 444 lokali użytkowych.

Rozdział II

1. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 12 stycznia 2011 roku pomiędzy Zarządem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 11 a Firmą „Euro-in i Partnerzy, Audytorzy, Konsultanci i Księgowi" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Targowa 22, na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 210/2010 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2010 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Zespół Biegłych Rewidentów w składzie:

Krystyna Zakrzewska	8640	Biuro Zarządu Spółdzielni
Henryka Dymkowska	8487	Osiedle „Kijowska"
Henryka Dymkowska	8487	Osiedle „Generalska"
Sabina Kalińska	1529	Osiedle „Targówek"
Sabina Kalińska	1529	Osiedle „Jagiellońska"
Halina Zawalska	7227	Osiedle „Erazma"
Halina Zawalska	7227	Osiedle „Poraje"
Krystyna Zakrzewska	8640	Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo – finansową za okres od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.

Zbiorcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga" za 2010 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2010r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 752 576 213,00 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku wynosiła 3 506 743,02 zł.

Zysk netto z działalności gospodarczej w 2010 roku stanowił kwotę 6 938 461,25 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zwiększenie stanu środków o kwotę 9 344 588,98 zł.

W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 90,37% , które w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 41 171 901,27 zł, głównie w związku z przeniesieniem w odrębną własność lokali na podstawie aktów notarialnych sporządzonych w 2010r., w oparciu o odpowiednie uchwały Zarządu.

Wpływ na zmniejszenie aktywów ma również zmiana sposobu ewidencjonowania kosztów budowy budynku przy ul. Pratulińskiej 10 i 10a oraz budynku przy ul. Namysłowskiej.

Aktywa obrotowe stanowią 9,63% ogólnej wartości majątku i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o 21 297 372,27 zł.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy), które stanowią 81,41% sumy pasywów.

2. Aktywa trwałe

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2010	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2010
			Zwiększenie	Zmniejszenie	
A	**AKTYWA TRWAŁE**				
	wartość brutto	1 005 188 975,80	7 637 367,83	41 350 626,55	971 290 090,08
	umorzenie	283 881 166,88	13 850 664,09	6 406 207,91	291 177 676,05
	wartość netto	**721 307 808,92**	**-6 213 296,26**	**34 944 418,54**	**680 112 414,13**
I	**Wartości niematerialne i prawne**				
	wartość brutto	250 301,41	65 308,85	45 639,69	269 970,57
	umorzenie	222 861,44	38 567,74	45 639,69	215 789,49
	wartość netto	**27 439,97**	**26 741,11**	**0,00**	**54 181,08**
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**				
	wartość brutto	947 059 396,74	7 572 058,98	37 966 719,00	916 479 109,72
	umorzenie	283 658 305,44	13 812 096,35	6 360 568,22	290 961 886,56
	wartość netto	**663 401 091,30**	**-6 240 037,37**	**31 606 150,68**	**625 517 223,26**
1	**Środki trwałe**				
	wartość brutto	941 262 383,87	476 487,12	28 432 106,53	913 121 137,46
	umorzenie	283 658 305,44	13 812 096,35	6 360 568,22	290 961 886,56
	wartość netto	**657 604 078,43**	**-13 335 609,23**	**22 071 538,21**	**622 159 251,00**
a)	**Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu):**				
	wartość brutto	106 996 095,14	139 812,00	5 904 616,21	101 231 290,93
	umorzenie	12 409 649,97	1 000 004,88	609 019,30	12 800 635,55
	wartość netto	**94 586 445,17**	**-860 192,88**	**5 295 596,91**	**88 430 655,38**
b)	**Budynki i budowle**				
	wartość brutto	826 687 323,58	7 637,96	22 287 028,91	804 407 932,63
	umorzenie	264 665 992,81	12 393 457,85	5 512 432,18	271 547 018,48
	wartość netto	**562 021 330,77**	**-12 385 819,89**	**16 774 596,63**	**532 860 914,25**

c)	**Urządzenia techniczne i maszyny**				
	wartość brutto	6 813 927,18	93 964,76	155 800,15	6 597 151,19
	umorzenie	5 953 268,17	357 321,50	154 455,48	6 026 861,92
	wartość netto	**860 659,01**	**-263 356,74**	**1 344,67**	**570 289,27**
d)	**Środki transportu**				
	wartość brutto	506 866,18	220 372,30	82 444,26	644 794,22
	umorzenie	442 804,11	46 497,43	82 444,26	406 857,28
	wartość netto	**64 062,07**	**173 874,87**	**0,00**	**237 936,94**
e)	**Inne środki trwałe**				
	wartość brutto	258 171,79	14 700,10	2 217,00	239 968,49
	umorzenie	186 590,38	14 814,69	2 217,00	180 513,33
	wartość netto	**71 581,41**	**-114,59**	**0,00**	**59 455,16**
2	**Środki trwałe w budowie**	**5 797 012,87**	7 095 571,86	9 534 612,47	**3 357 972,26**
III	**Należności długoterminowe**	**57 879 277,65**		3 338 267,86	**54 541 009,79**

3. Fundusze specjalne

Zmiany w **funduszach specjalnych** ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2010 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2010 r.
1.	Fundusz remontowy	4 373 100,65	32 434 728,81	27 978 082,08	8 829 747,38
2.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	323 604,25	370.400,02	395.052,15	298 952,12
Razem		**4 696 704,90**	**32 805 128,83**	**28 373 134,23**	**9 128 699,50**

3.1. Fundusz Remontowy

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2010 rok **4 373 100,65 zł**

Zwiększenie funduszu remontowego w 2010 r. **32 434 728,81 zł**

nastąpiło z tytułu:

- odpisu w ciężar kosztów 17 032 903,05 zł
- odpisu na remonty dźwigów 1 621 203,32 zł
- podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2009 r. 5 933 360,99 zł

- pokrycie kosztów remontów za 2009 rok -1 027 849,63 zł
- koszty do rozliczenia w 2011 r. 667 938,16 zł
- wynik z działalności gospodarczej za 2009 r. 45 756,29 zł
- z podziału nadwyżki wygospodarowanej z działalności inwestycyjnej za 2009 r. 2 000 000,00 zł
- wykorzystany kredyt inwestorski 5 891 329,17 zł
- innych wpływów (otrzymane odszkodowania, umorzenie pożyczki) 270 087,46 zł

Zmniejszenie funduszu remontowego w 2010 roku nastąpiło z tytułu: **27 978 084,08 zł**

- wykonanych robót ociepleniowych 9 529 529,13 zł
- remontów zw, cw, co 4 010 930,74 zł
- przygotowanie, nadzór i rozliczenie prac remontowych 2 822 757,27 zł
- zmiany źródła zasilania ciepła Marki 2 490 983,88 zł
- spłaty pożyczki z WFOŚiGW 375 597,13 zł
- remontów dźwigów 1 286 734,15 zł
- wymiany instalacji gazowej 1 496 526,89 zł
- remontów instalacji elektrycznej 169 494,40 zł
- remontów wykonanych własną ekipą 354 193,65 zł
- remontów placów zabaw 143 771,55 zł
- remontów ciągów pieszo - jezdnych 530 610,77 zł
- robót ogólnobudowlanych 1 527 825,68 zł
- robót malarskich 219 965,23 zł
- robót hydraulicznych 329 054,86 zł
- wymiany okien 628 917,91 zł
- elektronicznego systemu parkingowego 251 676,24 zł
- usuwanie awarii 48 064,73 zł
- pozostałe 1 761 449,87 zł

Stan Zakładowego Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2010 r. **8 829745,38 zł**

3.2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	
na dzień 01.01.2010 r.	**323.604,25 zł**
Zwiększenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	
w ciągu 2010 roku o kwotę	**370.400,02 zł**
nastąpiło z tytułu:	
- odpisu w ciężar kosztów	366.974,54 zł
- naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek mieszkaniowych	3.405,41 zł
- odsetek od środków zgromadzonych na rachunku bankowym	20,07 zł
W ciągu roku wydatkowano kwotę	**395.052,15 zł**
w tym:	
- dofinansowanie do wypoczynku	361.452,25 zł
- zakup paczek choinkowych dla dzieci	14.549,90 zł
- udzielenie zapomóg	13.450,00 zł
- pozostałe	5.600,00 zł
Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	
na dzień 31.12.2010 r.	**298.952,12 zł**

4. Należności długoterminowe

Konto 206 – Odsetki skapitalizowane i wykup z budżetu Państwa

Stan na 01.01.2010 r.	58.611.160,45 zł
Zwiększenia w 2010 roku	**5.384.479,37 zł**
Zmniejszenia w 2010 roku	7.419.554,70 zł
Stan na 31.12.2010 r.	56.576.085,12 zł

Z tego:

- wykazano w bilansie jako należności długoterminowe 54.541.009,79zł
- wykazano w bilansie jako należności krótkoterminowe 2.035.075,33 zł

Zwiększenia w roku 2010 stanowią naliczenia odsetek od kredytów w okresie spłaty przez bank PKO BP S.A. XV O/ Warszawa.

Zmniejszenia w roku 2010 obejmują faktyczne spłaty dokonane przez lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i części odsetek, które są potwierdzone.

5. Zapasy

Wyroby gotowe w kwocie **3.202.319,00 zł**. stanowią niesprzedane lokale, znajdujące się w budynku przy ul. Pratulińskiej 10 i 10 a.

6. Zadłużenia czynszowe

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2010r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej, wyniosły 13 129 612 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w stosunku do naliczeń rocznych kształtował się w wysokości 6,8 % a kwota zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w przeliczeniu na dni wyniosła 40,5 dni.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2010r. powyżej jednego miesiąca w poszczególnych Osiedlach przedstawiały się następująco:

Osiedle	**Razem kwota zł**
Kijowska	2 955 711
Generalska	3 233 806
Targówek	3 490 109
Poraje	1 846 087
Erazma	818 921
Jagiellońska	784 978
Razem	13 129 612

Zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2010r. było w Spółdzielni :

- ponad 1 miesiąc - 3 miesięcy 1 446
- ponad 3 miesiące 452
- spraw spornych w Sądzie i zasądzonych 522

W zakresie windykacji zadłużeń czynszowych czynnie współdziałały ze sobą organy samorządowe i administracja Spółdzielni.

7. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2010 r. wynoszą:

- długoterminowe kredyty bankowe objęte pomocą Państwa z terminem spłaty do 2017 r. 67.734.266,89 zł

- kredyty ze środków KFM, w tym: 21.885.930,76 zł

na budynek przy ul. Myśliborskiej 87 blok 2 8.382.479,93 zł

na budynek przy ul. Ceramicznej 5A blok 3 3.298.405,28 zł

na budynek przy ul. Ceramicznej 5 blok 4 6.897.744,14 zł

na budynek przy ul. Myszkowskiej 33 3.307.301,41 zł

- kredyt obrotowy na docieplanie budynków 6.496.624,77 zł

Razem 96.116.822,42 zł

- pozostałe zobowiązania długoterminowe
(zatrzymane kaucje wykonawcom) 741.668,29 zł

Razem 96.858.490,71 zł

Zadłużenie z tytułu kredytów długoterminowych „starego portfela" udzielonych do 31.05.1992 roku na budowę mieszkań lokatorskich i własnościowych wynosiło:

na dzień 01.01.2010 r. 71.912.148,54zł

zmniejszenie zadłużenia o 2.977.734,98 zł

Stan na 31.12.2010 r. 68.934.413,56 zł

Z tego :

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 67.734.266,89 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 1.200.146,67 zł

Zmniejszenie zadłużenia nastąpiło na skutek obniżenia oprocentowania kredytów w związku z tym naliczone odsetki były niższe od spłaconego normatywu.

Kredyty te spłacane są wg normatywu, którego wysokość ustala Minister Infrastruktury i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2010 r. wynosiła 3,00 zł za 1 m^2.

Zadłużenie tych kredytów obejmuje 4 składniki:

1) zadłużenie z tytułu kapitału,
2) zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek,
3) zadłużenie z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa,
4) zadłużenie z tytułu waloryzacji (oprocentowania) zadłużenia wobec budżetu państwa.

Pierwsze dwie pozycje odnoszą się do zadłużenia kredytobiorcy wobec banku , następne dwie do zadłużenia wobec budżetu państwa.

Rata spłacana wg normatywu w pierwszej kolejności zaliczana jest na spłatę kapitału, a następnie na spłatę zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Jeżeli przeciętny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego obniży się i wyniesie mniej niż 110% kwoty najniższej emerytury to na wniosek kredytobiorcy bank może zawiesić spłatę kredytu na czas nie dłuższy niż 12 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu.

Zawieszenie kredytu może być przedłużone o nie więcej niż 8 kwartałów pod warunkiem, że kredytobiorca wnosi na poczet spłaty kredytu środki w wysokości 50 % normatywu.
Warunkiem przedstawienia odsetek do wykupu jest terminowe wniesienie wymaganej raty kapitałowej tj. pełny bądź 50% zawieszony normatyw. Jeżeli kredytobiorca dokonuje spłaty ponadnormatywnej to bank dokonuje umorzenia w pierwszej kolejności zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu a następnie z tytułu oprocentowania tych odsetek.

8. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Rodzaj zobowiązań	Stan na 1.01.2010 r.	Stan na 31.12.2010 r.
- z tytułu kredytu KFM i długoterminowych kredytów„starego portfela" przypadających do spłaty w 2010 r.	2 719 913,52	3 056 261,45
- z tytułu dostaw i usług	16 366 046,25	17 146 701,08
- z tytułu podatków i ubezpieczenia społecznego	1 842 949,15	2 345 153,28
- pozostałe	3 157 454,37	4 782 076,70
Razem	**24 086 363,29**	**27 330 192,51**

9. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

9.1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów

stanowią kwotę **8 810 057,23 zł**

Są to koszty do rozliczenia w czasie z tytułu:

- kredytu inwestorskiego 7 461 422,78 zł
- prenumeraty czasopism na 2011 r., materiałów biurowych, biletów MZK , znaczków pocztowych, ubezpieczenia majątku i inne 325 381,77 zł
- nakładów na budowę parkingu przy ulicy Remiszewskiej/ Goławickiej 161 733,61 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami na funduszu remontowym do rozliczenia w 2011 roku 667 938,16 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności GZM w Osiedlu „Jagiellońska" 193 580,91 zł

9.2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

stanowią kwotę:, **5 945 382,68 zł.**

w skład której wchodzi:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności GZM 3 700 323,93 zł.
  w niżej wymienionych jednostkach organizacyjnych :
  1) Biuro Zarządu za 2010r. 601 699,85 zł.
  2) Osiedle „Kijowska" za 2010r. 408 673,34 zł.
  3) Osiedle „Generalska" za 2010r. 1 106 991,76 zł.
  4) Osiedle „Targówek" za 2010r. 1 153 797,76 zł.
  5) Osiedle „Poraje" za 2010 r. 9 519,18 zł
  6) Osiedle „Erazma za" 2010r. 419 642,04 zł.
- przychody przyszłych okresów 2 245 058,75 zł

10. Sytuacja płatnicza.

Środki pieniężne wg stanu na dzień 31.12.2010 r. wynoszą **33 633 627,63 zł** i w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o kwotę **9 344 588,98 zł**.
Sytuacja płatnicza Spółdzielni jest bardzo dobra, a zobowiązania regulowane są na bieżąco.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Szczegółowe pozycje tego sprawozdania i ich wielkości wynikają z danych bilansu, rachunku zysków i strat, oraz zapisów na kontach. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego w kwocie **33 633 627,63 zł**. Wynik **kasowy** na koniec roku w stosunku do stanu na początek rok uległ zwiększeniu o kwotę **9 344 588,98 zł**.
Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią i wykazuje dodatnią zmianę środków w kwocie **9 344 588,98 zł.**
Przepływy w poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

- działalność operacyjna	4 703 328,52 zł
- działalność inwestycyjna	2 030 599,63 zł
- działalność finansowa	2 610660,83 zł
Razem przepływy	**9 344 588,98 zł**

11. Przychody i koszty

11.1 Przychody ogółem : 131 202 843,84 zł

w tym :

1. Przychody ze sprzedaży: 127 843 790,08 zł
- przychody ze sprzedaży produktów 122 767 585,30 zł
- zmiana stanu produktów (zapasy) 1 563 351,26 zł
- ujemna zmiana stanu produktów- nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM za 2010 r. - 3 506 743,02 zł
- koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki 4 514 488,06 zł
- pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na GZM wynikiem na działalności gospodarczej za 2009 r. 2 505 108,48 zł

2. Pozostałe przychody operacyjne 1 934 668,71 zł
3. Przychody finansowe 1 424 385,05 zł

11.2 Koszty ogółem: 122 520 616,33 zł

w tym:

1. Koszty działalności operacyjnej 121 636 966,19 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne 881 635,90 zł
3. Koszty finansowe 2 014,24 zł

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2010 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 3 506 743,02 zł, która została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie. Działalność gospodarcza przyniosła wynik dodatni brutto wynoszący 8 682 227,51 zł, który zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podlega opodatkowaniu.

Przychody podatkowe działalności gospodarczej 16 762 772,03 zł

Koszty podatkowe działalności gospodarczej 7 585 054,89 zł

Podstawa opodatkowania 9 177 717,14 zł

Podatek dochodowy (19%) 9 177 717,14 x 19% = 1 743 766,26 zł

Wynik brutto (Zysk brutto) 8 682 227,51 zł

Po pomniejszeniu wyniku brutto o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 1 743 766,26 zł , wynik netto (zysk netto) wynosi 6 938 461,25 zł
Do Urzędu Skarbowego w 2010 roku Spółdzielnia dokonała zaliczkowych wpłat na kwotę 1 462 368,00 zł , w związku z powyższym dopłata wyniosła 281 398,00 zł.

12. Wynik finansowy Spółdzielni

Wynik finansowy Spółdzielni za 2010 r. przestawia poniższa tabela:

Wynik finansowy Spółdzielni za 2010 rok

Osiedle	PRZYCHODY			KOSZTY			WYNIK BRUTTO (ZYSK BRUTTO)			Podatek dochodowy	WYNIK NETTO (ZYSK NETTO)		
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 2+kol.3)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 5+kol.6)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 2 - kol. 5)	Działalność gospodarcza (ko. 3 - kol. 6)	Razem (kol. 8+kol.9)		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 8)	Działalność gospodarcza (kol.9 - kol.11)	Razem (kol.12+kol.13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Osiedle Kijowska	22 328 537,54	4 440 872,84	26 769 410,38	21 919 864,20	2 466 616,57	24 386 480,77	408 673,34	1 974 256,27	2 382 929,61	389 502,00	408 673,34	1 584 754,27	1 993 427,61
Osiedle Generalska	24 039 417,13	2 763 405,30	26 802 822,43	22 932 425,37	1 317 507,27	24 249 932,64	1 106 991,76	1 445 898,03	2 552 889,79	291 198,08	1 106 991,76	1 154 699,95	2 261 691,71
Osiedle Targówek	21 174 424,59	2 573 489,89	23 747 914,48	20 020 626,83	1 552 663,06	21 573 289,89	1 153 797,76	1 020 826,83	2 174 624,59	207 281,66	1 153 797,76	813 545,17	1 967 342,93
Osiedle Poraje	18 539 605,88	3 383 736,31	21 923 342,19	18 530 086,70	1 692 124,25	20 222 210,95	9 519,18	1 691 612,06	1 701 131,24	343 432,00	9 519,18	1 348 180,06	1 357 699,24
Osiedle Erazma	10 606 654,45	278 101,89	10 884 756,34	10 187 012,41	201 260,87	10 388 273,28	419 642,04	76 841,02	496 483,06	22 204,33	419 642,04	54 636,69	474 278,73
Osiedle Jagiellońska	6 113 530,99	2 062 018,45	8 175 549,44	6 307 111,90	1 008 577,50	7 315 689,40	-193 580,91	1 053 440,95	859 860,04	206 734,12	-193 580,91	846 706,83	653 125,92
Razem Osiedla	102 802 170,58	15 501 624,68	118 303 795,26	99 897 127,41	8 238 749,52	108 135 876,93	2 905 043,17	7 262 875,16	10 167 918,33	1 460 352,19	2 905 043,17	5 802 522,97	8 707 566,14
Biuro Zarządu	14 761 478,36	1 644 313,24	16 405 791,60	14 159 778,51	224 960,89	14 384 739,40	601 699,85	1 419 352,35	2 021 052,20	283 414,07	601 699,85	1 135 938,28	1 737 638,13
RAZEM	**117 563 648,94**	**17 145 937,92**	**134 709 586,86**	**114 056 905,92**	**8 463 710,41**	**122 520 616,33**	**3 506 743,02**	**8 682 227,51**	**12 188 970,53**	**1 743 766,26**	**3 506 743,02**	**6 938 461,25**	**10 445 204,27**

Spółdzielnia za 2010r. osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na działalności gospodarczej. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2010 rok Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **3 506 743,02 zł.** Natomiast z prowadzonej działalności gospodarczej za 2010r. Spółdzielnia uzyskała zysk brutto w kwocie 8 682 227,51 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 1 743 766,26 zł osiągnęła zysk netto **6 938 461,25 zł.**

Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **12 188 970,53 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 743 766,26 zł** - wynik netto **10 445 204,27 zł.**

Powyższe wyniki znajdują potwierdzenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2010 r., które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego za 2010 r. stwierdza się, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającym się przewidzieć okresie.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie zasobów w 2010 r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.

Spółdzielnia według stanu na dzień 31.12.2010 r. eksploatowała 226 budynków, w tym 215 mieszkalnych i 11 użytkowych. W budynkach mieszkalnych znajdowało się 16 627 lokali mieszkalnych oraz 444 lokale użytkowe. Powyższe ilustruje Tabela nr 1.

Zmiany w stosunku do stanu zasobów za 2009 r. wynikają z dokonanych korekt w oparciu o odtworzoną dokumentację techniczną budynków. Zmniejszenie o jeden lokal liczby lokali mieszkalnych spowodowane jest połączeniem dwóch lokali i dokonaniem stosownej zmiany w ewidencji w Osiedlu „Targówek". Ponadto w liczbie i powierzchni lokali użytkowych uwzględniono lokale na potrzeby własne.

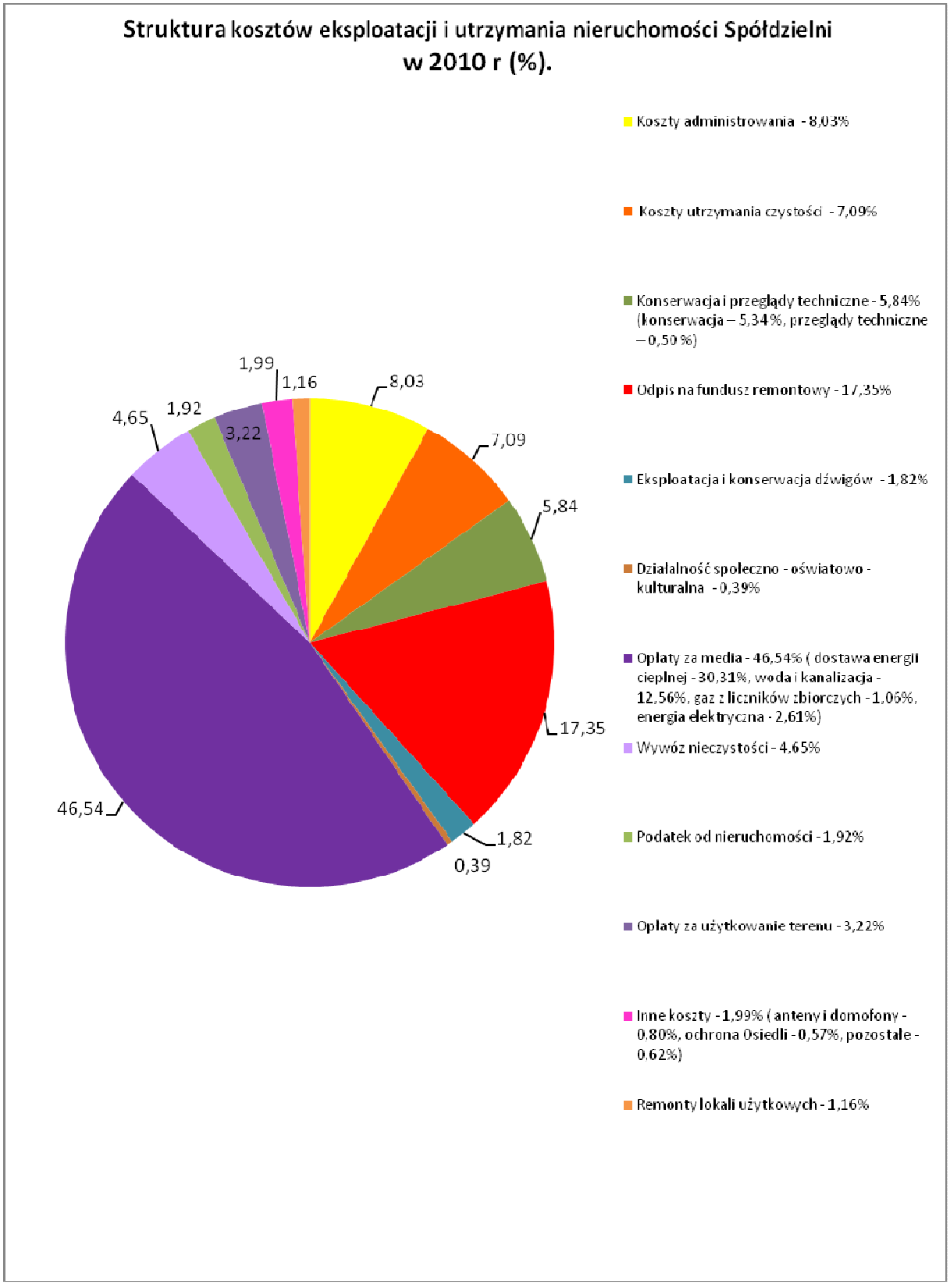
1. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów składają się:

I. koszty eksploatacji, w tym:
   a). koszty administrowania,
   b). koszty utrzymania czystości,
   c). konserwacja i obowiązkowe przeglądy techniczne,
II. odpis na fundusz remontowy,
III. eksploatacja i remonty dźwigów,
IV. działalność społeczno – oświatowo – kulturalna,
V. opłaty za media, w tym :
   a). dostawa energii cieplnej,
   b). woda i kanalizacja
   c). gaz z liczników zbiorczych
   d). energia elektryczna
VI. wywóz nieczystości
VII. podatek od nieruchomości
VIII. opłaty za użytkowanie terenu
IX. inne koszty, w tym:
   a). anteny i domofony,
   b). ochrona Osiedli
   c)- pozostałe
X. remonty lokali użytkowych.

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2010 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Wyszczególnienie	%
I.	**Koszty eksploatacji, w tym:**	**20,96**
a)	koszty administrowania	8,03
b)	koszty utrzymania czystości	7,09
c)	konserwacja i obowiązkowe przeglądy techniczne (konserwacja – 5,34 %, przeglądy techniczne – 0,50 %)	5,84
II.	**Odpis na fundusz remontowy**	**17,35**
III.	**Eksploatacja i konserwacja dźwigów**	**1,82**
IV.	**Działalność społeczno - oświatowo – kulturalna**	**0,39**
V.	**Opłaty za media, w tym:**	**46,54**
a)	dostawa energii cieplnej	30,31
b)	woda i kanalizacja	12,56
c)	gaz z liczników zbiorczych	1,06
d)	energia elektryczna	2,61
VI.	**Wywóz nieczystości**	**4,65**
VII.	**Podatek od nieruchomości**	**1,92**
VIII.	**Opłaty za użytkowanie terenu**	**3,22**
IX.	**Inne koszty w tym:**	**1,99**
a)	anteny i domofony	0,80
b)	ochrona Osiedli	0,57
c)	Pozostałe	0,62
X.	**Remonty lokali użytkowych**	**1,16**
	Ogółem	**100,00**



Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że koszty eksploatacji (koszty administrowania, utrzymania czystości, koszty konserwacji i obowiązkowych przeglądów technicznych), które są zależne od Spółdzielni wynoszą 22 532 532 zł, tj. 20,96% ogółu kosztów.

Odpis na remonty stanowi kwotę 18 654 107 zł, tj. 17,35 % ogółu kosztów, eksploatacja i konserwacja dźwigów stanowi kwotę 1 956 986 zł, tj. 1,82 % ogółu kosztów.
Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią kwotę 64 357 083 zł, a ich udział w strukturze ogółu kosztów Spółdzielni wynosi 59,87 %. Największą pozycje w tej grupie kosztów stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej i wynoszą 30,31 % ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów. Uwzględniając pozostałe koszty mediów tj. wody i kanalizacji, gazu z liczników zbiorczych oraz energii elektrycznej, media stanowią 46,54 % w strukturze ogółu kosztów.

Spółdzielnia na bieżąco kontroluje poziom kosztów i dokłada wszelkich starań, aby koszty kształtowały się na możliwie niskim poziomie. Jednak, w niektórych przypadkach nie udaje się zapobiec wzrostowi kosztów. Dotyczy to np. kosztów za użytkowanie wieczyste gruntów, zwiększanych od kilku lat przez Urząd Miasta, mimo odwołań, negocjacji i korespondencji intensywnie prowadzonych ze strony Spółdzielni.

Dzięki działaniom termomodernizacyjnym, koszty dostawy energii cieplnej uległy spadkowi w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów od 2003r. do 2008r. o 15,22 %, a w roku 2009 i 2010 zwiększyły się w stosunku do lat poprzednich z powodu ostrej zimy i wydłużonego okresu utrzymywania się niskich temperatur zewnętrznych oraz podwyżki cen za energie cieplną przez SPEC SA.

Koszty administrowania oraz utrzymania czystości stanowiły w 2010 r. 15,12 % ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i uległy spadkowi w strukturze ogółu kosztów w stosunku do roku 2009 o 0,27 %.

Na przestrzeni ostatnich lat prowadzono prace w celu obniżania kosztów administrowania oraz utrzymania czystości, m.in. uzyskano obniżkę kosztów środków i materiałów służących do utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz ich otoczenia poprzez wyłonienie w trakcie organizowanego centralnie dla całej Spółdzielni konkursu ofert wyboru właściwych dostawców – bezpośrednich producentów, z pominięciem hurtowni.

Opracowany i wdrożony od 2005r. nowy system planowania w Spółdzielni, zmodyfikowany w 2010 r., pozwala na dokonywanie szczegółowej analizy kosztów w miejscu ich powstawania w Administracjach Osiedli Spółdzielni, ich porównywania i podejmowania odpowiednich działań w celu dalszego racjonalizowania kosztów.
W 2006r. poddano szczegółowej analizie strukturę organizacyjną Spółdzielni oraz strukturę zatrudnienia zarówno w poszczególnych Administracjach Osiedli jak i Biurze Zarządu.

Na jej podstawie w 2007r. nastąpiła restrukturyzacja zatrudnienia oraz zmiany struktury organizacyjnej w Administracjach Osiedli i Biurze Zarządu, co przyniosło dalszy spadek zatrudnienia w Spółdzielni tj. o 5,14 etatu w 2007r., o 5,53 etatu w 2008r., o 3,25 etatu w 2009r. i o 3,20 etatu w 2010 r., a co za tym idzie uległy zmniejszeniu koszty pracy w działalności eksploatacyjnej.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje działania zapewniające prawidłowy stan techniczny administrowanych nieruchomości, szczególnie zwracając uwagę na ocieplanie ścian zewnętrznych budynków, stropodachów i na wymianę instalacji sanitarnych. Wyłanianie wykonawców robót remontowych w drodze przetargów i konkursów ofert oraz prowadzenie negocjacji z dostawcami materiałów do remontów spowodowało obniżenie ich kosztów. Mimo znacznego wzrostu kosztów materiałów i robocizny w budownictwie, stosowane w Spółdzielni procedury dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót.

W dalszym ciągu utrzymywane są relatywnie niskie koszty ubezpieczenia przy korzystnych dla Spółdzielni jego warunkach, dzięki zawarciu centralnej umowy na ubezpieczenie majątku Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji.

Koszty eksploatacji w 2010 r. wyniosły 22 532 532 zł.

Na koszty eksploatacji składały się :

1. koszty administrowania – 8 631 504 zł.
2. koszty utrzymania czystości – 7 626 082 zł.
3. koszty konserwacji – 5 737 846 zł.
4. koszty obowiązkowych przeglądów technicznych – 537 100 zł.

Koszty eksploatacji kształtowały się w Spółdzielni prawidłowo.

Wynagrodzenia wraz z narzutami w grupie pracowników umysłowych wyniosły w stosunku do planu wyniosły 98,72 %. W grupie dozorców i sprzątaczy wyniosły100,36 % i w grupie konserwatorów 103,28 %.

Świadczy to o zachowaniu przez Zarząd Spółdzielni i Kierownictwa Administracji Osiedli dyscypliny finansowej w gospodarowaniu środkami zaplanowanymi na wynagrodzenia pracowników Spółdzielni.

4. Fundusz remontowy.

Fundusz remontowy:

- tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy w kwocie, która w 2010 r. wynosiła 18 654 107 zł,
- zasilany jest środkami z działalności gospodarczej Spółdzielni; w roku 2010 była to kwota 5 933 361 zł (środki wypracowane za 2009 r.),
- zasilony został kredytem inwestorskim w roku 2010 w wysokości 5 891 329,17 zł,
- zasilany jest innymi dodatkowymi wpływami.

Zakres prac remontowych Spółdzielni corocznie ulega zwiększeniu. Świadczy to o prowadzeniu właściwej polityki gospodarczo – finansowej Spółdzielni. Prowadzone prace remontowe zapobiegają dekapitalizacji zasobów, mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego jak również pozwalają na kontynuację dalszej ich modernizacji (docieplenia budynków, wymiana instalacji c.o., c.c.w. i z.w.). W efekcie takich działań od 2004r. corocznie do 2008 r. uzyskiwano znaczącą obniżkę kosztów dostawy energii cieplnej. Koszty dostawy energii cieplnej ilustruje niżej podana tabela.

Koszty energii cieplnej w latach 2003 -2010

Rok	Koszty energii cieplnej	Spadek	%
2003	**34 706 361,00**	-	-
2004	33 275 936,00	1 430 425,00	4,12
2005	32 390 147,00	885 789,00	2,66
2006	31 728 586,00	661 561,00	2,04
2007	29 910 773,78	1 817 812,22	5,73
2008	29 425 602,28	485 171,50	1,62
2003-2008		**5 280 758,72**	**15,22**
2009	**30 373 678,00**	**- 948 075,72**	**- 3,22**
2010	**32 580 825,00**	**- 2 207 147,00**	**- 7,27**
Razem		**2 125 536,00**	**6,12**

W latach 2004 – 2008 w stosunku do 2003 roku osiągnięto oszczędność z tytułu zmniejszenia kosztów dostawy energii cieplnej o kwotę 5 280 758,72 zł.

Pomimo ostrych zim i wydłużonych okresów utrzymywania się niskich temperatur zewnętrznych oraz podwyżek cen przez SPEC SA, koszty energii cieplnej w latach 2009, 2010 i tak były niższe niż koszty ciepła w 2003 r.

5. Remonty.

Główne kierunki działalności remontowej zostały wytyczone przez *Strategią remontową RSM „Praga”*, która została zatwierdzona przez III Walne Zgromadzenie RSM „Praga” w 2010 r. uchwałą nr 9/2010. Zgodnie z tymi postanowieniami został opracowany *„Wieloletni rzeczowy planem remontów nieruchomości Spółdzielni na lata 2010-2014”*.

Plan wieloletni stanowi podstawę do sporządzania szczegółowych rocznych planów remontów i konserwacji.

Projekty osiedlowych planów remontowych przygotowywane są przez Administracje Osiedli na podstawie przeglądów technicznych obiektów i bieżących potrzeb oraz wstępnie uzgadniane z Zarządem Spółdzielni. Projekty planów są następnie omawiane i opiniowane przez Rady Osiedli, a następnie zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

W 2010 roku zaplanowano remonty o wartości 27 mln zł. Ostateczna wartość remontów wyniosła 28 270 117 zł.

Największe nakłady poniesiono na ocieplenia ścian zewnętrznych, wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, a także remonty dźwigów.

W nowym planie pięcioletnim prace termomodernizacyjne są prowadzone kompleksowo. Dla każdego budynku najpierw wykonywany był audyt energetyczny, stanowiący analizę techniczno – ekonomiczną wariantów termomodernizacji oraz wskazujący wariant optymalny działań. Dodatkowo audyt stanowi podstawę do ubiegania się o przyznanie premii termomodernizacyjnej (w przypadku zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych). W ramach przeprowadzonych termomodernizacji wykonane zostały ocieplenia ścian zewnętrznych, stropodachów, modernizacje lub regulacje instalacji c.o. W 8 budynkach wprowadzony został indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania (tzw. podzielniki kosztów).

W 2010 r. wykonano następujące prace remontowe:

- ocieplenie ścian zewnętrznych 12 budynków,
- ocieplenie 24 stropodachów,
- wymianę pionów i poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 10 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 12 budynkach,
- wymiana instalacji gazowych w 10 budynkach,
- przeniesienie głównych zaworów gazowych na zewnątrz budynków w 1 budynku,
- malowanie klatek schodowych w 13 budynkach,
- remonty dźwigów – 23 szt.,

- wymiana okien na klatkach schodowych w 22 budynkach,
- remont dachu w 1 budynku.

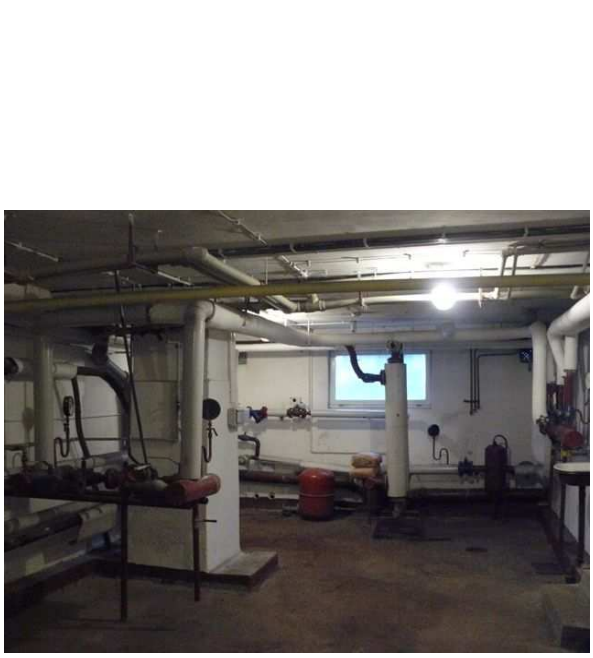
Oto przykłady wykonanych robót w 2010 r.

Budynek przy ul. Białostockiej 11 przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Białostockiej 11 w trakcie robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Wiosennej 3 przed i po termomodernizacji.

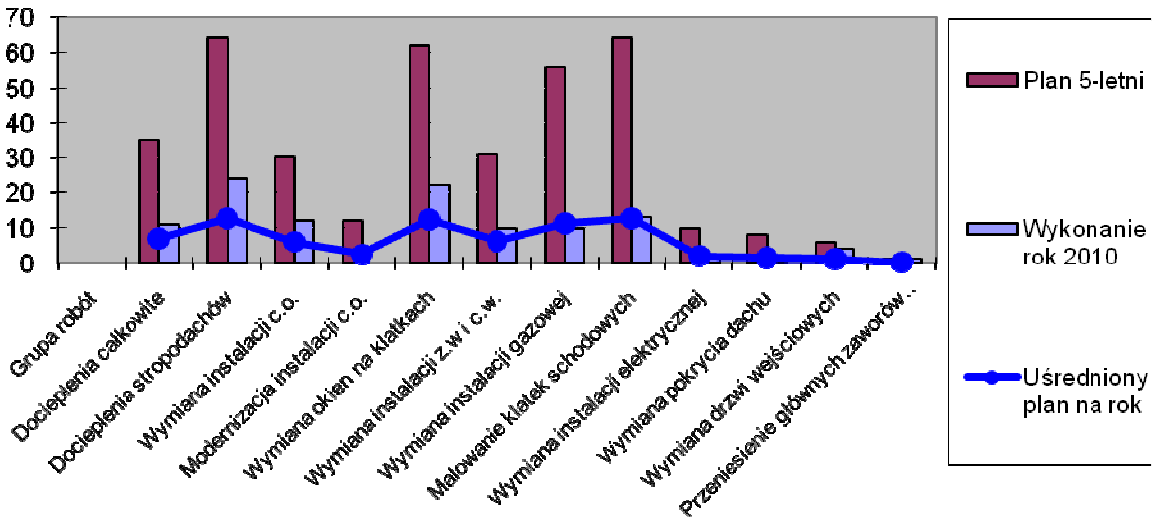
Budynek przy ul. Białostockiej 9 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.



Widok jednej z kotłowni w budynku w Kolonii Marki przed i po montażu kotłów gazowych.

Ponadto w 2010 roku rozpoczęto wyposażanie zasobów Spółdzielni w wodomierze lokalowe z odczytem radiowym – zamontowano je w 20 budynkach (ok. 5,5 tys. szt.). Jednoczesny odczyt radiowy pozwoli na lepszy monitoring zużycia wody, ograniczenie strat oraz minimalizowanie rozbieżności pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą odczytów z wodomierzy lokalowych budynku.

Poniżej przedstawiono wykonanie remontów za 2010 rok, w stosunku do założeń całego planu pięcioletniego. Niebieską linią zaznaczono 1/5 planu na lata 2010 – 2014 w odniesieniu do ilości zaplanowanych remontów.



Wykres: Wykonanie planu za 2010 r. w ramach planu 5-letniego (wieloletniego).

Wykonawcy robót remontowych wyłaniani są w drodze przetargów i konkursów ofert. W ubiegłym roku, podobnie, jak w ostatnich kilku latach, przeprowadzono przetargi centralne na wybór projektantów i wykonawców:

- na projektowanie wymian instalacji;
- wymian instalacji c.c.w. i z.w., c.o. i gazu,
- na projektowanie ociepleń – termomodernizacji budynków;
- ociepleń ścian zewnętrznych budynków oraz ociepleń stropodachów,
- dostawę i montaż stolarki okiennej na klatkach schodowych.

Jak co roku, na szczeblu centralnym, przeprowadzono negocjacje z dostawcami materiałów instalacyjnych takich, jak rury, armatura odcinająca i regulacyjna, wodomierze, grzejniki łazienkowe, w wyniku których uzyskano dla Spółdzielni korzystniejsze ceny.

Dzięki centralnemu postępowaniu przetargowemu wprowadzono nowoczesne materiały i urządzenia, stosuje się jednolite technologie przy wymianach instalacji.

I tak, dla instalacji c.o., w miejsce stosowanych wcześniej rur stalowych, zastosowano przewody z polipropylenu *stabi* oraz rury stalowe nowej generacji Montuje się również grzejnikowe zawory termostatyczne, zawory różnicy ciśnień, a dla instalacji ciepłej wody zawory termostatyczne cyrkulacyjne na pionach cyrkulacyjnych.

Chcąc przyspieszyć wykonywanie prac remontowych Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do pozyskania kredytów w polskich bankach i środków pomocowych z Unii Europejskiej. Spółdzielnia zawarła umowy kredytowe na termomodernizację 14 budynków zgodnie z *ustawą z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów* oraz na budowę indywidualnych kotłowni w 6 budynkach w Markach na łączną kwotę 15 748 065 zł. Remonty współfinansowane tymi kredytami będą wykonywane w latach 2010 – 2011. Złożone wraz z wnioskami kredytowymi audyty energetyczne uzyskały pozytywną opinię Banku Gospodarstwa Krajowego, który po sprawdzeniu poprawności wykonania postanowień audytu przyznaje premie termomodernizacyjne.

Złożony w 2009 r. wniosek do Mazowieckiej Jednostki Wdrażania Programów Unijnych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego o dofinansowanie projektu realizowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013 (RPO WM). Całkowita wartość projektu oszacowana została na ponad 27 mln zł, z czego można było uzyskać do 85% dofinansowania. Działania w ramach tego projektu mają za zadanie ulepszyć tzw. infrastrukturę zewnętrzną dwóch osiedli Spółdzielni znajdujących się w Dzielnicy Targówek.

Projekt przewiduje m.in. modernizację placów zabaw, budowę ścieżek rowerowych, boisk, rekultywację i uzupełnienie nasadzeń w terenach zielonych, jak również budowę nowych miejsc postojowych wzdłuż ciągów pieszo-jezdnych. Wniosek złożony przez Spółdzielnie uzyskał bardzo dobrą ocenę podczas naboru wniosków. Jednak z uwagi na ograniczone fundusze przeznaczone na dofinansowania Spółdzielnia nie uzyskała dotacji. Z uwagi na fakt, że program trwa do 2013 r. możliwe będą jeszcze kolejne nabory wniosków, do których Spółdzielnia będzie startować.

W roku 2011 zaplanowano nakłady na remonty w wysokości ponad 34 milionów złotych, a z pracami umieszczonymi na liście rezerwowej na ponad 36 mln zł. Jest to kolejny rok, w którym spółdzielnia planuje znacznie przyspieszyć wykonywanie remontów wykorzystując kredyty z ustawy o wspieraniu termomodernizacji.

Środki na remonty w 2011 r. przeznaczone będą na:

- docieplenia ścian zewnętrznych w 12 budynkach,
- ocieplenia stropodachów w 23 budynkach,
- wymianę pionów lub poziomów lub pionów i poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 12 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 8 budynkach,

- modernizację instalacji centralnego ogrzewania w 4 budynkach
- montaż instalacji hydrantowej p.poż w 1 budynku
- malowanie klatek schodowych w 12 budynkach,
- remonty dźwigów – 30 szt.,
- wymianę instalacji gazowych w 11 budynkach,
- wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych w 17 budynkach

oraz wiele innych.

Planowane jest pozyskanie środków finansowych z kredytów preferencyjnych, za które zostaną wykonane kolejne roboty termomodernizacyjne i towarzyszące.

Rozdział IV

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

W działalności członkowsko –mieszkaniowej dominowały sprawy związane z:

1) prowadzeniem przez zainteresowanych spraw o nabycie praw do spadku, podziałem majątku po rozwodzie, zbyciem prawa do lokalu, ubieganiem się o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potwierdzeniem posiadanych praw do lokali (garaży, miejsc postojowych) – dotyczyło to 978 spraw;
2) udzielaniem odpowiedzi na wpływające wystąpienia dot. spraw członkowsko-mieszkaniowych. Zaznaczyć należy, że ogółem Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 3600 wystąpień w sprawach członkowsko-mieszkaniowych;
3) przekształcaniem lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na własnościowe prawa do lokali oraz ustanawianiem odrębnej własności lokali;
4) przygotowywaniem materiałów umożliwiających podjęcie przez Zarząd uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali (zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Wg stanu na 31.12.2010r. RSM „Praga" zrzeszała 16256 członków, w tym :

a) 14809 - to członkowie posiadający prawo do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), garażu, lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zasobach Spółdzielni;
b) 916 - to członkowie oczekujący;
c) 531 - to członkowie bez prawa do lokalu (garażu, miejsca postojowego w garażu wielodstanowiskowym) .

Ponadto 2376 osób, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lub odrębną własność) nie było członkami Spółdzielni.

W 2010 roku z rejestru członków skreślone zostały 463 osoby. Skreślenie w/w osób z rejestru członków nastąpiło na skutek:

a) wypowiedzenia przez nich członkostwa (lub podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał o wykreśleniu z rejestru członków – Rada podjęła 41 takich uchwał) w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub przeniesieniem na rzecz osób bliskich praw do wkładu mieszkaniowego i skorzystaniem przez nie z roszczenia do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
b) wypowiedzenia przez zainteresowanych członkostwa w Spółdzielni, np. po sprzedaży prawa do lokalu;

c) zgonu członka Spółdzielni;

d) uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zalegania z opłatami za lokale mieszkalne.

Członkostwo zaś w Spółdzielni uzyskało 75 osób. W grupie tej przeważają osoby, które uzyskały członkostwo występując z roszczeniem: w trybie art.art. 13,14,15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (po zgonie współmałżonka, po rozwodzie lub jako osoby bliskie byłego członka, ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu), lub wynikającym z nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź z zamiany praw do lokalu.

Ponadto Rada Nadzorcza RSM „Praga" w 5 przypadkach po spłacie zadłużenia podjęła uchwały o uchyleniu uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni.

Wobec uchylenia przez Radę Nadzorczą uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni osób, które spłaciły zadłużenie, RSM „Praga" odzyskała kwotę 168.432,62 złotych.

Osiedla

	Ilość spraw	odzyskana kwota
1.Os.Kijowska	2	103.529,01
2. Os.Generalska	1	58.863,03
3.Os.Targówek	2	16.040,53
R a z e m	**5**	**168.432,62**

W 2010r. przed sądem w ośmiu sprawach toczyło się postępowanie o eksmisję z lokalu spółdzielczego lub o nakazanie przez sąd zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W Urzędach Dzielnic i u Komorników znajdują się wnioski w 82 sprawach o wykonanie eksmisji (53 z nich - to sprawy, w których Urząd powinien zabezpieczyć lokal). Spółdzielnia wielokrotnie występowała o przyspieszenie wykonania eksmisji.

W 2010r. jedynie Urząd Dzielnicy Praga Północ wskazał 1 lokal socjalny dla konkretnej osoby uprawnionej wyrokiem sądu do uzyskania takiego lokalu. Ponieważ zadłużenie zostało w znacznej części spłacone – Spółdzielnia odstąpiła od wykonania eksmisji do wskazywanego lokalu socjalnego. W lutym 2011 r. Urząd Dzielnicy Targówek przekazał 1 lokal – sprawa w trakcie realizacji.

Wobec opieszałości Urzędów w zapewnianiu lokali socjalnych dla wykonania prawomocnych wyroków orzekających eksmisje - w roku 2010 Spółdzielnia w 12 sprawach prowadziła postępowanie przeciwko Urzędowi Dzielnicy Targówek o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego. Jedna ze spraw już zakończyła się ostatecznie prawomocnym wyrokiem, uznającym roszczenia odszkodowawcze RSM „Praga". W pozostałych 11 sprawach Sąd pierwszej instancji również orzekł zapłatę odszkodowania. Urząd jednak złożył od wyroków zażalenia. Spółdzielnia oczekuje na rozstrzygnięcie spraw przez Sąd wyższej instancji. Należy mieć nadzieję, że również pozostałe sprawy zakończone zostaną zasądzeniem odszkodowania na rzecz Spółdzielni.

Spółdzielnia wezwała również Urzędy Dzielnic: Białołęka i Praga Północ o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych. W przypadku negatywnego stanowiska - Spółdzielnia wystąpi z pozwami do sądu. W odpowiedzi na wezwanie Spółdzielni, Urząd Dzielnicy Białołęka w maju 2011 wskazał 3 lokale socjalne pod eksmisje dłużników; Urząd zobowiązał się również do wskazania kolejnego, czwartego lokalu pod eksmisję.

W 2010 roku Zarząd:

1. w 14 przypadkach ustanowił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w ramach realizacji roszczenia po osobach bliskich);
2. dokonał 53 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ogółem od wejścia w życie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, tj od 30.07.2007r. do 31.12.2010r Spółdzielnia dokonała 2075 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w tym 2061 – w formie aktu notarialnego). Napływające wnioski realizowane są na bieżąco;
3. zawarł 276 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność, w tym: 212 - dot. lokali mieszkalnych, 49 – dot. lokali użytkowych (w tym:48 na rzecz Spółdzielni), 15 - dot. miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ogółem od wejścia w życie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, tj od 30.07.2007r. do 31.12.2010r Spółdzielnia dokonała 2770 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność. Napływające wnioski oraz wnioski osób, które nie skorzystały z zaproponowanych wcześniej terminów zawarcia umowy notarialnej, a możliwe jest przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności - realizowane są na bieżąco.

4. ponownie podjął 2 uchwały, określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomościach obejmujących budynki przy :
   a) ul. Ćmielowskiej 15,15a
   b) ul.Tykocińskiej 42

   W/w uchwały zostały zaskarżone do sądu i nie są prawomocne. Trwające postępowanie sądowe powoduje, że w tych nieruchomościach nie można było rozpocząć przekształcanie praw do lokali w odrębną własność.

   Według stanu na 31.12.2010r. Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 53 uchwały określające przedmiot odrębnej własności, przy czym 50 – to uchwały prawomocne, natomiast 3 uchwały zostały zaskarżone do sądu(dot. nieruchomości: Ćmielowska 15,15a; Tykocińska 42 i Goławicka 1,3,5). W przypadku nieruchomości obejmującej budynki przy ul.Goławickiej 1,3,5 problem dotyczy włączenia powierzchni wszystkich loggii do powierzchni lokali, co spowoduje, że ulegną zmianie udziały w nieruchomości wspólnej. Mieszkańcy byli informowani o toczącym się postępowaniu sądowym.

   Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o zmianie uchwały i przedstawi zainteresowanym uchwałę zmieniającą ich udziały w nieruchomości wspólnej.

   Należy podkreślić, że Spółdzielnia podjęła uchwały dla wszystkich nieruchomości, gdzie RSM „Praga” ma w pełni uregulowany stan prawny gruntu. Łącznie uchwałami objętych jest ogółem 8131 lokali. Konieczność uzgadniania spraw z kancelariami notarialnymi, z Urzędami Dzielnic, czy nawet prowadzenie spraw przed z sądami w znaczący sposób wpływa na załatwianie przez Spółdzielnię wniosków. Prowadzone przez spółdzielnię prace związane czy to z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe, czy z ustanowieniem odrębnej własności, wymagają nakładu czasu, pracy i kosztów.
5. zawarł 127 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach w przy ul.Pratulińskiej 10 i 10a, które to budynki realizowane były przez RSM „Praga” w systemie developerskim.

Rozdział V

Gospodarka nieruchomościami

W 2010 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie spraw terenowo-prawnych w trzech dzielnicach miasta stołecznego Warszawy: Praga Północ, Targówek i Białołęka oraz w mieście Marki.

Prowadzone prace były związane z regulacją stanu prawnego gruntów, podziałem geodezyjnym nieruchomości, podziałem na nieruchomości rozliczeniowe, analizowaniem projektów planów zagospodarowania przestrzennego i składaniem stosownych wniosków, wdrażaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz reprezentowaniem interesów mieszkańców i Spółdzielni jako właściciela, użytkownika wieczystego lub władającego.

1. Czynności związane z regulacją stanu prawnego gruntów.

W posiadaniu RSM „Praga" znajduje się 129,1 ha gruntów, w tym 50,8 % o uregulowanym stanie prawnym, tzn. Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności. Do pozostałych 49,2 % Spółdzielnia posiada roszczenie do m. st. Warszawy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

W poprzednich latach Zarząd Spółdzielni wielokrotnie monitował w Urzędach m. st. Warszawy o przyspieszenie czynności związanych z regulacją stanu prawnego gruntów na rzecz Miasta, a następnie przekazanie ich w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

Dotychczasowe deklaracje i działania podjęte przez przedstawicieli Miasta, nie przyniosły pożądanych wyników (aktów notarialnych). Ostatnie pisma Spółdzielnia wystosowała w dniu 25.03.2008 r. - znak NG/2632/2008 oraz w dniu 08.04.2008 r. – znak NG/2828/2008 - do Pani Prezydent m.st. Warszawy, w dniu 02.10.2007 r. - znak NG/3463/2007 oraz w dniu 31.03.2008 r. - znak NG/2502/2007 - do Burmistrza Dzielnicy Białołęka, w dniu 25.11.2008 r. – znak RN/6528/2008 do Rady Dzielnicy Praga Północ, w dniu 25.11.2008 r. – znak RN/6525/2008 do Rady Dzielnicy Targówek, w dniu 25.11.2008 r. – znak RN/6530/2008 do Rady Dzielnicy Białołęka, w dniu 08.06.2009 r. – znak NG/02272/2009 - ponownie do Burmistrza Dzielnicy Białołęka, w dniu 28.09.2009 r. – znak NG/01-03461/W/09 do Rzecznika Praw Obywatelskich, 29.03.2010 r. ponownie do Pani Prezydent m. st. Warszawy – znak NG/01-01119/W/10, wyrażając swoje zaniepokojenie taką sytuacją oraz zwracając uwagę na konieczność uregulowania stanu prawnego gruntów.

Brak działań ze strony Urzędu, skłonił Spółdzielnię do skierowania do sądu pozwów o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego.

W pierwszej kolejności, jeszcze w 2006r., został złożony pozew o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli, polegającego na ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 (postępowanie w toku).

W związku z wejściem w życie z dniem 31.07.2007r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która dała Spółdzielni możliwość zasiedzenie nieruchomości na podstawie art. 35, Zarząd RSM „Praga" złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Północ wnioski o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie. Pozwy objęły wszystkie tereny nieuregulowane na rzecz Spółdzielni wraz z budynkami.

W czerwcu 2008 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny zawiesił wszystkie w/w postępowania o zasiedzenie nieruchomości do czasu udzielenia przez Trybunał Konstytucyjny odpowiedzi na pytanie prawne, czy zapis art. 35 ust. 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z Konstytucją.

W dniu 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że w/w przepis jest niezgodny z Konstytucją. W tej sytuacji Zarząd Spółdzielni natychmiast złożył do sądu wnioski o wycofanie pozwów o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Część nowych pozwów została już złożona, a pozostałe są przygotowywane. Łącznie pozwy obejmują wszystkie grunty nieuregulowane tj.:

- grunt przy ul. Szanajcy 3,
- grunty przy ul. Al. Tysiąclecia 151, Kijowskiej 11, Korsaka 1, Markowskiej 6, Ząbkowskiej 40, 42, 44 (Szmulowizna A I i A II),
- grunty przy ul. Radzymińskiej 50, 52A, 54/58, 60/66, 68/72, Łochowskiej 1/29, 34, Łomżyńskiej 15/25, Siedleckiej 1/15, 16/24, Wołomińskiej 19 (Szmulowizna Wschodnia),
- grunty przy ul. Jagiellońskiej 2, 4, 6
- grunty przy ul. Kołowej 2, 4, Wejherowskiej 3, 6, H. Junkiewicz 6, 8, 10
- grunty przy ul. Zamiejskiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 20, 24,
- grunty przy ul. Sz. Askenazego 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, Trockiej 10,
- grunty przy ul. Śreniawitów 1, 2, 4, 5, 7, 12, Nagodziców 1, 2, 3 (Tarchomin I),
- grunty przy ul. Porajów 2, 4, 6, 8, 10, Wittiga 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 (Tarchomin II A),
- grunty przy ul. Antalla 4, 5, 6, Atutowej 1, 3, 5, 7, Gębickiej 2, 4, Porajów 5, Szczęśliwej 2 (Tarchomin II B).

2. Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Statystyka podjętych uchwał w 2010r. przedstawia się następująco:

Osiedle „Kijowska”	2
Osiedle „Jagiellońska”	2
Osiedle „Targówek”	11
Osiedle „Generalska”	6
Osiedle „Poraje”	7
Osiedle „Erazma”	6
Razem:	34

Łącznie do końca 2010 r. Rada Nadzorcza podjęła 49 uchwał wyrażających zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Do dnia 10.05.2011 r. Zarząd złożył do Prezydenta m. st. Warszawy wnioski o przekształcenie dla następujących nieruchomości:

1. ul. Białostocka 48 (dz. ew. nr 93 z obrębu 4-14-05)
2. ul. Myszkowska 33 (dz. ew. nr 46/2 z obrębu 4-10-10)
3. ul. Erazma z Zakroczymia 13 (dz. ew. nr 9/19 z obrębu 4-03-04)
4. ul. Pancera 5, 7 (dz. ew. nr 75/4 z obrębu 4-03-04).

W przypadku w/w nieruchomości RSM „Praga” jest jedynym użytkownikiem wieczystym, w związku z czym, wystarczyło, że wniosek podpisało dwóch członków Zarządu reprezentujących Spółdzielnię. W przypadku pozostałych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (tylko takie nieruchomości podlegają przekształceniu), wniosek możemy składać dopiero wówczas, gdy wszyscy współużytkownicy wieczyści (tj. właściciele odrębnych lokali) wyrażą na to zgodę i podpiszą wniosek razem z przedstawicielami Zarządu, lub złożą wnioski odrębne. Pracownicy Działu Gospodarki Nieruchomościami wraz z pracownikami poszczególnych Administracji osiedlowych w imieniu Zarządu, na szeroką skalę przeprowadzili akcję zbierania podpisów pod przygotowanymi wnioskami.

Do tej pory przygotowaliśmy i wyłożyliśmy do podpisania 38 wniosków oraz wysłaliśmy do wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości objętych tymi wnioskami, pisma ze szczegółowymi informacjami o prowadzonej akcji. W najbliższych dniach będziemy wykładać kolejnych 6 wniosków. Pomimo, że zainteresowanie jest duże, to na dzisiaj nie mamy żadnego wniosku podpisanego przez wszystkich uprawnionych.

3. Czynności związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.

W ramach gospodarowania nieruchomościami zawierano umowy dzierżawy, umowy ponoszenia kosztów, aneksy do umów, składano oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktów notarialnych (wymagane przy umowach dzierżawy z m. st. Warszawa):

Osiedle „Kijowska”	16
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	14
Osiedle „Generalska”	18
Osiedle „Poraje”	-
Osiedle „Erazma”	-
Łącznie:	48

Aktualizacja inwentaryzacji gruntów.

Z ramienia Zarządu pracownicy Działu Gospodarki Nieruchomościami uzupełniali i aktualizowali dokumentację nieruchomości uregulowanych i nieuregulowanych prawnie, będących w zasobach RSM „Praga”, prowadzili indywidualne sprawy terenowo – prawne dla poszczególnych osiedli (opłaty, dzierżawy, parkingi, nowe inwestycje), sprawy sporne oraz przygotowywali umowy o udostępnieniu gruntów pod budowę infrastruktury technicznej za opłatą (obciążanie nieruchomości).

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedle „Kijowska”	-
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	3
Osiedle „Generalska”	-
Osiedle „Poraje”	-
Osiedle „Erazma”	1
Łącznie:	4

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie 1 aktu notarialnego o ustanowieniu służebności gruntowej, 3 umów określających warunki udostępnienia terenu.

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia.

	decyzje	zawiadomienia	postanowienia
Osiedle „Kijowska”	9	6	2
Osiedle „Jagiellońska”	3	3	1
Osiedle „Targówek”	8	12	3
Osiedle „Generalska”	12	14	3
Osiedle „Poraje”	5	35	6
Osiedle „Erazma”	-	12	4
Łącznie:	37	82	19

Sprawy sporne, odwołania i skargi.

Pisma do SKO - odwołania od decyzji administracyjnych, zażalenia na postanowienia, wnioski w związku z oświadczeniami Prezydenta m. st. Warszawy ustalającymi nowe stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Osiedle „Kijowska”	6
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	12
Osiedle „Generalska”	2
Osiedle „Poraje”	-
Osiedle „Erazma”	-
Łącznie:	20

Pisma do Wojewody Mazowieckiego - odwołania od decyzji administracyjnych

Osiedle „Kijowska”	2
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	-
Osiedle „Generalska”	-
Osiedle „Poraje”	2
Osiedle „Erazma”	-
Łącznie:	4

Z ramienia Zarządu pracownicy Działu Gospodarki Gruntami:

- uczestniczyli w spotkaniach z geodetami wykonującymi mapy prawne, na gruntach znajdujących się we władaniu Spółdzielni lub sąsiadującym z nieruchomościami Spółdzielni w celu potwierdzenia wyznaczonych granic
- wykonywali wstępne projekty podziału nieruchomości,
- zlecali wykonanie operatów szacunkowych dla spraw prowadzonych przez SKO lub banki,
- kompletowali dokumentację umożliwiającą rozpoczęcie procedur związanych z wyodrębnianiem własności lokali, w szczególności wstępowali o wyrysy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków (66) i odpisy z ksiąg wieczystych (56).

Dokonywane również były wizje lokalne w terenie, związane z wydawanymi przez Urzędy decyzjami administracyjnymi lub w sprawach spornych dotyczących bieżącej eksploatacji budynków i gruntów.

Ponadto, w ramach prowadzonych zadań zostało skierowanych 35 wniosków do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisów regulujących stan prawny w księgach wieczystych.

W ramach wykonywanych prac udzielano informacji mieszkańcom, potencjalnym nabywcom lokali RSM „Praga”, biurom obrotu nieruchomościami, bankom, rzeczoznawcom majątkowym o stanie prawnym gruntów, na których posadowione są budynki Spółdzielni (informacje ustne i pisemne). W 2010 roku udzielono na piśmie 15 indywidualnych odpowiedzi mieszkańcom Spółdzielni oraz przygotowano 221 pisemnych informacji o stanie prawnym gruntów.

Rozdział VI

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

W 2010 r. Zarząd RSM „Praga” podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 90 posiedzeń, podejmując 94 uchwały. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi: sprawy członkowsko – mieszkaniowe, finansowo – księgowe, eksploatacyjne, gospodarki gruntami, inwestycyjne oraz organizacyjno-samorządowe. Mieszkańcy informowani byli na bieżąco o istotnych sprawach Spółdzielni na łamach gazety eReSeM PRAGA oraz na nowej, utworzonej w 2010 roku, stronie internetowej.

W roku 2010 - Spółdzielnia uczestniczyła w następujących projektach Unii Europejskiej:

- EnSURE – Energy Savings In Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (Index Number: 2CE166P3) w ramach INTERREG IV B „Urb. Energy – Energy Efficiency and Integrated Housing and Urban Development Actions” (Oszczędność energii w dzielnicach miejskich dzięki odnowie i nowym sposobom dostarczania energii), w ramach drugiego naboru projektów do programu dla Europy Środkowej (*Central Europe Programe*).
- „Poprawa warunków życia mieszkańców osiedli Targówek i Generalska poprzez rewitalizację spółdzielczych zasobów RSM PRAGA” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013 priorytet 5.2 Rewitalizacja miast.
- „Partnerstwo na rzecz ekonomii społecznej: osiedlowe spółdzielnie socjalne” w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013. Pod egidą RSM „Praga” w 2009 roku rozpoczęto działania w celu założenia Osiedlowej Spółdzielni Socjalnej. Grupa bezrobotnych podjęła decyzję, aby spróbować swych sił i założyć Spółdzielnię. Duże wsparcie zadeklarował Zarząd Spółdzielni w ramach projektu unijnego prowadzonego przez Krajową Radę Spółdzielczą. Spółdzielnia działa świadcząc usługi na rzecz praskiej społeczności lokalnej w 4 obszarach: usługi remontowo-budowlane, prace porządkowe, usługi opiekuńcze oraz usługi gastronomiczne.

W roku 2010 - RSM „Praga” została uhonorowana wyróżnieniami, między innymi:

1) Złotą Odznaką Honorową Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów nadaną Radzie Nadzorczej i Zarządowi RSM „Praga” za prowadzenie ożywionej działalności kulturalnej, rehabilitacyjnej i organizację spotkań okolicznościowych.

2) Podziękowaniem dla Prezesa Zarządu RSM „Praga” od Krajowej Rady Spółdzielczej za wsparcie tworzenia i funkcjonowania spółdzielni socjalnych powstałych w ramach projektu „Partnerstwo na rzecz ekonomii społecznej: osiedlowe spółdzielnie socjalne”.
3) Podziękowaniem dla RSM „Praga” od Zarządu i Pracowników Stowarzyszenia Rodziców Dzieci Niepełnosprawnych „KRASNAL” za wsparcie, pomoc dzieciom i młodzieży niepełnosprawnej w latach 1996-2010.

W grudniu 2010 roku z inicjatywy naszej Spółdzielni powołane zostało Towarzystwo Miłośników Teatru „Rampa”, mające na celu:

1) popularyzację i promocję repertuaru Teatru „Rampa” wśród dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców osiedli RSM „Praga”,
2) pogłębianie wiedzy o teatrze, wyrabianie nawyków uczestnictwa w kulturze,
3) zapoznawanie z pracą aktorów, reżyserów i scenografów oraz zapleczem technicznym teatru,
4) organizację warsztatów teatralnych w klubach osiedlowych, naukę dykcji i emisji głosu, zajęcia z zakresu historii teatru w Polsce w tym Teatru „Rampa”,
5) przygotowanie spektaklu z udziałem uczestników zajęć w klubach przy pomocy aktorów i reżyserów.

W wyniku działań Spółdzielni powołane zostało kolejne Koło Emerytów i Rencistów Nr 11 z siedzibą w Klubie Osiedlowym „Razem” pod egidą Polskiego Związku Emerytów i Rencistów. Celem jest aktywacja i utrzymanie bliskiego kontaktu z seniorami, inwalidami będącymi mieszkańcami naszego Osiedla „Jagiellońska”.

2. Zatrudnienie

Tak jak informowaliśmy w latach poprzednich, Zarząd Spółdzielni prowadzi działania zmierzające do zmniejszenia stanu zatrudnienia. W roku 2010 nastąpił spadek zatrudnienia o 5,85 etatu w stosunku do zatrudnienia w 2009 r., co spowodowało, iż w ciągu ostatnich pięciu lat stan zatrudnienia uległ zmniejszeniu o 25,85 etatu. Wśród rozwiązujących umowę o pracę pracowników, największy procent stanowią przechodzący na emeryturę lub rentę.

3. Zintegrowany System Informatyczny

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” rozpoczęła współpracę z firmą Unisoft we wrześniu 2007 roku, decydując się na zakup Zintegrowanego Sytemu Informatycznego wspomagającego zarządzanie Spółdzielnią. W ramach umowy, Unisoft dostarczył trzy serwery (bazodanowy i dwa terminali) z oprogramowaniem sieciowym oraz systemem bazy danych Oracle. Wdrożenie objęło Zarząd i 6 Administracji, łącznie 120 użytkowników. Administracje pracują w trybie on-line, łącząc się z serwerem bazodanowym w Zarządzie, za pośrednictwem serwerów terminali.

Wdrożenie podstawowej części zakończyliśmy na przełomie 2009/2010r., uruchomiliśmy następujące moduły: finansowo księgowy, obsługi klienta, należności i zobowiązań, środków trwałych, obrót towarowo materiałowy, kadr i płac, zarządzania infrastrukturą, zarządzania gospodarką mieszkaniową oraz aplikację dla mieszkańców EBOK.

Współpraca z firma Unisoft w 2010r. obejmowała zakresem stałą obsługę informatyczną oraz realizację przedsięwzięć wspomagających proces zarządzania Spółdzielnią. Te bardzo skomplikowane operacje, wymagały od pracowników RSM Praga dużego nakładu pracy, a od Zarządu Spółdzielni dokonania unifikacji procesów w jednostkach.

Na bieżąco rozwijana jest również współpraca poszczególnych modułów o współdziałanie z zewnętrznymi danymi (radiowe odczyty wody i centralne ogrzewanie). Dodatkowo na użytek Spółdzielni wykonywane są analizy i wydruki, które mają za zadanie usprawnienie i przyspieszenie otrzymania określonych danych. Docelowo praca w systemu Unisoft zagwarantuje nam szybkie pozyskanie niezbędnych informacji i ich dogłębną analizę.

Rozdział VII

Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzane przez Radę Nadzorczą plany roczne i pięcioletnie. Inwestycje planowane do realizacji na lata 2010-2014 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 66/10 pod nazwą „Wieloletni rzeczowy plan inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego na lata 2010-2014". Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwały o przyjęciu sprawozdania z realizacji planu pięcioletniego i uchwala plan roczny.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia rozpoczęła realizację budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i usługami w parterze przy ulicy Namysłowskiej.

W 2010r. prowadzono bardzo szeroko zakrojone działania związane z przygotowaniem do realizacji nowych inwestycji.

1. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska"

- działka o powierzchni 4.407 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- uzyskano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, składającego się z części czteroklatkowej o wysokości od VI do VIII kondygnacji i części jednoklatkowej VI kondygnacyjnej, usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- ilość mieszkań 75
- ilość miejsc postojowych w garażu 100
- użytkowa mieszkań 4.364,03 m^2
- ilość lokali usługowych 11
- powierzchnia usług 451,93 m^2

„Namysłowska”

Rozpoczęcie robót budowlano-montażowych nastąpiło w czerwcu 2010r..

Zaawansowanie na koniec kwietnia 2011r.:

- stan „zerowy” 90%
- stan „surowy” 70%
- instalacja sanitarna 35%
- instalacja elektryczna 8%

Przewidziany termin zakończenia inwestycji: IV kw. 2011.

2. Budynek i garaż wielopoziomowy – przy ul. Kamińskiego róg Myśliborskiej

- działka o powierzchni 5.900 m^2
  prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- budynek mieszkalny wielorodzinny oraz garaż wielopoziomowy z usługami w parterze
- projektowana ilość mieszkań 83
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 4.748 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych 436
- projektowana powierzchnia usług 1.378 m^2

„Budynek przy ul. Kamińskiego róg Myśliborskiej”

„Garaż wielopoziomowy z usługami w parterze”

Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie zamiennego pozwolenia na budowę uwzględniającego usługi w parterze garażu. Ponieważ postępowanie zostało zawieszone Spółdzielnia złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Spółdzielnia prowadzi intensywne działania u Wojewody Mazowieckiego i w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w celu uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę.

Przewidywany termin realizacji inwestycji: IV kw. 2011 – II kw. 2013

3. <u>Zespół Mieszkaniowy „MARKI”</u>

- działka o powierzchni 3.757 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- działka o powierzchni 1.292 m^2
  prawo do terenu – własność Spółdzielni
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami w parterze, VIII kondygnacyjnego składającego się z części trzyklatkowej oraz jednoklatkowej, usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- projektowana ilość mieszkań 147
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 6.997,36 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych 224
- projektowana powierzchnia usług 168,43 m^2

„Marki”

W dniu 27.01.2011r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję Nr 59pR/2011 pozwolenia na budowę. Decyzja jest prawomocna. Spółdzielnia rozważa budowę części mieszkań w tej inwestycji dla członków Spółdzielni, których nie stać na zakup mieszkań w systemie deweloperskim. Nabywca takiego mieszkania będzie spłacał kredyt Spółdzielni, a po spłaceniu kredytu mieszkanie otrzyma status mieszkania własnościowego.

Przewidywany termin realizacji inwestycji III kw. 2011r. – I kw. 2013r.

4. <u>Zespół Mieszkaniowy „Myszkowska II”</u>

- działka o powierzchni 3.925 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami w parterze, składającego się z części czteroklatkowej o wysokości od VIII do IX kondygnacji oraz dwuklatkowej V kondygnacyjnej, usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- projektowana ilość mieszkań 118
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 6.126,06 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych 123
- projektowana powierzchnia usług 279,27 m^2

„Myszkowska II”

W dniu 10.08.2010r. Spółdzielnia podpisała umowę na wykonanie prac projektowo-kosztorysowych. W dniu 13.12.2010r. Projektant złożył w Wydziale Architektury wniosek o pozwolenie na budowę. Pozwolenie na budowę Spółdzielnia otrzymała w dniu 09.05.2011r. Decyzję nr 89/T/11 z dnia 06.05 2011r. wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy.

Przewidywany termin realizacji inwestycji III kw. 2011r. – I kw. 2013r.

5. <u>Zespół Mieszkaniowy„Myszkowska III”</u>

- działka o powierzchni 5.550 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania

Spółdzielnia jest w posiadaniu Decyzji Nr 65/T/08 o warunkach zabudowy.

6. <u>Budynek „Barkocińska”</u>

- wielkość działki 508 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami w parterze
- projektowana ilość mieszkań 20
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.251,04 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych 21
- projektowana powierzchnia usług 53,36 m^2

„Barkocińska”

W dniu 10.08.2010r. Spółdzielnia podpisała umowę na wykonanie prac projektowo-kosztorysowych. W dniu 07.02.2011r. Projektant złożył w Wydziale Architektury wniosek o pozwolenie na budowę.

Przewidywany termin realizacji inwestycji I kw. 2012r. – II kw. 2013r.

7. <u>Zespół Mieszkaniowy „Piotra Skargi”</u>

- powierzchnia działek 3.764 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych oraz budynku usługowego

- **BUDYNEK A – usługowy**
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 82
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 2.019,41 m^2

W związku z brakiem zgody Biura Gospodarki Nieruchomościami m. st. Warszawy na zmianę przeznaczenia działki pod budownictwo mieszkaniowe z garażem podziemnym i usługami, Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z zapisem w akcie notarialnym na garaż wielopoziomowy z usługami.

Przewidywany termin realizacji inwestycji: III kw. 2012 – IV kw. 2013.

- **BUDYNEK B**
- projektowana ilość mieszkań 25
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.260,00 m^2
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 25

„Piotra Skargi” budynek B

Spółdzielnia w dniu 03.04.2009r. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Postępowanie zostało zawieszone do czasu zakończenia w Sądzie Rejonowym postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej do posesji przy ulicy Smoleńskiej 90. Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Dzielnicy pismo zawierające oświadczenie, że zachowa dojazd do w/w posesji, a ustanowienie notarialnie służebności jest prawnie nie możliwe, gdyż wymaga zgody wszystkich współużytkowników użytkowania wieczystego.

Przewidywany termin realizacji inwestycji: I kw. 2012 – II kw. 2013.

- **BUDYNEK C**
- projektowana ilość mieszkań 37
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.001,21 m^2
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 73
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 115,00 m^2

Spółdzielnia w dniu 23.09.2009r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i usługami. Postępowanie zostało zawieszone. Aby spełnić warunek Urzędu należy wybudować 106 mp w czterokondygnacyjnym garażu (3 kondygnacje podziemne) w tym 37 mp dla lokali w projektowanym budynku, 3 dla usług i 66 mp dla istniejącego budynku. Budowa takiego budynku z 3 kondygnacyjnym garażem podziemnym jest ekonomicznie nie uzasadniona.

8. Budynek „Kuflewska – Święciańska”

- działka o powierzchni ~ 1.000 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz powierzchnią rekreacyjna w części garażowej
- projektowana ilość mieszkań ~ 52
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 90
- projektowana powierzchnia usług ~ 620 m^2
- projektowana powierzchnia rekreacyjna ~ 480 m^2

„Kuflewska - Święciańska”

Komisja Przetargowa rozstrzygnęła konkurs na opracowanie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym oraz powierzchnią rekreacyjną w części garażowej. Pracownia projektowa złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla tego terenu. Umowa w uzgodnieniu.

9. Budynek „Piotra Skargi 54”

- działka o powierzchni 3.984 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami, garażem podziemnym oraz powierzchnią przeznaczoną dla administracji oraz klubu osiedlowego
- projektowana ilość mieszkań ~ 96
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 137
- projektowana powierzchnia usług ~ 1.200 m^2
- projektowana powierzchnia dla administracji i klubu osiedlowego ~ 670 m^2

„Piotra Skargi 54”

Komisja Przetargowa rozstrzygnęła konkurs na opracowanie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym. Pracownia projektowa przygotowuje wniosek o wydanie warunków zabudowy dla tego terenu. Umowa w uzgodnieniu.

10. <u>Zespół Mieszkaniowy „Kuflewska 6”</u>

- działka o powierzchni 4.412 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażem podziemnym
- projektowana ilość mieszkań ~ 126
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 142
- projektowana powierzchnia usług ~ 500 m^2

„Kuflewska 6”

Komisja Przetargowa rozstrzygnęła konkurs na opracowanie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym. Pracownia projektowa przygotowuje wniosek o wydanie warunków zabudowy dla tego terenu. Umowa w uzgodnieniu.

11. <u>Zespół Mieszkaniowy „Witebska 4”</u>

- działka o powierzchni 6.220 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych z usługami i garażem podziemnym, usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- projektowana ilość mieszkań ~ 130
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 160
- projektowana powierzchnia usług ~ 600 m^2

„Witebska 4”

Komisja Przetargowa rozstrzygnęła konkurs na opracowanie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym. Pracownia projektowa złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla tego terenu. Umowa w uzgodnieniu.

12. Działka przy ul. Janinówki i Mokrej

- powierzchnia działek 3.458 m^2

  prawo do terenu – akty notarialne wieczystego użytkowania

W związku z brakiem zgody Biura Gospodarki Nieruchomościami m. st. Warszawy na zmianę przeznaczenia działki pod budownictwo mieszkaniowe z garażem podziemnym i usługami, Spółdzielnia złoży wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z zapisem w akcie notarialnym na parking wielopoziomowy z usługami.

13. Działka przy ul. Trockiej

- powierzchnia działki 13.189 m^2

  prawo do terenu – administracyjna decyzja wieczystego użytkowania. Spółdzielnia oczekuje notarialnego uregulowania stanu prawnego gruntu na jej rzecz

Spółdzielnia od szeregu lat podejmuje działania zmierzające do uzyskania aktu notarialnego wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20/3, położonej przy ul. Trockiej. Podczas wielu spotkań z przedstawicielami Urzędu Miasta i Urzędu Dzielnicy oraz w prowadzonej korespondencji omawiane są sposoby zagospodarowania tej nieruchomości oraz zasady współuczestnictwa w realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Spółdzielnia zadeklarowała budowę zespołu mieszkaniowego wraz z pełną infrastrukturą techniczną. W październiku 2009r. przekazaliśmy projekt umowy w sprawie wspólnej realizacji budownictwa mieszkaniowego przy ul. Trockiej.

W lutym 2010r. Spółdzielnia rozszerzyła swoją propozycję o budowę centrum kulturalno-edukacyjnego, złożonego m.in. z obiektu typu „Mediateka", o bardzo bogatym programie funkcjonalno-użytkowym. Program ten przewiduje: bibliotekę, czytelnię, wypożyczalnie płyt, kawiarenkę internetową, sale: kinową, teatralną, wystawową, gimnastyczną, dźwiękoszczelną salę do rozładowania agresji, emocji, stresu, pracownie tematyczne. W ww. obiekcie można zorganizować interaktywne centrum edukacji, którego celem jest uzupełnianie wiedzy oferowanej w tradycyjnym systemie nauczania. Urząd Miasta wyraził zainteresowanie propozycją Spółdzielni i gotowość do współpracy.

Podsumowanie

Nakłady na zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnię w 2010 roku wyniosły 7.095.571,86 zł w tym nakłady na główne zadania kształtowały się następująco:

	Ogółem	w tym: 2010r.
1. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska"	8.987.435	5.663.280
3. Zespół Mieszkaniowy „Myszkowska II"	791.728	452.120
4. Zespół Mieszkaniowy „Marki"	505.448	352.296

***

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność inwestycyjną w sposób wyważony, uwzględniający wszystkie czynniki zewnętrzne mające wpływ na jej wyniki. Niestabilna sytuacja ekonomiczno-finansowa i ogólne zahamowanie gospodarki w pierwszej kolejności dotyka rynek mieszkaniowy. Czterdziestoletnie doświadczenia naszej Spółdzielni pozwoliło przejść ten trudny okres łagodnie, bez konieczności rezygnacji z działalności inwestycyjnej i bez jakichkolwiek strat, a wręcz przeciwnie, w ostatecznym rozrachunku z zyskiem.
W najtrudniejszym dla gospodarki mieszkaniowej okresie Spółdzielnia wybudowała w trybie komercyjnym zespół mieszkaniowy „Pratulińska", w którym zamieszkało 150 rodzin.
W II kwartale br. rozpoczęła budowę zespołu mieszkaniowego „Namysłowska". Termin zakończenia inwestycji - IV kw. 2011r..

W realizacji są projekty dla nowych inwestycji: „Kamińskiego róg Myśliborskiej", „Marki", „Myszkowska II". Ponadto w 2010r. wybrano wykonawców dokumentacji projektowej dla czterech kolejnych inwestycji: „Kuflewska-Święciańska", „Piotra Skargi 54", „Kuflewska 6", „Witebska 4".

Po zrealizowaniu pierwszej inwestycji w systemie deweloperskim możemy stwierdzić, iż decyzja organów Spółdzielni o prowadzeniu działalności inwestycyjnej w systemie deweloperskim jest ze wszech miar zasadna. Pozwala na rozszerzenie zakresu robót o elementy służące mieszkańcom budynków sąsiadujących z prowadzoną inwestycją (modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej, dodatkowe oświetlenie, miejsca postojowe, nowe nasadzenia i modernizacja istniejącej zieleni).

Środki uzyskiwane z komercyjnej realizacji budynków są sukcesywnie przeznaczone na cele statutowe, w tym zasilenie funduszu remontowego oraz zakup nowych terenów inwestycyjnych. Taka polityka Spółdzielni przyczynia się do jej rozwoju, z czego korzyści czerpią wszyscy członkowie.

***

Nowe projekty inwestycyjne wprowadzają nowatorskie i ponadstandardowe rozwiązania, które z naszych osiedli - sypialni stworzą samoistne mini miasta z własnymi centrami kulturalno-oświatowo-sportowymi, z miejscami spotkań i prestiżowych wydarzeń kulturalnych, tj. m.in. rozwiązań takich, jak proponujemy dla Zespołu Mieszkaniowego „Trocka”.

Rozdział VIII

Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest głównie w oparciu o własne kluby osiedlowe:

1) Osiedle „Generalska”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Nasz Klub” ul. Zamiejska 1 tel. 679-58-52 , czynny: poniedziałki – 12^{00}-20^{00} wtorki 9^{00}-20^{30} środy – 12^{00}-20^{00} czwartki – 12^{00}-20^{00} piątki – 12^{00}-20^{00}	Zajęcia: zajęcia plastyczne, muzyczne, nauka języka angielskiego dla dzieci, zajęcia taneczne, nauka gry na gitarze, sekcji karate dla dzieci, klub seniora, gimnastyka dla seniorów, aerobik, tenis stołowy . W Osiedlu kolejny rok działa pracownia modelarska.

2) Osiedle „Jagiellońska”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Razem” ul. Jagiellońska 62 tel. 619-78-52 czynny codziennie od 12^{00}-20^{00} ,	Zajęcia: klub seniora, zajęcia świetlicowe, zajęcia modelarskie, Karate Kids, zajęcia plastyczne.

3) Osiedle „Kijowska”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Kuźnia” ul. Ząbkowska 42 czynny codziennie od 12^{00}- 22^{00}	Klub prowadzony przez ajenta. Zajęcia: klub seniora (kabaret „Nasza Praga”), gimnastyka dla seniorów, karate dla młodzieży, bal karnawałowy, zabawy taneczne, teatrzyki, Dzień Dziecka, Andrzejki, Mikołajki i inne.

4) Osiedle „Poraje”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Arkona” ul. Nagodziców 3 tel. 811-15-43 czynny poniedziałki 9^{00}-20^{00} wtorki i środy - 9^{00}- 20^{00} czwartki – 9^{00}- 20^{30} piątki – 9^{00}- 14^{00}	Zajęcia: informatyczne, pracownia plastyczna „Mali artyści”, warsztaty modelarskie, sekcja karate, nauka gry na gitarze, nauka języka angielskiego, działalność klubiku malucha i klubu seniora, kurs Prawa Jazdy, gimnastyka relaksująca dla pań, codziennie czynna jest kawiarenka internetowa i prasowa.

5) Osiedle „Targówek”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Kołatka” ul. Kołowa 2 tel. 679-75-85, czynny: poniedziałki 9^{30}-19^{00} wtorki – 10^{00}-19^{00} środy 11^{00} –19^{00} czwartki – 10^{00}-19^{00} piątki 9^{00}-19^{00}	Zajęcia: plastyczno-malarskie, zajęcia adaptacyjne dla maluchów, nauka języka angielskiego i niemieckiego, kółko teatralne, nauka gry na gitarze, tenis stołowy, pomoc przy odrabianiu lekcji i w nauce dzieciom mającym kłopoty w szkole . Działa Klub Seniora, prowadzona jest gimnastyka usprawniająca dla osób starszych.
„Pinokio” ul. Goławicka 1 tel. 679-78-72 , czynny: poniedziałki –9^{30}- 19^{00} wtorki – 8^{30}- 20^{00} środy 8^{30}- 20^{00} czwartki 9^{30} - 19^{00} piątki 14^{00}- 18^{00}	Zajęcia: plastyczne, taneczne dla dzieci, klubik malucha, tenis stołowy, koło matematyczne, nauka języka angielskiego, nauka gry na gitarze, zajęcia pomocnicze z chemii i fizyki, pomoc dzieciom mającym problemy w nauce. Działa klub seniora oraz chór seniora „Sonorki”, prowadzona jest gimnastyka usprawniająca dla osób starszych.

6) **Osiedle „Erazma”**

Osiedle „Erazma”, nie posiadając własnego klubu osiedlowego, prowadziło działalność społeczno-oświatowo-kulturalną pod patronatem Komisji Społeczno-Ekologicznej, obejmującą organizację imprez sportowych, przedsięwzięć charytatywnych, konkursów plastycznych, ekologicznych i spektakli teatralnych . Po raz trzeci została przeprowadzona akcja humanitarna na rzecz zwierząt. Od wielu lat organizowany jest konkurs pt. ”Osiedle w kwiatach - konkurs na najpiękniejszy ogródek, balkon i loggię”, który cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców. Dzięki niemu społeczność lokalna angażuje się w dekorowanie i upiększanie osiedla. Komisja od wielu lat realizuje społeczny program „Bezpieczne Osiedle”, współpracuje ze służbami miejskimi oraz Biurem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Dzielnicy Białołęka. Ponadto Komisja ponownie wystąpiła do Urzędu Dzielnicy z propozycją utworzenia na terenie dzielnicy ogólnodostępnego parku przy ul. Botewa. Stale prowadzone są działania mające na celu uwrażliwienie mieszkańców na estetykę i porządek w Osiedlu.

Klub „Arkona” (Osiedle „Poraje”) został odnowiony i rozpoczął pracę od stycznia 2010 r. Mieszkańcy Osiedli „Poraje” i „Erazma” mieli możliwość korzystania z kawiarenki internetowej i klubiku prasowego; mogli zapoznać się z bieżącą prasą, wypić kawę lub herbatę. Gazety kupowane były przez Administrację Osiedla „Poraje”. Ponadto kontynuowała działalność profesjonalna pracownia plastyczna „Mali artyści”. Podczas zajęć dzieci poznają różnorodne techniki plastyczne np. malarstwo, rysunek, mozaika szklana, i inne. Ta forma zajęć cieszy się dużym zainteresowaniem dzieci i ich rodziców. Prace prezentują wysoki poziom artystyczny, dzięki czemu wielokrotnie były nagradzane podczas konkursów plastycznych w ramach „Galerii młodego malarza”. Kolejny rok była prowadzona gimnastyka dla pań, nauka języka angielskiego i Klubik Malucha (zajęcia dla dzieci w wieku przedszkolnym).

W Klubie „Pinokio” (Osiedle „Targówek”) przez cały rok działało koło matematyczne. Pod kierownictwem wieloletniej nauczycielki matematyki młodzież rozwiązywała problemy matematyczne o podwyższonym stopniu trudności. Ponadto dużym zainteresowaniem cieszyły się zajęcia adaptacyjne dla dzieci w wieku przedszkolnym. Zajęcia przystosowują maluchów za pomocą gier, zabaw i muzyki do czynnego uczestniczenia w przyszłości w grupie rówieśniczej w przedszkolu lub szkole. Zajęcia prowadziła kierowniczka klubu mająca przygotowanie do pracy z przedszkolakami.

Ponadto prowadzone były nauka języka angielskiego i nauka gry na gitarze. Odbywały się zajęcia pomocnicze z fizyki i z chemii dla uczniów gimnazjum i liceum. Dużym zainteresowaniem cieszyły się warsztaty taneczne dla dzieci prowadzone kolejny rok przez instruktora nauki tańca.

W klubie „Kołatka” (Osiedle „Targówek”) zostały wprowadzone zajęcia plastyczno-malarskie, zajęcia adaptacyjne dla maluchów oraz zajęcia pomocnicze z języka niemieckiego. Odbywa się nauka gry na gitarze oraz lektorat języka angielskiego. Odbywają się spotkania Koła Seniora. Dzieci mogą liczyć na pomoc w odrabianiu lekcji.

W Klubie „Nasz Klub” (Osiedle „Generalska) ósmy rok działała sekcja „Karate z Okinawy”. Zajęcia od początku cieszą się ogromnym powodzeniem, prowadzone są przez trenerkę (sensei) posiadającą 2 dan. Kolejny rok prowadzone były zajęcia taneczne, aerobik, tenis stołowy, nauka języka angielskiego, nauka gry na gitarze i bardzo prężnie działająca pracownia plastyczna. Ponadto w ramach zajęć świetlicowych prowadzona była nauka gry na pianinie i keyboardzie.

Klub „Razem” (Osiedle „Jagiellońska”) poszerzył swoją ofertę programową o warsztaty modelarskie dla młodzieży oraz zajęcia sportowe „Karate Kids”.

W klubie „Kuźnia” (Osiedle „Kijowska”) działalność społeczno- oświatowo kulturalna prowadzona jest przez ajenta. Imprezy ustalane są co miesiąc i zatwierdzane przez Komisję Społeczno- Kulturalną i Radę Osiedla „Kijowska”. W 2010 r. klub zorganizował wiele imprez dla dzieci i dla dorosłych mieszkańców Osiedla. Odbywa się gimnastyka dla seniorów i spotkania kółka teatralno- muzycznego dla seniorów „Nasza Praga”. Rozpoczęła działalność sekcja karate dla młodzieży.

Prężnie działają Kluby Seniora. Bardzo dobra atmosfera dla współpracy z naszymi starszymi mieszkańcami panuje w naszej Spółdzielni. Spółdzielnia oraz Administracje Osiedli współpracują i wspomagają działalność kół Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Zebrania kół emerytów odbywają się w klubach Spółdzielni RSM „Praga”. Koło Nr 6 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów z siedzibą w klubie „Kołatka” obejmuje swoim działaniem ok. 120 osób. Osoby będące w trudnych warunkach uzyskują wsparcie finansowe oraz paczki. Regularnie odbywają się spotkania , wykłady oraz prelekcje dotyczące chorób serca i cukrzycy. Działa chór Seniorów SONORKI, którego występy cieszą się dużym zainteresowaniem. Raz w miesiącu organizowana jest zabawa – w klubie „Kołatka” lub „Pinokio”. W klubach: „Kołatka”, „Pinokio” i „Nasz Klub” kontynuuje realizację programu „Gimnastyka dla Seniorów”.

Zajęcia prowadzone są przez instruktora gimnastyki korekcyjnej, za zatrudnienie, którego ponosi koszt Urząd Dzielnicy Targówek. W klubie „Arkona" prężnie działa duże koło Seniorów liczące ok. 120 osób. W wyniku działań Spółdzielni powołane zostało kolejne Koło Emerytów i Rencistów Nr 11 z siedzibą w Klubie Osiedlowym „Razem" pod egidą Polskiego Związku Emerytów i Rencistów. Celem jest aktywacja i utrzymanie bliskiego kontaktu z seniorami, inwalidami będącymi mieszkańcami naszego Osiedla „Jagiellońska".

Kontynuowana jest działalność modelarska w zasobach RSM „Praga". Kolejny rok działa pracownia modelarska w Osiedlu „Generalska". Zajęcia prowadzone są przez instruktorów - wolontariuszy. Młodzież uczestniczyła w kilku pokazach modelarskich, podczas których prezentowane były własnoręcznie wykonane prace .

We wszystkich klubach działają sekcje plastyczne, a zajęcia prowadzone są na coraz wyższym poziomie. Wykonane przez dzieci prace prezentowały wysoki poziom artystyczny, dzięki czemu były wielokrotnie nagradzane podczas konkursów plastycznych w ramach „Galerii młodego malarza" działającej z inicjatywy gazety „eReSeM Praga".

W Osiedlu „Targówek" dziewiąty rok działa sekcja zapaśnicza dla dzieci i młodzieży. Zajęcia odbywają się cztery razy w tygodniu i skupiają około 60 uczestników zajęć. Zawodnicy w 2010 r. wystartowali w kilkunastu imprezach zapaśniczych województwa mazowieckiego,

w zawodach ogólnopolskich i międzynarodowych zdobywając wiele medali i wyróżnień. Czterech zawodników reprezentowało klub w kadrze narodowej kadetów.

W każdym z klubów dzieci mogą liczyć na bezpłatną pomoc w nauce i przy odrabianiu lekcji, poszerzoną niejednokrotnie o fachowe konsultacje z wolontariuszami.

Do bardzo udanej międzyklubowej współpracy należy zaliczyć wspólne dwie wycieczki autokarowe, zorganizowane dla mieszkańców wszystkich Osiedli Spółdzielni:

- czterodniowa wycieczka w Bieszczady,
- dwudniowa wycieczka do Sandomierza.

Dużym uznaniem mieszkańców cieszyły się przeprowadzone z udziałem wszystkich klubów **akcje „Zima w mieście" i „Lato w mieście".**

Podobnie jak ubiegłych latach, również w 2010 r. Straż Miejska prowadziła spotkania z młodzieżą, mające na celu poprawę bezpieczeństwa i przeciwdziałanie patologiom.

Z okazji Dnia Dziecka zostały zorganizowane trzy festyny. Pierwszy festyn przed klubem „Arkona" , w którym wzięło udział około 200 dzieci . W imprezie brały czynny udział dzieci z Osiedli „Erazma" i „Poraje", które między innymi uczestniczyły w konkursach z nagrodami. Wszyscy uczestnicy otrzymali porcję gorącej grochówki z „wkładką".

Drugi festyn odbył się przed klubem „Kuźnia” w którym uczestniczyli mieszkańcy Osiedli „Jagiellońska” i „Kijowska” . Udział wzięło około 500 osób.

Trzeci festyn został zorganizowany przez Osiedla „Targówek” i „Generalska” na terenie sportowo-rekreacyjnym Osiedla „Generalska”. Były występy młodzieży, konkursy, ufundowano szereg nagród. Impreza prowadzona była przez artystów z Zespołu „Kręciołek”. W imprezie wzięło udział około tysiąca mieszkańców. Wszystkie festyny odbywały się w ramach obchodów 40-lecia RSM „Praga”. Sponsorem festynów były „Multimedia Polska”.

Współpraca z Urzędem Dzielnicy Pragi Północ, Urzędem Dzielnicy Białołęka oraz z Urzędem Dzielnicy Targówek zaowocowała udzieleniem bezpłatnych wejściówek dla dzieci na lodowiska i baseny podczas akcji „Zima w mieście” oraz na baseny podczas akcji „Lato w mieście”., dzieci korzystały z bezpłatnych obiadów. Szczególnie bogato przebiegała współpraca z Urzędem Dzielnicy Targówek. Wspólnie z Wydziałem Sportu Urzędu Dzielnicy Targówek oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Bródno” zostały zorganizowane dla mieszkańców Spółdzielni następujące imprezy:

- Otwarty Turniej Piłki Nożnej pt. „2012 talentów” – turniej pod patronatem Ministerstwa Sportu i Turystyki,
- Otwarty Turniej Piłki Siatkowej pt. „Targówek 2014”,
- Konkurs plastyczny pt. „Morze , nasze morze”

W grudniu 2010 roku z inicjatywy naszej Spółdzielni zostało powołane Towarzystwo Miłośników Teatru Rampa, którego głównym celem będzie popularyzowanie Teatru Rampa wśród mieszkańców Osiedli RSM Praga. Docierając z informacją do sąsiadów, młodzieży i dzieci TMTR będzie kształtować nawyki chodzenia do teatru, śledzenia na bieżąco repertuaru. Poprzez bliski kontakt z teatrem będzie zaszczepiać w społeczności miłość i poszanowanie dla sztuki.

Nawiązana została współpraca ze Spółdzielnią Socjalną „Pokój Sztuki”, która polegać może na tym, że Spółdzielnia Socjalna będzie składać wnioski o dotacje do Urzędu Miasta lub innych grantodawców na realizację projektów kulturalnych i społecznych. Projekty te będą ujęte w programach działalności Klubów Osiedlowych R.S.M. „Praga”, z wykorzystaniem ich bazy lokalowej. Spółdzielnia Socjalna w ramach współpracy może użyczać swoich pracowników i instruktorów do prowadzenia zajęć dydaktycznych i warsztatowych w klubach, do prowadzenia rehabilitacji zawodowej osób niepełnosprawnych itp. Usługi te nie będą powodować obciążenia kosztów naszej Spółdzielni.

Rozdział IX

Obsługa prawna Spółdzielni

W roku 2010 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką adwokata Grzegorza Krawczyka oraz Kancelarię Prawniczą adwokata Marka Kucharskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej w około 150 sprawach cywilnych, gospodarczych oraz z zakresu prawa pracy i terenowo prawnych w tym 75 spraw, które rozpoczęły się w roku 2010. W każdej ze spraw kancelarie sporządzały pozwy zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwy w przypadku spraw wniesionych przeciwko RSM „Praga" oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej. Sporządzały również odwołania od decyzji administracyjnych. Ponadto kancelarie reprezentowały RSM „Praga" podczas rozpraw i posiedzeń sądów powszechnych oraz administracyjnych.

Znaczną grupę spraw stanowiły postępowania przeciwko m.st. Warszawa o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego, ustalenie wysokości opłaty rocznej, nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub eksmisję z lokalu lokatorskiego, skierowane przeciwko byłym członkom wykluczonym ze Spółdzielni za zaległości w opłatach czynszowych. Toczyły się również sprawy o należną zapłatę za lokale mieszkalne i użytkowe.

Kancelarie zaangażowane były w sprawy związane z koniecznością uregulowania spraw terenowych, co wiązało się z zakończeniem postępowań rozpoczętych na podstawie art. 35 ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, uznanego za niekonstytucyjne przez Trybunał Konstytucyjny i skierowania nowych wniosków o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Sporządzone zostało około 210 opinii prawnych w formie pisemnej w sprawach przedstawionych w wystąpieniach Kierowników Administracji Osiedli oraz Kierowników Działów Zarządu Spółdzielni, a niezależnie od tego wiele ustnych opinii prawnych.

Podsumowanie

Rok 2010 był kolejnym dobrym rokiem w działalności Spółdzielni. Ponownie osiągnięty został bardzo dobry wynik finansowy. Kolejny raz zwiększeniu uległ zakres prac remontowych i modernizacyjnych. W prowadzonych remontach stosowane były nowoczesne techniki i technologie. Spółdzielnia w 2010 roku kontynuowała działalność inwestycyjną. Nowe inwestycje cechuje dbałość o jakość i wysoki standard realizowanych projektów.

Oprócz powodów do zadowolenia, Spółdzielnia nasza ma także problemy, wynikające głównie z czynników zewnętrznych. Są to:

- brak postępu w regulacji gruntów,
- mało owocna współpraca z urzędami,
- wzrost opłat zewnętrznych niezależnych do Spółdzielni,
- znaczne zwiększenie nakładu pracy w związku z ciągłymi zmianami przepisów prawa.

W roku 2011 i następnym, oprócz dalszego zwiększania nakładów na remonty i modernizacje oraz kontynuowania i rozwoju inwestycji, Spółdzielnia w dalszym ciągu, szczególnie będzie kłaść nacisk na poprawę wyglądu i estetyki Osiedli oraz poprawę obsługi lokatorów i jakości zamieszkiwania w Osiedlach naszej Spółdzielni. Silny nacisk zostanie położony na ograniczanie zadłużeń czynszowych.

Zarząd RSM „Praga” pragnie podziękować za współpracę członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli i mieszkańcom naszej Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji	Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji	Prezes Zarządu
/-/ Tomasz Jankojć	/-/ Ryszard Zarański	/-/ Andrzej Półrolniczak

Warszawa, dnia 12.05.2011 r.

Stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2010r.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Kijowska	Generalska	Targówek	Poraje	Jagiellońska	Erazma	Spółdzielnia
1.	Budynki ogółem	27	50	51	55	13	30	226
	a/ mieszkalne	24	48	48	52	13	30	215
	b/ użytkowe	3	2	3	3	-	-	11
2.	Lokale ogółem	4324	3684	3465	3002	1037	1559	17071
	a/ mieszkalne	4199	3600	3406	2922	958	1542	16627
	b/ użytkowe	125	84	59	80	79	17	444
3.	Izby mieszkalne	13923	11974	11765	9968	3016	5107	55753
4.	Stan powierzchni eksploatacyjnej (m^2)	208449	195907	192423	170958	58033	87995	913765
	a/ lokale mieszkalne	190971	188557	184638	160560	50994	87092	862812
	b/ lokale użytkowe	17478	7350	7785	10398	7039	903	50953