Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2012 r.

Warszawa 2013 r.

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	3
Rozdział II	Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni w 2012r.	5
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2012 oraz gospodarka remontowa Spółdzielni	16
Rozdział IV	Sprawy członkowskie i mieszkaniowe	45
Rozdział V	Gospodarka nieruchomościami	49
Rozdział VI	Sprawy organizacyjne i pracownicze	61
Rozdział VII	Działalność inwestycyjna	64
Rozdział VIII	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna	77
Rozdział IX	Obsługa prawna Spółdzielni	85
	Podsumowanie	87

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 2012r. 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 15358 członków, w skład zasobów Spółdzielni wchodzi 227 budynków, w tym 216 mieszkalnych i 11 użytkowych, 16705 lokali mieszkalnych i 437 lokali użytkowych.

Rok 2012 był kolejnym rokiem bardzo dobrych wyników w gospodarce Spółdzielni. Osiągnięty został wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 21 453 016,39 zł. Spółdzielnia na dzień 31.12.2012 zł. posiadała na rachunkach bankowych środki pieniężne w wysokości 34 633 171,78 zł. Liczby te wskazują na bardzo dobry stan finansowo-gospodarczy Spółdzielni. Nie ma żadnych zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

Od kilku już lat opłaty zależne od Spółdzielni – koszty eksploatacji nie są podwyższane lub rosną nieznacznie. Także od 1.01.2013 r. opłaty te praktycznie nie uległy zwiększeniu.

Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa nakłady na remonty i przeznacza na prace remontowe znaczne środki finansowe, dbając o właściwy stan techniczny budynków i Osiedli. W roku 2012 wykonano remonty za kwotę 43.504.749,00 zł. Oprócz środków

wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, fundusz jest zasilany wpływami z działalności gospodarczej i inwestycyjnej Spółdzielni. W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na prace termomodernizacyjne, których celem, obok poprawy stanu technicznego budynków, jest obniżenie kosztów zużycia ciepła. Dzięki temu, mimo systematycznych podwyżek kosztów ciepła wprowadzanych przez dostawcę ciepła, opłaty za ciepło w Spółdzielni w ciągu ostatnich lat nie wzrosły, a nawet uległy obniżeniu.

Istotnym problemem jest wzrost opłat zewnętrznych – niezależnych od Spółdzielni, które stanowią znaczne obciążenie finansowe dla naszych mieszkańców. Od wielu lat ma miejsce stały systematyczny wzrost opłat za media tj. ciepło, gaz, energię elektryczną. Również ma miejsce stały, często drastyczny wzrost opłat ustalanych przez Urząd Miasta tj. opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatków od nieruchomości. Przyjęte w tym roku przez Urząd Miasta nowe opłaty za odbiór odpadów także są znaczne. Wszystkie te podwyżki powodują znaczne obciążenie budżetów rodzinnych naszych mieszkańców.

Sytuacja taka powoduje, że opłaty zależne od Spółdzielni – koszty eksploatacji i odpis na fundusz remontowy nie wzrastają, a dzięki pracom termomodernizacyjnym również nie rosną a nawet maleją opłaty za ciepło, to wzrost pozostałych opłat niezależnych od Spółdzielni powoduje wzrost opłat czynszowych. W efekcie część mieszkańców ma problemy z regulacją czynszu i skutkuje to wzrostem wzrostem zadłużeń czynszowych.

Budynki Spółdzielni ze względu na ich wiek wymagają ciągle jeszcze znacznych nakładów na remonty. Stały wzrost opłat i podatków zewnętrznych powodować będzie, że zamiast opłat na remonty swoich budynków, mieszkańcy będą wnosić coraz wyższe opłaty zewnętrzne.

Również działalność inwestycyjną Spółdzielni w 2012 roku należy ocenić pozytywnie. Spółdzielnia cały czas prowadzi budowę nowych mieszkań a wypracowany zysk z inwestycji w znacznej części przeznaczony jest na remonty starych zasobów.

Rozdział II

Sytuacja finansowo-gospodarcza Spółdzielni w 2012 r.

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2012 r.

Spółdzielnia za 2012 r. osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **21 453 016,39 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 626 027,54 zł** - wynik netto **19 826 988,85 zł.**

1.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2012 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **13 547 533,49 zł.** W tym uzyskana z Banku Gospodarstwa Krajowego premia termomodernizacyjna z tytułu prowadzonych prac termomodernizacyjnych w kwocie 1 809 660,96 zł oraz wypracowany zysk na działalności inwestycyjnej za 2012 r. w kwocie 2 657 818,42 zł. Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

1.2 Wynik na działalności gospodarczej.

Wynik na działalności gospodarczej (zysk netto) za 2012 r. wyniósł **6 279 455,36 zł**.

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie **7 905 482,90 zł**, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 1 626 027,54 zł osiągnęła zysk netto **6 279 455,36 zł.**

Do Urzędu Skarbowego w 2012 roku Spółdzielnia dokonała zaliczkowych wpłat na kwotę 1 744 800,00 zł , w związku z powyższym nadpłata wyniosła 118 773,00 zł.

Powyższe zostało potwierdzone w trakcie badania sprawozdania finansowego za 2012 r., przez biegłego rewidenta.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2012 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Jednostka organizacyjna	Wynik GZM za 2012 r.				Wynik na działalności gospodarczej brutto	Podatek dochodowy za 2012 r.	Wynik na działalności gospodarczej netto (kol.7 minus kol.8)	Wynik na GZM narastająco i wynik na działalności gospodarczej netto (kol.3 plus kol. 9)
		Ogółem	w tym:						
			Wynik GZM - premia termomodernizacyjna	Wynik z lat poprzednich	Wynik na działalności inwestycyjnej				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Kijowska	2 048 126,71	480 534,58	1 232 212,58		2 379 569,90	458 405,00	1 921 164,90	3 969 291,61
2.	Generalska	2 912 558,40	887 346,04	1 745 153,39		1 642 151,01	330 099,27	1 312 051,74	4 224 610,14
3.	Targówek	1 898 829,60	290 737,30	1 433 565,39		889 173,20	214 829,45	674 343,75	2 573 173,35
4.	Poraje	1 437 228,62	0,00	932 196,53		1 745 628,24	358 909,00	1 386 719,24	2 823 947,86
5.	Erazma	1 078 293,79	109 302,12	791 395,20		-39 609,83	1 092,82	-40 702,65	1 037 591,14
6.	Jagiellońska	118 442,66	41 740,92	95 089,28		1 096 256,92	211 936,22	884 320,70	1 002 763,36
7.	Biuro Zarządu	4 054 053,71	0,00	1 777 293,71	2 657 818,42	192 313,46	50 755,78	141 557,68	4 195 611,39
8.	**Spółdzielnia**	**13 547 533,49**	**1 809 660,96**	**8 006 906,08**	**2 657 818,42**	**7 905 482,90**	**1 626 027,54**	**6 279 455,36**	**19 826 988,85**

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 19 grudnia 2012 roku pomiędzy Zarządem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 11, a Firmą „Euroin i Partnerzy, Audytorzy, Konsultanci" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Targowa 20 A, na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 166/2012 Rady Nadzorczej z dnia 11.12.2012 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Zespół Biegłych Rewidentów w składzie:

Krystyna Zakrzewska	8640	Biuro Zarządu Spółdzielni
Halina Zawalska	7227	Osiedla „Kijowska" i „Erazma"
Krystyna Zajdel	4553	Osiedla „Generalska" i „Poraje'
Sabina Kalińska	1529	Osiedla „Targówek" i „Jagiellońska"
Krystyna Zakrzewska	8640	Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo – finansową za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Zbiorcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga" za 2012 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 762 379 172,95 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami

mieszkaniowymi w 2012 roku wynosiła 13 547 533,49 zł.

Zysk netto z działalności gospodarczej w 2012 roku stanowił kwotę 6 279 455,36 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zwiększenie stanu środków o kwotę 3 088 291,43 zł.

W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 90,17% , które w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o 12 286 059,82 zł, głównie w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.

Aktywa obrotowe stanowią 9,83% ogólnej wartości majątku i w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 3 891 225,20 zł.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy), które stanowią 77,19% sumy pasywów.

2. Aktywa trwałe.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zmiany w ciągu roku		Stan na
		01.01.2012 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	31.12.2012 r.
1	2	3	4	5	6
A	**AKTYWA TRAWŁE**				
	wartość brutto	978 555 343,71	41 475 474,17	18 723 307,08	1 001 307 510,80
	umorzenie	303 399 676,39	13 424 443,39	2 958 336,12	313 865 783,66
	wartość netto	**675 155 667,32**	**28 051 030,78**	**15 764 970,96**	**687 441 727,14**
I	**Wartości niematerialne i prawne**				
	wartość brutto	240 283,55	55 710,82	1 087,94	294 906,43
	umorzenie	200 946,96	52 455,06	1 087,94	252 314,08
	wartość netto	**39 336,59**	**3 255,76**	**0,00**	**42 592,35**
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**				
	wartość brutto	911 911 592,61	22 062 328,94	10 211 484,59	923 762 436,96
	umorzenie	303 198 729,43	13 371 988,33	2 957 248,18	313 613 469,58
	wartość netto	**608 712 863,18**	**8 690 340,61**	**7 254 236,41**	**610 148 967,38**
1.	**Środki trwałe**				
	wartość brutto	907 313 979,08	8 305 541,22	10 211 484,59	905 408 035,71
	umorzenie	303 198 729,43	13 371 988,33	2 957 248,18	313 613 469,58
	wartość netto	**604 115 249,65**	**-5 066 447,11**	**7 254 236,41**	**591 794 566,13**
a)	Grunty własne, prawa wieczyste w tym, prawo użytkowania wieczystego gruntu				
	wartość brutto	99 887 703,33	8 071 698,00	4 165 168,14	103 794 233,19
	umorzenie	13 617 777,35	946 358,75	471 521,23	14 092 614,87
	wartość netto	**86 269 925,98**	**7 125 339,25**	**3 693 646,91**	**89 701 618,32**
b)	Budynki, w tym spółdzielcze własnościowe prawo				
	wartość brutto	798 657 175,94	0,00	5 852 070,90	792 805 105,04
	umorzenie	281 452 308,06	12 159 029,48	2 294 031,55	291 317 305,99
	wartość netto	**517 204 867,88**	**-12 159 029,48**	**3 558 039,35**	**501 487 799,05**
c)	Urządzenia techniczne i maszyny				

	wartość brutto	7 866 401,01	101 588,70	162 476,61	7 805 513,10
	umorzenie	7 544 632,67	175 939,14	162 458,61	7 558 113,20
	wartość netto	**321 768,34**	**-74 350,44**	**18,00**	**247 399,90**
d)	Środki transportu				
	wartość brutto	552 514,22	92 531,40	0,00	645 045,62
	umorzenie	372 761,58	53 958,16	0,00	426 719,74
	wartość netto	**179 752,64**	**38 573,24**	**0,00**	**218 325,88**
e)	Inne środki trwałe				
	wartość brutto	350 184,58	39 723,12	31 768,94	358 138,76
	umorzenie	211 249,77	36 702,80	29 236,79	218 715,78
	wartość netto	**138 934,81**	**3 020,32**	**2 532,15**	**139 422,98**
2.	**Środki trwałe w budowie**	**4 597 613,53**	**13 756 787,72**	**0,00**	**18 354 401,25**
III	**Należności długoterminowe**	**54 097 580,44**	**5 975 104,84**	**7 593 657,46**	**52 479 027,82**
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**12 305 887,11**	**13 382 329,57**	**917 077,09**	**24 771 139,59**

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 r., nr. 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i w oparciu o uchwałę Zarządu Nr 70/2012 z dnia 09.10.2012 r. dokonano spisu z natury środków pieniężnych, znaczków pocztowych i sądowych wg stanu na dzień 31.12.2012 r. Sporządzono również protokół weryfikacji środków trwałych w budowie, który na dzień 31.12.2012 r. stanowi wartość 18 354 401,25 zł.

3. Należności długoterminowe.

Konto 206 – Odsetki skapitalizowane i wykup z budżetu Państwa

Stan na 01.01.2012 r.
55.336.832,78 zł

Zwiększenia w 2012 roku 5 975 104,84 zł

Zmniejszenia w 2012 roku 7 404 007,32 zł

Stan na 31.12.2012 r.
53 907 930,30 zł

Z tego:

- wykazano w bilansie jako należności długoterminowe 52 479 027,82 zł
- wykazano w bilansie jako należności krótkoterminowe 1 428 902,48 zł

Zwiększenia w roku 2012 dotyczą naliczonych przez bank PKO BP S.A. XV O/ Warszawa dalszych odsetek od kredytów w okresie spłaty.

Zmniejszenia w roku 2012 obejmują faktyczne spłaty dokonane przez lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i części odsetek, które są potwierdzone.

Zmniejszenia obejmują następujące tytuły:

- wykup odsetek od budżetu w 2012 r.

- spłata odsetek od kredytu wg zasady normatywnej co kwartał przekazywana przez osiedla w formie not księgowych,
- anulowanie oprocentowania przejściowo wykupionych odsetek od kredytów spłacanych systematycznie i terminowo,
- spłata odsetek skapitalizowanych przy całkowitej spłacie kredytu z pkt.4,5 art. 10 ust.1 ustawy,
- spłata odsetek skapitalizowanych od kredytu KFM budynek nr 2 ul. Myśliborska 87, Ceramiczna 5A blok 3, Ceramiczna 5 blok 4 i Myszkowska 33.

4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 24 771 139,59 zł dotyczą wydatków na działalność remontową – termomodernizację, do rozliczenia w czasie.

5. Zadłużenia czynszowe i Windykacja.

W dniu 01.04.2012 roku powołano w Biurze Zarządu Sekcję Windykacji, jako komórkę odpowiedzialną za koordynację prowadzonych postępowań egzekucyjnych, opracowanie nowych metod i narzędzi windykacji, realizacji wyroków eksmisyjnych oraz prowadzenia egzekucji z nieruchomości.

W ramach prowadzonych działań przygotowano narzędzia ułatwiające proces windykacji, m.in. zautomatyzowany proces tworzenia pozwu i innych pism w postępowaniu windykacyjnym, co przyczynia się do zwiększenia liczby kierowanych pozwów. Prowadzono postępowania eksmisyjne, prowadzące do zwiększenia ilości odzyskiwanych lokali zajmowanych w roku 2013.

5.1 Zadłużenia czynszowe

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej, wyniosły 14 457 974 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w stosunku do naliczeń rocznych kształtował się w wysokości 11,3 %, a kwota zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w przeliczeniu na dni wyniosła 40,6 dni.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2012 r. powyżej jednego miesiąca w poszczególnych Osiedlach przedstawiały się następująco:

Osiedle	Razem kwota zł
Kijowska	3 130 258
Generalska	3 755 284
Targówek	4 101 499
Poraje	1 988 482
Erazma	815 335

Jagiellońska	667 117
Razem	**14 457 974**

Zadłużenia do 3 miesięcy są monitowane i dłużnicy są wzywani do spłaty, przy zadłużeniach powyżej 3 miesięcy Spółdzielnia kieruje sprawę do sądu.

Według stanu na 31.12.2012 r. kwota 1.647.503 zł to zadłużenia 2-3 miesięczne; 9.288.165 zł to zadłużenia zasądzone; 2.238.424 zł to zadłużenia w sądzie. Pozostałe zadłużenia to sprawy przygotowywane do skierowania do sądu.

Zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2012 r. było w Spółdzielni :

- ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy 1 311
- ponad 3 miesiące 447
- sprawy w Sądzie i zasądzone 1 016

W zakresie windykacji zadłużeń czynszowych czynnie współdziałały ze sobą organy samorządowe i administracja Spółdzielni. W 2012 roku wzmożono działania windykacyjne, w wyniku których skierowano do Sądu 1257 spraw na kwotę 4 793 810 zł, z tego 1203 dotyczących lokali mieszkalnych na kwotę 4 130 155 zł i 54 dotyczących lokali użytkowych na kwotę 663 655 zł.

W roku 2012 dokonano całkowitej spłaty zadłużenia w 557 sprawach. Z w/w spraw – w 198 przypadkach rozpoczętych i zakończonych w 2012 - spłacone zostało zadłużenie główne na ogólną kwotę 684.733,63 złotych. Spłaty zadłużenia dokonane zostały:

- przed wydaniem nakazu zapłaty – w 20 sprawach
- po wydaniu przez Sąd nakazu zapłaty – w 167 sprawach
- po skierowaniu nakazu zapłaty do komornika w 11 sprawach

W pozostałych sprawach postępowania windykacyjne toczą się nadal. Kolejne sprawy po uzyskaniu tytułu wykonawczego kierowane są do egzekucji komorniczej. Jedną z form działań windykacyjnych są prowadzone przez komornika na wniosek Spółdzielni postępowania licytacyjne, w celu odzyskania należności przez Spółdzielnię. Na koniec roku RSM Praga prowadziło 20 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości w drodze licytacji, z czego jedno zakończyło się sprzedażą mieszkania na początku roku 2013. Również konsekwentnie windykowane są należności z postępowań kierowanych do sądów w latach poprzednich.

5.2 Eksmisje.

W Urzędach Dzielnic i u Komorników znajdują się wnioski w 80 sprawach o wykonanie eksmisji (45 z nich - to sprawy, w których Urząd powinien zabezpieczyć lokal socjalny). Spółdzielnia wielokrotnie występowała o przyspieszenie wykonania eksmisji.

W 2012 r. dla wykonania eksmisji Urzędy skierowały oferty zawarcia umowy najmu wobec lokatorów 6 lokali (3 - Urząd Dzielnicy Praga Północ, 1 – Urząd Dzielnicy Białołęka, 1 - Urząd Dzielnicy Targówek, 1 – Urząd Dzielnicy Marki) dla konkretnych osób, uprawnionych wyrokiem sądu do uzyskania takiego lokalu.

1) W 5 przypadkach lokale Spółdzielni zostały całkowicie uwolnione , w tym:
   a) w 2 - po wezwaniu przez Spółdzielnię do przeniesienia się do wskazanego przez Urząd lokalu (pod groźbą prowadzenia eksmisji przez Komornika),
   b) w 3 - został uwolniony po wykonaniu eksmisji przez komornika.

Zarząd w marcu 2012 roku zawarł porozumienie z Urzędem Dzielnicy Praga Północ w zakresie wskazywania lokali socjalnych na potrzeby wyroków eksmisyjnych z lokali RSM Praga. W wykonaniu zawartego porozumienia Urząd w/w Dzielnicy zobowiązał się do złożenia oferty najmu lokalu socjalnego osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję, jednocześnie dając im prawo uzyskania lokalu socjalnego – dotyczy to 11 lokali spółdzielczych na terenie Osiedli: Kijowska i Jagiellońska. Kolejne lokale mają być wskazywane przez Urząd w terminie 3 miesięcy od daty przekazania przez Spółdzielnię prawomocnego wyroku sądu. W zamian, Spółdzielnia zobowiązała się, do wykonywania (na własny koszt do wysokości 12 000 zł) podstawowego remontu wskazanego lokalu socjalnego. Na mocy w/w porozumienia do końca roku 2012 wykonano 2 eksmisje. Do końca kwietnia 2013 roku zostały wykonane kolejne 3 eksmisje.

W 2012 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował rozmowy z Urzędem Dzielnicy Targówek w sprawie przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych**.** Rozmowy te zmierzają do zawarcia z w/w Urzędem porozumienia w zakresie wskazywania lokali socjalnych, podobnego do porozumienia zawartego z Urzędem dzielnicy Praga Północ.

5.3 Odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Wobec zwłoki Urzędu Dzielnicy Targówek w celu zapewnienia lokali socjalnych – w roku 2012 Spółdzielnia kontynuowała postępowanie w 6 sprawach o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego. Z w/w spraw – 3 sprawy zakończyły się ostatecznie prawomocnymi wyrokami, uznającymi roszczenia odszkodowawcze RSM „Praga" na kwotę 61533,77 złotych (przy czym odszkodowanie z 2 spraw na kwotę podstawową – 42.719,35 złotych zostało już przekazane przez Urząd Dzielnicy w 2012 roku)

Należy zaznaczyć że z prowadzonego przez Spółdzielnie postępowania – na 11 spraw – 9 już zakończonych spraw zakończyło się uznaniem roszczeń spółdzielni. Urząd Dzielnicy Targówek zobowiązany został do przekazania zarówno odszkodowania jak i odsetek należnych od zasądzonej kwoty oraz kosztów postępowania – łącznie Urząd przekazał w latach 2011 – 2012 na konto Spółdzielni kwotę 289997,33 złotych.

6. Inwestycje krótkoterminowe.

Ś**rodki pieniężne** wg stanu na dzień 31.12.2012 r. wynoszą **34 633 171,78 zł**

Zobowiązania Spółdzielni 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 34 633 171,78 zł. Wynik kasowy na koniec roku w stosunku do stanu na początek rok uległ zwiększeniu o kwotę 3 088 291,43 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią i wykazuje dodatnią zmianę środków w kwocie **3 088 291,43 zł.**

Przepływy w poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

- działalność operacyjna	3 556 310,05 zł
- działalność inwestycyjna	- 12 811 129,02 zł
- działalność finansowa	12 343 110,40 zł
Razem przepływy	**3 088 291,43 zł**

7 .Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią kwotę **6 555 399,94 zł**

są to koszty do rozliczenia w czasie z tytułu:

- kredytu inwestorskiego 3 318 163,22 zł
- prenumeraty czasopism na 2013 r., materiałów biurowych, biletów MZK , znaczków pocztowych, ubezpieczenia majątku i inne 1 051 748,00 zł
- wydatki remontowe sfinansowane z kredytu do rozliczenia w czasie 1 383 813,09 zł
- nakładów na budowę parkingu przy ulicy Remiszewskiej/ Goławickiej 164 173,61 zł
- koszty programu EnSuRe do rozliczenia po 2013 r. 561 494,79 zł
- opłata za użytkowanie wieczyste do rozliczenia w czasie 45 931,90 zł
- odsetki naliczone od lokat dotyczące 2013 r. 30 075,33 zł

8. Fundusze własne Spółdzielni.

Fundusze własne według stanu na 31.12.2012 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2012 r.
1	2	3	4	5	6
1.	Fundusz wkładów zaliczkowych	962 470,07	4 033,79	31 991,98	934 511,88

2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	39 401 993,71	1 956 088,50	2 727 598,79	38 630 483,42
3.	Fundusz wkładów budowlanych i należne lecz niewniesione wkłady (dopłata do 20%)	338 378 385,47	2 286 949,52	1 169 080,22	339 496 254,77
4.	Fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów	405 778 979,99	0,00	3 149 576,41	402 629 403,58
5.	Zmniejszenie funduszu z tytułu umorzeń	-287 188 142,10	2 323 190,99	12 262 598,16	-297 127 549,27
6.	Fundusz inwestycyjny	3 980 643,92	536 992,62	13 061,88	4 504 574,66
7.	Fundusz na spłatę kredytów	2 205 935,18	2074760,07	1519868,59	2 760 826,66
8.	**Razem fundusze**	**503 520 266,24**	**9 182 015,49**	**20 873 776,03**	**491 828 505,70**
9.	Fundusz udziałowy	3 600 881,60	86 000,00	42 500,00	3 644 381,60
10.	**Razem fundusze podstawowe**	**507 121 147,84**	**9 268 015,49**	**20 916 276,03**	**495 472 887,30**
11.	Należne lecz niewniesione wkłady na poczet kapitałów	-79 733,38	0,00	-24 892,26	-54 841,12
12.	Fundusz zasobowy	83 241 188,58	8 563 985,60	5 035 496,32	86 769 677,86
13.	Zysk netto na działalności gospodarczej	5 101 850,60	6 279 455,36	5 101 850,60	6 279 455,36
14.	**Ogółem fundusze**	**595 384 453,64**	**24 111 456,45**	**31 028 730,69**	**588 467 179,40**

Na fundusze własne Spółdzielni składają się wszystkie wymienione fundusze w powyższej tabeli, również Fundusz Inwestycyjny, którego regulamin tworzenia i gospodarowania został zatwierdzony - uchwałą nr 20/93 Rady Nadzorczej z dnia 19.01.1993r z mocą obowiązującą od 01.01.1993r. Fundusz ten obecnie służy do rozliczania ostatecznego kosztu budowy zdań inwestycyjnych, zgodnie z „Regulaminem wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych finansowanych ze środków własnych członków Spółdzielni" zatwierdzonym uchwałą nr 241/2005 Rady Nadzorczej z dnia 27.12.2005r.

9. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2012 r. wynoszą:

- długoterminowe kredyty bankowe objęte pomocą Państwa
z terminem spłaty do 2017 r. 63 415 142,01 zł

- kredyty ze środków KFM

na budynek przy ul. Myśliborskiej 87 blok 2 7 895 898,56 zł

na budynek przy ul. Ceramicznej 5A blok 3 3 127 096,14 zł

na budynek przy ul. Ceramicznej 5 blok 4 6 574 388,06 zł

na budynek przy ul. Myszkowskiej 33 3 158 097,96 zł

- kredyt inwestycyjny na docieplanie budynków 2 380 848,22 zł
- kredyt inwestycyjny na docieplenie budynków Osiedle „Kijowska" 3 298 560,09 zł

- kredyt inwestycyjny na docieplenie budynków Osiedle „Generalska”	13 186 566,14 zł
- kredyt inwestycyjny na docieplenie budynków Osiedle „Targówek”	5 850 040,80 zł
- kredyt inwestycyjny na docieplenie budynków Osiedle „Erazma”	2 227 677,23 zł
- kredyt inwestycyjny na docieplenie budynków Osiedle „Jagiellońska”	208 295,33 zł
Razem	**111 322 610,54 zł**
- pozostałe zobowiązania długoterminowe (zatrzymane kaucje wykonawcom)	2 292 965,66 zł
Razem	**113 615 576,20 zł**

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

na dzień 01.01.2012 r.	66 821 010,16 zł
zmniejszenie zadłużenia o	**2 187 543,69zł**
Stan na 31.12.2012 r.	**64 633 466,47 zł**

Z tego :

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe	63 415 142,01 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe	1 218 324,46 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 2012 r. wynosiła 3,20 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.

10. Zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Rodzaj zobowiązań	Stan na 1.01.2012 r.	Stan na 31.12.2012 r.
- z tytułu kredytu KFM i długoterminowych kredytów„starego portfela" przypadających do spłaty w 2011 r.	3 854 802,59	5 060 842,43
- z tytułu dostaw i usług	16 429 737,94	17 222 506,50
- z tytułu podatków i ubezpieczenia społecznego	1 555 146,67	1 612 624,28
- pozostałe	10 562 727,41	16 398 100,91
Razem	**32 402 414,61**	**40 294 074,12**

11. Fundusz remontowy.

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2012 rok	**6 951 780,58 zł**
Zwiększenie funduszu remontowego w roku 2012	**41 023 810,18 zł**
nastąpiło z tytułu:	
- odpisu z lokali mieszkalnych w ciężar kosztów	18 292 846,33 zł
- odpisu z lokali użytkowych własnościowych	137 717,50 zł
- odpisu z garaży i miejsc postojowych	293 249,58 zł
- odpisu na place zabaw i zieleń	113 918,88 zł
- odpisu na remonty dźwigów	1 818 774,84 zł
- odpisu – legalizacja ciepłomierzy	127 512,00 zł
- podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2011 r.	4 024 052,83 zł
- podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej na działalności inwestycyjnej za 2012 r.	0,00 zł
- wykorzystanego kredytu inwestorskiego	16 099 536,91 zł
- innych wpływów (otrzymane odszkodowania itp.)	116 201,31 zł
Zmniejszenie funduszu remontowego w roku 2012	**42 510 170,76 zł**
nastąpiło z tytułu:	
- wykonanych robót ociepleniowych	14 782 211,96 zł

- wykonanych remontów w zakresie zw, cw, co 9 949124,87 zł
- wykonanych innych robót hydraulicznych 859 060,81 zł
- wykonanych remontów dźwigów 1 395 990,01 zł
- przygotowania , nadzoru i rozliczenia prac remontowych 3 414 101,08 zł
- wykonanych robót ogólnobudowlanych 1 761 345,88 zł
- wykonanych remontów instalacji gazowej 503 135,18 zł
- wykonanych robót malarskich 662 175,00 zł
- wykonanych robót drogowych 570 927,83 zł
- wymiany okien na klatkach schodowych 514 477,36 zł
- wykonanych robót dekarskich 371 743,98 zł
- spłaty kredytów z odsetkami 4 503 810,13 zł
- spłaty pożyczki z WFOŚiGW 175 343,02 zł
- wykonanych remontów ekipa własną 422 155,86 zł
- wykonanych remontów placów zabaw, renowacji zieleni 160 225,10 zł
- wykonanych robót elektrycznych 481 339,36 zł
- usuwania awarii 248 044,95 zł
- pozostałych kosztów 1 734 958,38 zł

Stan Zakładowego Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2012 r. 5 465 420,00 zł

12. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

stanowią kwotę: **14 109 560,08 zł**

w skład której wchodzi:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności GZM 13 547 533,49 zł
  w niżej wymienionych jednostkach organizacyjnych :
  1) Osiedle „Kijowska” za 2012 r. 2 048 126,71 zł
  2) Osiedle „Generalska” za 2012 r. 2 912 558,40 zł
  3) Osiedle „Targówek” za 2012 r. 1 898 829,60 zł
  4) Osiedle „Poraje” za 2012 r. 1 437 228,62 zł
  5) Osiedle „Erazma za” 2012 r. 1 078 293,79 zł
  6) Osiedle „Jagiellońska” za 2012 r. 118 442,66 zł
  7) Biuro Zarządu za 2012 r. 4 054 053,71 zł
- przychody przyszłych okresów
  (przedpłaty na zakup lokali) 199 731,39 zł
- wpłata dotycząca projektu EnSuRe 67 800,65 zł
- środki pozostałe z podziału nadwyżki bilansowej za 2011 r.
  przeznaczone na działalność społeczno –oświatowo- kulturalną 12 420,63 zł

- inne 282 073,92 zł

13. Przychody i koszty

Przychody ogółem : 133 067 462,67 zł

w tym :

1. Przychody ze sprzedaży: 128 702 538,02 zł
   - przychody ze sprzedaży produktów 137 058 162,55 zł
   - zmiana stanu produktów - 9 355 552,97 zł
   - ujemna zmiana stanu produktów- nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM za 2012 r. – 13 547 533,49 zł
   - koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki 6 540 555,85 zł
   - nadwyżka przychodów nad kosztami ubiegłego okresu 8 006 906,08 zł
2. Pozostałe przychody operacyjne 2 447 040,29 zł
3. Przychody finansowe 1 917 884,36 zł

Koszty ogółem: 125 161 979,77 zł

w tym:

1. Koszty działalności operacyjnej 124 095 967,03 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne 1 019 701,37 zł
3. Koszty finansowe 46 311,37 zł

Przychody, koszty i wynik finansowy Spółdzielni za 2012 r.

Jednostka organizacyjna	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 (kol. 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	25 503 017,68	4 651 792,12	30 154 809,80	23 454 890,97	2 272 222,22	25 727 113,19	2 048 126,71	2 379 569,90	4 427 696,61	458 405,00	2 048 126,71	1 921 164,90	3 969 291,61
Osiedle Generalska	27 031 972,06	2 828 758,45	29 860 730,51	24 119 413,66	1 186 607,44	25 306 021,10	2 912 558,40	1 642 151,01	4 554 709,41	330 099,27	2 912 558,40	1 312 051,74	4 224 610,14
Osiedle Targówek	23 376 644,52	2 581 913,16	25 958 557,68	21 477 814,92	1 692 739,96	23 170 554,88	1 898 829,60	889 173,20	2 788 002,80	214 829,45	1 898 829,60	674 343,75	2 573 173,35
Osiedle Poraje	20 670 969,38	3 514 839,07	24 185 808,45	19 233 740,76	1 769 210,83	21 002 951,59	1 437 228,62	1 745 628,24	3 182 856,86	358 909,00	1 437 228,62	1 386 719,24	2 823 947,86
Osiedle Erazma	11 719 192,80	276 822,68	11 996 015,48	10 640 899,01	316 432,51	10 957 331,52	1 078 293,79	-39 609,83	1 038 683,96	1 092,82	1 078 293,79	-40 702,65	1 037 591,14
Osiedle Jagiellońska	6 675 641,20	1 750 108,60	8 425 749,80	6 557 198,54	653 851,68	7 211 050,22	118 442,66	1 096 256,92	1 214 699,58	211 936,22	118 442,66	884 320,70	1 002 763,36
Razem Osiedla	**114 977 437,64**	**15 604 234,08**	**130 581 671,72**	**105 483 957,86**	**7 891 064,64**	**113 375 022,50**	**9 493 479,78**	**7 713 169,44**	**17 206 649,22**	**1 575 271,76**	**9 493 479,78**	**6 137 897,68**	**15 631 377,46**
Biuro Zarządu	25 134 288,45	254 588,96	25 388 877,41	21 080 234,74	62 275,50	21 142 510,24	4 054 053,71	192 313,46	4 246 367,17	50 755,78	4 054 053,71	141 557,68	4 195 611,39
RAZEM	**140 111 726,09**	**15 858 823,04**	**155 970 549,13**	**126 564 192,60**	**7 953 340,14**	**134 517 532,74**	**13 547 533,49**	**7 905 482,90**	**21 453 016,39**	**1 626 027,54**	**13 547 533,49**	**6 279 455,36**	**19 826 988,85**

Przychody, koszty i wyniki finansowe przedstawione w powyższej tabeli znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2012 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).

Zarząd RSM „Praga" stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni za 2012 r. jest bardzo dobra, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona, w dającym się przewidzieć okresie. Powyższe zostało potwierdzone w trakcie badania finansowego za 2012 r., przez biegłych rewidentów.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2012 r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.

1.Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni.

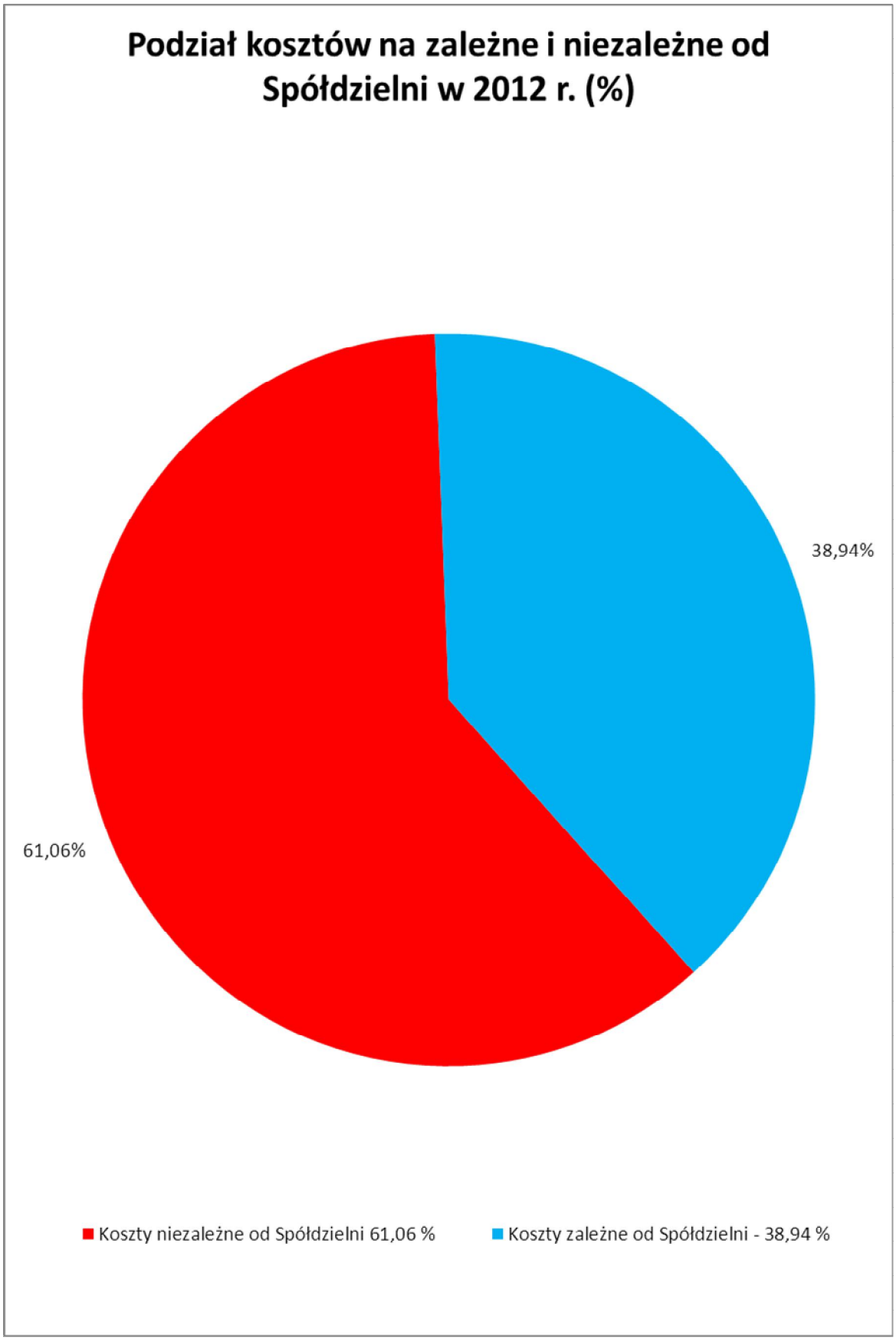
1. Koszty eksploatacji, w tym:
   a) koszty administrowania,
   b) koszty utrzymania czystości,
   c) konserwacja,
   d) obowiązkowe przeglądy techniczne,
2. Odpis na fundusz remontowy,
3. Działalność społeczno – oświatowo – kulturalna,

II. Koszty niezależne od Spółdzielni.

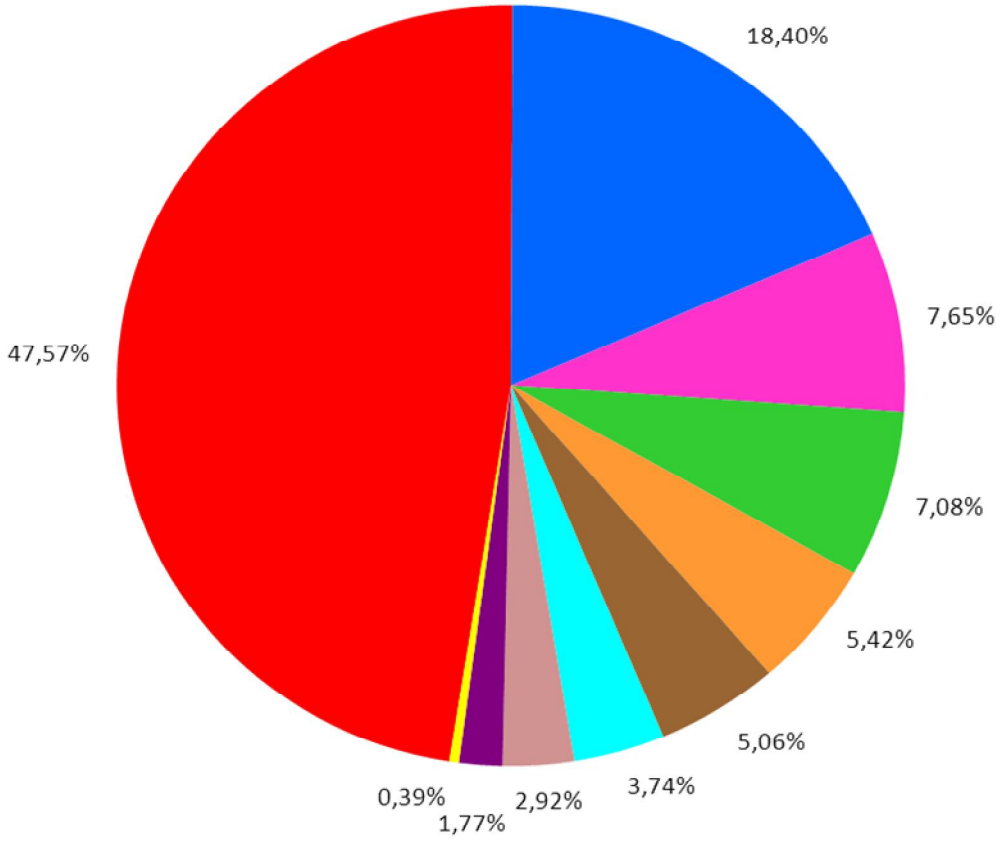
1. Opłaty za media, w tym:
   a) dostawa energii cieplnej,
   b) zimna woda i odprowadzanie ścieków,
   c) gaz z liczników zbiorczych,
   d) energia elektryczna.
2. Wywóz nieczystości,
3. Eksploatacja i konserwacja dźwigów,
4. Inne koszty, w tym:
   a) anteny i domofony,
   b) ochrona osiedli,
   c) pozostałe,
5. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta:
   a) podatek od nieruchomości,
   b) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/ władanie gruntem.

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2012 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	%
I.	**Koszty zależne od Spółdzielni.**	**38,94**
1.	**Koszty eksploatacji, w tym:**	**20,15**
a)	koszty administrowania,	7,65
b)	koszty utrzymania czystości	7,08
c)	konserwacja	5,07
d)	obowiązkowe przeglądy techniczne	0,35
2.	**Odpis na fundusz remontowy**	**18,40**
3.	**Działalność społeczno - oświatowo - kulturalna**	**0,39**
II.	**Koszty niezależne od Spółdzielni.**	**61,06**
1.	**Opłaty za media, w tym:**	**47,57**
a)	dostawa energii cieplnej	28,22
b)	zimna woda i odprowadzanie ścieków	15,61
c)	gaz z liczników zbiorczych	1,01
d)	energia elektryczna	2,73
2.	**Wywóz nieczystości**	**3,74**
3.	**Eksploatacja i konserwacja dźwigów**	**1,77**
4.	**Inne koszty, w tym:**	**2,92**
a)	anteny i domofony	0,71
b)	ochrona Osiedli	0,54
c)	pozostałe	1,67
4.	**Opłaty na rzecz Urzędu Miasta.**	**5,06**
a)	podatek od nieruchomości	1,95
b)	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem	3,11
	Ogółem	**100,00**


Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2012 r. (%)
38,94%
61,06%
Koszty niezależne od Spółdzielni 61,06 %
Koszty zależne od Spółdzielni - 38,94 %

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2012 r. (%)



- Opłaty za media - 47,57% (dostawa energii cieplnej - 28,22%, zimna woda i odprowadzanie ścieków - 15,61%, gaz z liczników zbiorczych - 1,01%, energia elektryczna - 2,73%)
- Odpis na fundusz remontowy - 18,40%
- Koszty administrowania - 7,65%
- Koszty utrzymania czystości - 7,08%
- Konserwacja i przeglądy techniczne - 5,42% (konserwacja - 5,07%, przeglądy techniczne - 0,35%)
- Opłaty na rzecz Urzędu Miasta - 5,06% (podatek od nieruchomości - 1,95%, opłata za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem - 3,11%)
- Wywóz nieczystości - 3,74%
- Inne koszty - 2,92% (anteny i domofony - 0,71%, ochrona osiedli - 0,54%, pozostałe -1,67%)
- Eksploatacja i konserwacja dźwigów - 1,77%
- Działalność społeczno - oświatowo - kulturalna - 0,39%

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że koszty administrowania ponoszone przez Biuro Zarządu i Administracje Osiedli stanowią tylko 7,65 % ogółu kosztów i wynoszą 8 641 838 zł. Udział kosztów utrzymania czystości w strukturze ogółu kosztów Spółdzielni stanowi 7,08 %, co daje kwotę 8 000 660 zł. Koszty konserwacji stanowią 5,07 % ogółu kosztów i wynoszą 5 731 188 zł. Udział kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych w strukturze ogółu kosztów stanowi 0,35 %, co daję kwotę 388 689 zł. Łączne koszty eksploatacji uległy zmniejszeniu o 1,02 % w stosunku do 2011 r., stanowią 20,15 % ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i wynoszą 22 762 375 zł. Odpis na fundusz remontowy stanowi 18,40 % ogółu kosztów i wynosi 20 784 017 zł.

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

Koszty niezależne od Spółdzielni, czyli koszty za media, świadczone usługi zewnętrzne i podatki stanowią 61,06 % i wynoszą 68 986 137 zł. Największą pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 28,22 %. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 15,61 % ogółu kosztów, co daje kwotę 17 629 729. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu z liczników zbiorczych oraz energii elektrycznej, opłaty za media stanowią 47,57 % ogółu kosztów.

Należy zaznaczyć, iż dostawcy zewnętrzni regularnie podwyższają ceny za świadczone usługi. W 2012 r. SPEC SA kolejny raz podwyższył ceny za energię cieplną o blisko 8 %. W minionym roku po wprowadzonej przez PGNiG podwyżce cen taryf gazu, ceny za paliwo gazowe wzrosły od 8,33% do ponad 16 %. Corocznie na skutek podjęcia przez Radę Miasta uchwały, podwyżce ulega opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków. Od 2010 roku stawka zmieniana była kilkakrotnie i wzrosła z 7,60 zł/m^3/m-c na 11,47 zł/m^3/m-c, co w sumie stanowi podwyżkę o 50,9%.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 5,06 % tj. 5 718 858, w tym podatek od nieruchomości 1,95 %

w kwocie 2 200 796 zł oraz opłaty za teren (użytkowanie wieczyste gruntu, władanie gruntem) – 3,11 %, co daje kwotę 3 518 062 zł. Należy zwrócić uwagę, iż opłaty z tego tytułu są systematycznie podwyższane przez Urząd Miasta st. Warszawy.

Mimo podwyżek wprowadzanych przez dostawców zewnętrznych, Spółdzielnia na bieżąco kontroluje poziom kosztów i dokłada wszelkich starań, aby koszty kształtowały się na możliwie niskim poziomie.

Opracowany i wdrożony od 2005 roku nowy system planowania w Spółdzielni, zmodyfikowany w 2010 roku, 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.

2. Koszty eksploatacji.

Koszty eksploatacji w 2012 r. wyniosły 22 762 375 zł.

1. koszty administrowania – 8 641 838 zł.
2. koszty utrzymania czystości – 8 000 660 zł.
3. koszty konserwacji – 5 731 188 zł.
4. koszty obowiązkowych przeglądów technicznych – 388 689 zł.

Koszty eksploatacji uległy zmniejszeniu o 1,02 % w stosunku do roku 2011 i kształtowały się prawidłowo.

Wynagrodzenia wraz z narzutami w grupie pracowników umysłowych wyniosły w stosunku do planu wyniosły 91,59 %. W grupie dozorców i sprzątaczy wyniosły 96,89 % i w grupie konserwatorów 90,60 %.

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

Podsumowując działalność eksploatacyjną, do osiągnieć Spółdzielni należy zaliczyć:

- udoskonalenie systemu planowania w Spółdzielni i dzięki temu stworzenie możliwości dokonywania szczegółowej analizy kosztów w miejscu ich powstawania, ich porównywania i podejmowania odpowiednich działań,
- utrzymanie dyscypliny finansowej w gospodarowaniu środkami w poszczególnych grupach kosztów poprzez konsekwentną realizację przyjętego systemu planowania,
- przygotowywanie planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie ze ściśle przyjętymi założeniami oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej,

- dokonywanie okresowych ocen ich wykonania,

- nowelizacja przygotowanych przez Zarząd i przedłożonych Radzie Nadzorczej ”Zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w RSM „Praga”, które uchwałą Rady Nadzorczej zostały przyjęte w marcu 2013 r.

3. Fundusz remontowy.

Fundusz remontowy:

a.) tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy który w 2012 r. wynosił 20 784 017 zł,

b.) ponadto fundusz remontowy:

- zasilany jest środkami z działalności gospodarczej Spółdzielni; w roku 2012 była to kwota 4 024 052,83 zł (środki wypracowane za 2011 r.),
- zasilony został kredytem inwestorskim w roku 2012 w wysokości 16 099 536,00 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 i mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego. Szczególną uwagę poświęcono na docieplenia budynków, wymianę instalacji c.o., c.c.w. i z.w. W efekcie takich działań od 2003 r. do 2012 r. uzyskano znaczące oszczędności kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej ilustruje niżej podana tabela.

Koszty energii cieplnej w latach 2003 -2012

Rok	Koszty energii cieplnej (zł)	Spadek (zł)	%	Oszczędności w stosunku do roku 2003 (zł)
2 003	**34 706 361,00**	-	-	-
2 004	33 275 936,00	1 430 425,00	4,12	1 430 425,00
2 005	32 390 147,00	885 789,00	2,66	2 316 214,00
2 006	31 728 586,00	661 561,00	2,04	2 977 775,00
2 007	29 910 773,78	1 817 812,22	5,73	4 795 637,22
2 008	29 425 602,28	485 171,50	1,62	5 280 758,72
2003-2008		**5 280 758,72**	**15,22**	**16 800 809,94**
2 009	30 373 678,00	-948 075,72	-3,22	4 332 683,00
2 010	32 580 825,00	-2 207 147,00	-7,27	2 125 536,00
2011	30 200 135,00	2 380 690,00	7,31	4 506 226,00
2012	31 878 207,00	- 1 678 072,00	**-5,56**	2 828 154,00
Razem		**2 828 154,00**	**8,15**	**30 593 408,94**

W 2012 r. w związku z kolejną podwyżką cen przez SPEC SA o około 8% oraz wydłużonym okresem zimowym koszty energii cieplnej nieco wzrosły w stosunku do 2011 r., ale i tak były niższe niż w roku 2003, o kwotę 2 828 154,00 zł.

W rezultacie w latach 2004 – 2012 uzyskano zmniejszenie kosztów energii cieplnej o kwotę 30 593 408,94 zł., pomimo kilkukrotnych podwyżek cen przez SPEC SA. Kwota oszczędności jest bliska kwoty jednorocznych kosztów ciepła, można, zatem stwierdzić, że osiągnięte w wyniku termomodernizacji oszczędności pozwoliłby Spółdzielni na nieponoszenie kosztów ciepła przez jeden rok.

Należy podkreślić, że na przestrzeni ostatnich 12 lat, tj. od 2000 roku znacząco wzrosły stawki taryfowe za ciepło: za moc zamówioną o 26%, za energię zużytą aż o 168 %. Pomimo tego opłaty za ciepło w RSM „Praga" utrzymywane są na praktycznie niezmiennym poziomie (wzrost o 0,8% w ciągu 12 lat). Prowadzone w ostatnich latach działania termomodernizacyjne pozwoliły na obniżenie mocy zamówionej w zasobach Spółdzielni o 15,8% (od roku 2007) a zużycia energii w GJ o 13,9 %.

4. 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 plan 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.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje działania zapewniające prawidłowy stan techniczny budynków, szczególnie zwracając uwagę na prace termo modernizacyjne, w tym ocieplenie 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. Stosowane w Spółdzielni procedury dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót. Uzyskane oszczędności pozwalają realizować dodatkowe prace remontowe.

4.1 Realizacja remontów w roku 2012

Na rok 2012 zaplanowano remonty o wartości blisko 42 mln zł. Natomiast ostateczna wartość wykonanych w 2012 r. remontów wyniosła 43 504749 zł.

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

W pięcioletnim planie remontowym 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 14 budynkach wprowadzony został indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania poprzez montaż podzielniki kosztów ogrzewania.

W 2012 r. wykonano następujące prace remontowe:

- ocieplenie ścian zewnętrznych w 17 budynkach,
- ocieplenie 35 stropodachów,
- ocieplenia stropów piwnic w 6 budynkach,
- wymianę poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 1 budynku,
- wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody w 4 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 9 budynkach,
- modernizacje instalacji c.o. w 6 budynkach,
- montaż podzielników kosztów c.o. w 14 budynkach,
- wymiana lokalowych ciepłomierzy w 6 budynkach,
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym w 42 budynkach – ok. 12 400 szt.,
- remont kanalizacji na terenie osiedla Poraje,
- wymiana instalacji gazowych w 5 budynkach,
- malowanie klatek schodowych w 22 budynkach,
- wymiana dźwigów – 4 szt.,
- remonty dźwigów – 39 szt.,
- wymiana okien na klatkach schodowych w 15 budynkach,
- remonty dachów w 12 budynkach.

Oto przykłady wykonanych robót remontowych w 2012 r.

Budynek przy ul. Św. Wincentego 40 przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Św. Wincentego 40 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Św. Wincentego 38 w trakcie wykonywania robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Św. Wincentego 38 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynki przy ul. Remiszewskiej 16, 18, 20 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynki przy ul. Remiszewskiej 16, 18, 20 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Erazma z Zakroczymia 13 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Erazma z Zakroczymia 13 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Erazma z Zakroczymia 8 w trakcie i po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 5 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 5 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 7 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 7 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 9 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Askenazego 9 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Szczepanika 2 przed i po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 5 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 5 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 7 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 7 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 9 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 9 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 15 przed wykonaniem robót termomodernizacyjnych.

Budynek przy ul. Zamiejska 15 po wykonaniu robót termomodernizacyjnych.

Pawilon usługowo-handlowy przy ul. Ząbkowskiej 42 po wykonaniu robót termo modernizacyjnych.

Pawilon usługowo-handlowy przy ul. Radzymińska 50 po wykonaniu robót termo modernizacyjnych.

Ponadto w 2012 roku kontynuowano wyposażanie zasobów Spółdzielni w wodomierze lokalowe z odczytem radiowym – zamontowano je blisko 13 tys. szt. w 42 budynkach. 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.

W 2012 r. kontynuujemy rozpoczęte w 2010 r. wyposażanie budynków w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania.

Łącznie mamy opomiarowane 53 budynki (ciepłomierze lokalowe oraz podzielniki kosztów ogrzewania). Przejście budynków na indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania przynosi wymierne efekty w postaci obniżenia zużycia ciepła w budynku , a więc obniżenia opłat za ciepło , średnio o 10-20% w stosunku do budynków nieopomiarowanych.

4.2 Realizacja planu wieloletniego remontów

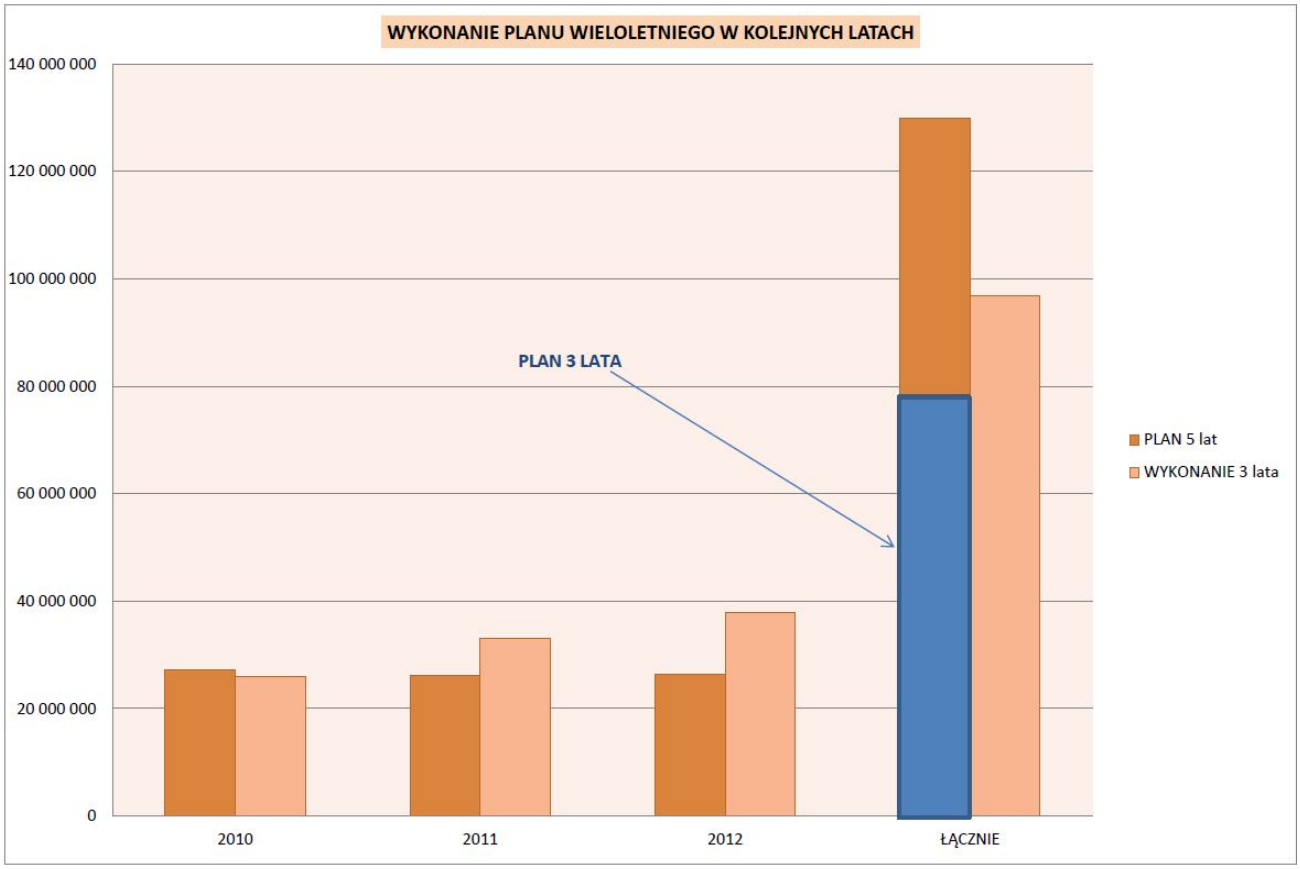
RAPORT DOTYCZĄCY WYKONANIA WIELOLETNIEGO PLANU REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI RSM "PRAGA" NA LATA 2010 – 2014

STAN PO ZAKOŃCZENIU 2012 R.

OKRES	RAPORT	KWOTA W PLN
2010	PLAN	27 150 276
	WYKONANIE	25 982 380
	%	96%
2011	PLAN	26 225 568
	WYKONANIE	33 054 543
	%	126%
2012	PLAN	26 307 568
	WYKONANIE	37 766 706
	%	144%
ŁĄCZNIE 5 LAT	PLAN 5 lat	129 903 548
	WYKONANIE 3 lata	96 803 629
	%	74,52%

Należy podkreślić, że już w ciągu pierwszych 3 lat 5-letniego, wieloletniego planu remontów wykonano prace remontowe na kwotę prawie 97 mln zł, czyli ponad 74% z robót zaplanowanych. Wcześniejsze wykonanie zaplanowanych prac było możliwe w wyniku wykorzystania kredytów z premią termomodernizacyjną.

Poniżej przedstawiono wykonanie remontów za 2012 rok, w stosunku do założeń całego planu pięcioletniego.



Natomiast w poniższej tabeli przedstawiono podsumowanie rzeczowe realizacji remontów w trakcie 3 lat obowiązywania planu wieloletniego:

W ciągi trzech lat (2010-1012) wykonano:		
ocieplenia ścian zewnętrznych	49	budynków
ocieplenie stropodachów	69	budynków
ocieplenie stropów piwnic	14	budynków
wymianę pionów i poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody **(z.w. i c.c.w)**	21	budynków
wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody	6	budynków
wymianę instalacji centralnego ogrzewania **(c.o.)**	35	budynków
modernizacja instalacji c.o.	21	budynków
montaż podliczników ciepła	90	budynków
montaż podzielników kosztów c.o.	12	budynków
wymiana instalacji gazowych	24	budynków
wykonanie kotłowni gazowych w miejsce węzłów cieplnych	6	7 kotłowni
wymiana wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem	85	budynków
remont kanalizacji	6	budynków
wykonanie nowych przyłączy wodociągowych do budynku	10	budynków
remonty hydroforni	1	hydrofornia

malowanie klatek schodowych	46	budynków
remont dachu	12	budynków
remonty dźwigów	97	budynków
wymiana dźwigu	16	budynków
wymiana okien na klatkach schodowych	20	budynków
remont tarasu	1	budynek (3 sekcje)

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,
- modernizacji i wymian dźwigów,
- remonty pokryć dachowych,
- na projekt i montaż instalacji solarnej na budynku Śreniawitów 12.

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.

Ponadto podsumowując ostatnie 3 lata działalności spółdzielni w obszarze spraw techniczno - eksploatacyjnych, do osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć:

- przyjęcie strategii remontowej RSM „Praga” na lata 2010 – 2014, określającej cel strategiczny, cele operacyjne, założenia do finansowania prac remontowych,
- stworzenie możliwości pozyskiwania środków na prowadzenie prac remontowych w powiązaniu z oszczędnościami osiągniętymi na zmniejszeniu kosztów

dostarczonego ciepła, wody, energii elektrycznej (Fundusz Efektywności Energetycznej – FEE),

- uruchomienie mechanizmów FEE dla pierwszych dwóch grup budynków,
- uaktualnienie i uściślenie zasad udzielania zamówień i organizowania przetargów przez RSM „Praga".

Projekty wyżej wymienionych regulacji prawnych, przygotowane przez Zarząd, były omawiane z odpowiednimi Komisjami Rady Nadzorczej (Komisja Eksploatacyjno-Ekologiczna i Komisja Rewizyjna) oraz zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą w postaci uchwał.

Ponadto w ostatnich 3 latach, w ramach działań o charakterze technicznym, związanych z opomiarowaniem:

- rozpoczęto wyposażanie zasobów Spółdzielni w wodomierze z odczytem radiowym,
- rozpoczęto wyposażanie budynków Spółdzielni w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania,
- zakończono wyposażanie budynków Spółdzielni w podliczniki ciepła.

4.3 Założenia remontowe na rok 2013

Na kolejny 2013 rok w spółdzielni zaplanowano nakłady na remonty w wysokości ponad 31 milionów złotych. Spółdzielnia przeznacza taką kwotę na remonty w oparciu jedynie o własne środki zgromadzone na funduszu remontowym oraz w oparciu o środki uzyskane z działalności gospodarczej spółdzielni i działalności inwestycyjnej. W roku 2013 spółdzielnia nie przewiduje zaciągania kredytów dla finansowania robót remontowych.

Środki na remonty w 2013 r. przeznaczone będą na:

- ocieplenia ścian zewnętrznych w 8 budynkach,
- ocieplenia stropodachów w 23 budynkach,
- ocieplenia stropów piwnic w 14 budynkach,
- renowację elewacji w 5 budynkach,
- wymianę poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 7 budynkach,
- wymianę instalacji ciepłej mi zimnej wody w 6 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 2 budynkach,
- modernizację instalacji centralnego ogrzewania w 6 budynkach,
- montaż podzielników kosztów c.o. w 26 budynkach,
- wymiana ciepłomierzy lokalowych w 5 budynkach,

- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym w 41 budynkach – ok. 12 330 szt.,
- malowanie klatek schodowych w 18 budynkach,
- remonty dźwigów w 20 budynkach,
- wymianę instalacji gazowych w 10 budynkach,
- modernizacja przyłączy wody w 6 budynkach;
- wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych w 18 budynkach oraz okienek piwnicznych w 12 budynkach,
- remonty dachów w 8 budynkach,

oraz wiele innych.

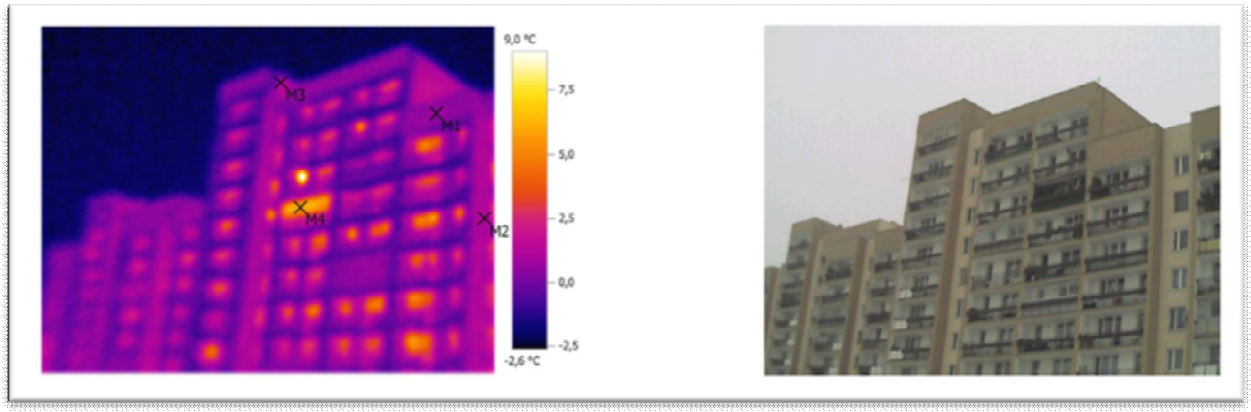
Chcąc przyspieszyć wykonywanie prac remontowych Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do pozyskania kredytów w polskich bankach i środków pomocowych z Unii Europejskiej. Spółdzielnia zawarła w latach ubiegłych umowy kredytowe na termomodernizację budynków zgodnie z *ustawą z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.* W 2012 r. realizowano roboty, na które zostały zaciągnięte wspomniane kredyty. Po zakończeniu prac Spółdzielnia otrzymała przewidziane w umowach i przyznane przez Bank Gospodarstwa Krajowego premie termo modernizacyjne w łącznej wysokości 1,8 mln zł.

4.4. Zaangażowanie Spółdzielni w projekty unijne

Spółdzielnia bierze udział w projekcie Unii Europejskiej o akronimie EnSURE tj. Energy Savings In Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply" (Oszczędność Energii w Dzielnicach Miejskich dzięki Odnowie i Nowym Sposobom Dostarczania Energii) realizowanym ramach programu operacyjnego Europa Środkowa.

Prace zostały rozpoczęte w 2010 r. Jest to międzynarodowy projekt, współfinasowany przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego. Głównym celem projektu jest podnoszenie efektywności energetycznej w obszarach miejskich poprzez wdrażanie innowacyjnych technologii opartych o odnawialne źródła energii. Dzięki funduszom pozyskanym na realizację tego projektu Spółdzielnia zakupiła specjalistyczny sprzęt do badań termowizyjnych, które z kolei umożliwiają dokładną ocenę ochrony termicznej budynków. Najistotniejszym osiągnięciem projektu jest jednakże montaż instalacji solarnej wspomagającej podgrzew ciepłej wody użytkowej w budynku Śreniawitów 12. Instalacja ma charakter pilotażowy, wstępne założenia projektowe wskazują na możliwość zmniejszenia

kosztów energii w budynku przy jednoczesnym pozytywnym efekcie ekologicznym w postaci ograniczenia emisji dwutlenku węgla. Obecnie przeprowadzane są dokładne pomiary i analizy finansowe, których wyniki przesądzą o tym, czy instalacje solarne znajdą szersze zastosowanie w Spółdzielni.



Zdjęcie wykonane kamerą termowizyjną podczas sprawdzania ochrony termicznej budynku. Na zdjęciu widoczne zwiększone straty ciepła przez jedyną niedocieploną loggię (na skutek braku zgody lokatorki)

Kolektory słoneczne na dachu budynku przy ul. Śreniawitów 12.

W 2009 r. Spółdzielnia złożyła 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. Niestety 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 konsekwentnie składać wnioski.

4.5 Bezpieczeństwo osiedli

Spółdzielnia dba o sprawy bezpieczeństwa osiedli. We współpracy z Urzędem Miasta i Policją w 2010 r. został zamontowany wyspowy monitoring w Osiedlu „Kijowska". Na budynku przy ul. Kijowskiej 11 został zamontowany monitoring, który jest podłączony do miejskiego systemu monitoringu kontrolowanego przez Policję. Ponadto dodatkowe kamery zostały zamontowane w dźwigach znajdujących się w budynkach tego osiedla. Działania takie bardzo przyczyniają się do wzrostu bezpieczeństwa w nieruchomościach naszej Spółdzielni. W kolejnych latach Spółdzielnia ma zamiar montować kolejne kamery, a tym samym przyczyniać się do utrzymania bezpieczeństwa w Warszawie.

Rozdział IV
Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych 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;
2) udzielaniem odpowiedzi na wpływające wystąpienia dot. spraw członkowsko-mieszkaniowych. Zaznaczyć należy, że ogółem Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 3000 wystąpień w sprawach członkowsko-mieszkaniowych;
3) przekształcaniem lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na własnościowe prawa do lokali oraz ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Wg stanu na 31.12.2012r. RSM „Praga" zrzeszała 15358 członków, w tym:

a) 13979 - to członkowie posiadający prawo do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), garażu, lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zasobach Spółdzielni;
b) 902 - to członkowie oczekujący;
c) 477 - to członkowie bez prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Ponadto 3074 osoby, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lub odrębną własność) nie było członkami Spółdzielni.

W 2012 roku z rejestru członków skreślone zostały 433 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 – 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 w Spółdzielni uzyskało 55 osób. W grupie tej przeważają osoby, które uzyskały członkostwo występując z roszczeniem: w trybie 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 10 przypadkach po spłacie zadłużenia podjęła uchwały o uchyleniu uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni, lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wobec uchylenia przez Radę Nadzorczą w/w uchwał; spłaty zadłużenia i zbycia przez zainteresowanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź odstąpienia przez Spółdzielnię od licytacji prawa – RSM Praga" odzyskała kwotę 236.822,49 złotych., w tym:

Osiedla	*ilość spraw*	*odzyskana kwota*
Os. Kijowska	2	79.512,52
Os. Generalska	***2***	***65.031,89***
Os. Targówek	***3***	***35.633,78***
Os. Poraje	***3***	56.644,30
Razem	*10*	*236.828,49 złotych*

W 2012 roku:

1. Zarząd w 18 przypadkach ustanowił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w ramach realizacji roszczenia po osobach bliskich);
2. Zarząd dokonał 49 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w tym 9 – przekształcenie nastąpiło formie w formie aktu notarialnego, w pozostałych 40 przypadkach – w formie zwykłej pisemnej umowy). Wybór formy umowy przekształcenia prawa należał do zainteresowanych.

   Zaznaczyć należy, że przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze

własnościowe mogło być dokonane wyłącznie jeżeli lokal znajdował się w budynku posadowionym na gruncie, którego Spółdzielnia nie była właścicielem lub wieczystym użytkownikiem. Ponadto zgodnie z postanowieniami art.6 ust.1 ustawy z 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - decyzje takie Spółdzielnia mogła podejmować jedynie do 31.12.2012 roku. Ogółem od wejścia w życie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. od 30.07.2007r. do 31.12.2011r. Spółdzielnia dokonała 2146 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w tym 2086 – w formie aktu notarialnego). Wnioski o przekształcenie realizowane były na bieżąco.

3. Zarząd zawarł 140 aktów notarialnych, ustanawiając odrębną własność, w tym**:**
   a) 123 - dotyczyło lokali mieszkalnych: (118 – przeniesienie spółdzielczych lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu na wniosek zainteresowanych , w tym1 –łączny akt notarialny obejmujący również miejsce postojowe w garażu; 5 – ustanowienie odrębnej własności po przeprowadzonym przetargu)
   b) 1 – dot. przeniesienie udziału w garażu,
   c) 16 – dotyczyło lokali użytkowych – przeniesionych na rzecz Spółdzielni).

   Składane wnioski realizowane są na bieżąco.
4. Przed sądem toczyły się postępowania związane z zaskarżeniem uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach obejmujących budynki przy:
   a) ul. Ćmielowskiej 15, 15a
   b) ul. Tykocińskiej 42**.**

   Trwające postępowanie sądowe powoduje, że w/w uchwały nie są prawomocne i w tych nieruchomościach nie można było rozpocząć przekształcanie · praw do lokali w odrębną własność.
5. Spółdzielnia przeprowadziła 2 przetargi na zasiedlenie lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji RSM „Praga" , w tym:
   a) na ustanowienie odrębnej własności 7 lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, których Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem. Na 6 z tych lokali wpłynęły oferty i po wpłaceniu wymaganych środków, zawarte zostały akty notarialne ustanawiające odrębną własność lokali (5 z w/w lokali nabyli dotychczasowi członkowie RSM „Praga").

b) na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 10 lokali w budynkach znajdujących się na gruntach będących we władaniu Spółdzielni (RSM „Praga" nie jest ani właścicielem gruntu, ani nawet jego wieczystym u użytkownikiem).Na 5 z tych lokali wpłynęły oferty i po wpłaceniu wymaganych środków, spełnieniu wymogów statutowych, zawarte zostały umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa – następnie zainteresowani przekształcili to prawo w spółdzielcze własnościowe.

Ogółem w ramach prowadzonego przez RSM „Praga" postępowania przetargowego zasiedlonych zostało 11 lokali mieszkalnych

6. Zarząd zawarł 3 akty notarialne ustanawiając odrębną własność lokali mieszkalnych oraz w 2 przypadkach współwłasność miejsc postojowych w budynku przy ul.Pratulińskiej 10. Według stanu na 31.12.2012 r. budynkach przy ul. Pratulińskiej 10 i 10a Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 1141 lokali mieszkalnych oraz współwłasność 113 miejsc postojowych w lokalu garażowym. Budynki te realizowane były przez RSM „Praga" w systemie developerskim.
7. W dniu 12.12.2012 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul.Namysłowskiej 6c w Warszawie (również ten budynek realizowany był przez RSM „Praga" w systemie developerskim). Spółdzielnia powiadomiła zainteresowanych o możliwości zawarcia aktu notarialnego.

   Do 15.04.2013 – Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 24 lokali mieszkalnych oraz współwłasność 5 miejsc postojowych w lokalu garażowym; 16 osób ustaliło termin zawarcia aktu notarialnego po 15.04.2013 r.

Spółdzielnia na bieżąco ustala z zainteresowanymi termin zawarcia aktu notarialnego.

Rozdział V

Gospodarka nieruchomościami

W 2012 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 związane były z :

- regulacją stanu prawnego gruntów,
- podziałem geodezyjnym nieruchomości,
- podziałem na nieruchomości rozliczeniowe,
- analizowaniem projektów planów zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzeniem postępowań o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- składaniem stosownych wniosków do sądu wieczystoksięgowego, urzędów, instytucji,
- pozyskiwaniem lub aktualizowaniem stosownych dokumentów w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
- reprezentowaniem interesów mieszkańców i Spółdzielni jako właściciela, użytkownika wieczystego lub władającego gruntem przed urzędami, instytucjami, biegłymi, właścicielami nieruchomości sąsiednich.

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.

Ponieważ dotychczasowe działania podjęte przez Spółdzielnię okazały się bezowocne, Zarząd Spółdzielni zaczął kolejno kierować sprawy do sądu o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie nadal dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta. Przykładem tego są pisma wysłane: w dniach 29.03.2010r. i 29.03.2011 r. do Pani Prezydent m. st. Warszawy – znak NG/01-01119/W/10, NG/01-01411/W/2011, w dniu 13.03.2012 r. do Pana Dyrektora

Biura Gospodarki Nieruchomościami – znak NG/01-00638/W/2012 oraz zorganizowane w dniu 29.11.2012r. spotkanie z Dyrektorem Biura Gospodarki Nieruchomościami.

Pozwy do sądu o uregulowanie tytułu do gruntu Spółdzielnia zaczęła kierować już w 2006 r. Jako pierwszy został złożony pozew o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli polegającego na ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Białostockiej 7, 9, 11.

W związku z wejściem w życie z dniem 31.07.2007r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która dała Spółdzielni możliwość zasiedzenia nieruchomości na podstawie art. 35 ust 4^1, Zarząd RSM „Praga" zawiesił to postępowanie i złożył wniosek o nabycie tej nieruchomości na własność. Podobne wnioski o nabycie na własność zostały złożone dla wszystkich zabudowanych nieruchomości, nieuregulowanych na rzecz Spółdzielni.

Niestety te postępowania nie przyniosły Spółdzielni tytułu do gruntu, gdyż w dniu 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że art. 35 ust 4^1 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. W pierwszej kolejności został złożony pozew o odwieszenie postępowania do nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11.

Kolejne pozwy skierowane do sądu w 2012r. dotyczą nieruchomości:

1. ul. Szanajcy 3 (I C 763/11) – pozew zwrócony (nie wniesiono opłaty sądowej w kwocie 100 tyś. zł);
2. ul. Jagiellońska 2, 4, 6 (I C 762/11) – pozew zwrócony (j.w.);
3. „Szmulowizna A I, A II" tj. nieruchomość przy ulicach: Kijowska 11, Markowska 6, Ząbkowska 40, Korsaka 1, al. Tysiąclecia 151 (I C 756/12) – pozew zwrócony (j.w.);
4. „Szmulowizna Wschodnia" tj. nieruchomość przy ulicach: Radzymińskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej (I C 724/11) – postępowanie w toku;
5. ul. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12) – postępowanie w toku;
6. ul. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12) – postępowanie w toku.

Każdy pozew zawierał wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych, jednakże tylko część z nich została pozytywnie rozpatrzona. Na postanowienia odmawiające zwolnienia z kosztów, Zarząd Spółdzielni składał apelacje do Sądu Okręgowego. Niestety nasze zażalenia zostały odrzucone. W przypadku dużych nieruchomości, takich jak, np. przy ul. Askenazego i Zamiejskiej, gdzie wysokość kosztów sądowych, przypadających na mieszkańca nie jest duża, Zarząd wpłacił żądane kwoty i te sprawy się toczą. W pozostałych sprawach z uwagi na

wysokość kosztów sądowych przypadających na mieszkańca danej nieruchomości, Zarząd RSM „Praga" zwrócił się do tych mieszkańców z pytaniem, czy takie koszty poniosą?
Obecnie są przygotowywane ponownie pozwy dla „Szmulowizny" A I i A II, tj. nieruchomości położonej przy ulicach: Al. Tysiąclecia, Kijowskiej, Korsaka, Markowskiej, Ząbkowskiej oraz przy ul. Szanajcy 3 i Jagiellońskiej 2, 4, 6.
Grunty na Tarchominie I, IIA i IIB nie zostały dotychczas objęte pozwami, gdyż struktura własnościowa gruntów pod budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m. st. Warszawy, a część Skarbu Państwa. W takim stanie rzeczy nawet, gdyby Spółdzielnia złożyła pozew do sądu i uzyskała prawo użytkowania wieczystego, nie mogłaby ustanawiać prawa odrębnej własności lokali. Aby ustanowić prawo odrębnej własności lokalu, grunt pod budynkiem musi znajdować się w jednej księdze wieczystej, tzn. stanowić jedną nieruchomość hipoteczną. Działki gruntu należące do dwóch różnych właścicieli nie mogą być wpisane do jednej księgi wieczystej. Do dzisiaj m. st. Warszawa nie uregulowało stanu prawnego gruntów w taki sposób, aby mogło zrealizować roszczenie Spółdzielni o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Obecnie prowadzone są rozmowy pomiędzy RSM „Praga", m. st. Warszawą oraz Skarbem Państwa o dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a m. st. Warszawą w ten sposób, aby uzyskać jednolitą strukturę własnościową pod każdym budynkiem. Przedstawiciele m. st. Warszawy oraz Skarbu Państwa wyrazili wstępną zgodę na dokonanie tej czynności pod warunkiem sfinansowania jej przez RSM „Praga" tj. poniesienia kosztów wykonania map z projektami podziałów oraz kosztów aktów notarialnych. Wstępne projekty podziału nieruchomości zostały przygotowane przez Zarząd Spółdzielni i przekazane do Dzielnicy Białołęka w maju 2012r., gdzie uzyskały wstępną akceptację. Pół roku później m. st. Warszawa zażądało od Spółdzielni opinii urbanistycznych potwierdzających zgodność proponowanych podziałów z przepisami budowlanymi, obowiązującymi w dniu wydania pozwolenia na budowę budynków, które znalazły się na wydzielanych działkach. Spółdzielnia zleciła wykonanie takiej opinii i dostarczyła do Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Białołęka w marcu 2013r.

2. Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność

W minionym roku Zarząd RSM „Praga" kontynuował procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Stało się to możliwe po znowelizowaniu przepisów ustawy *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.* Zgodnie z art. 2 ust. 1 znowelizowanej ustawy w przypadku

współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczyści, z zastrzeżeniem ust. 2 stanowiącym, iż z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczyści, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jednakże, jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku współużytkownicy wieczyści, którzy chcą dokonać przekształcenia, mogą skierować sprawę do sądu zgodnie z art. 199 k.c., aby ten rozstrzygnął sprawę, biorąc pod uwagę zamierzony cel oraz interes wszystkich współużytkowników wieczystych. W 2012 roku Zarząd RSM „Praga" w dalszym ciągu prowadził procedury związane z przekształceniem tytułu prawnego do gruntu 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);
5. Kamińskiego 2 (dz. ew. nr 53 z obrębu 4-03-03);
6. Kamińskiego 4, 4a (dz. ew. nr 51 z obrębu 4-03-03);
7. Kamińskiego 6, 6a (dz. ew. nr 49 z obrębu 4-03-03);
8. Kamińskiego 8, 10 (dz. ew. nr 47 z obrębu 4-03-03);
9. Kamińskiego 12 (dz. ew. nr 48 z obrębu 4-03-03);
10. Kamińskiego 14, 16, 18 (dz. ew. nr 50 z obrębu 4-03-03);
11. Kamińskiego 20, 20a (dz. ew. nr 52 z obrębu 4-03-03);
12. Kamińskiego 22, 22a (dz. ew. nr 54 z obrębu 4-03-03);
13. Erazma z Zakroczymia 1, 3, 5 (dz. ew. nr 9/23, 9/25 z obrębu 4-03-04);
14. Erazma z Zakroczymia 2, 4, 6 (dz. ew. nr 9/13, 9/15 z obrębu 4-03-04);
15. Erazma z Zakroczymia 7, 9 (dz. ew. nr 9/21 z obrębu 4-03-04);
16. Erazma z Zakroczymia 8, 10 (dz. ew. nr 9/8, 9/11 z obrębu 4-03-04);
17. Erazma z Zakroczymia 19, 21 (dz. ew. nr 14/3 z obrębu 4-03-04);
18. Pancera 6, 8 (dz. ew. nr 75/12 z obrębu 4-03-04);
19. Pancera 9, 11 (dz. ew. nr 75/3 z obrębu 4-03-04);
20. Pancera 10, 12, 14 (dz. ew. nr 75/8, 75/10 z obrębu 4-03-04);
21. Pancera 13, 15, 17 (dz. ew. nr 18/16, 18/20 z obrębu 4-03-04);
22. Pancera 18 (dz. ew. nr 18 z obrębu 18/23 z obrębu 4-03-04);
23. Pancera 22 (dz. ew. nr 18/14 z obrębu 4-03-04);
24. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8 (dz. ew. nr 50 z obrębu 4-10-09);

25. Olgierda 42 (dz. ew. nr 237/1 z obrębu 4-10-08);
26. Olgierda 44 (dz. ew. nr 236 z obrębu 4-10-08);
27. Remiszewska 16, 18, 20 (dz. ew. nr 15/7, 15/9, 15/11 z obrębu 4-10-10);
28. Goławicka 1, 3, 5 (dz. ew. nr 43/4 z obrębu 4-10-10);
29. Goławicka 4, 7, 9, 11 (dz. ew. nr 43/1 z obrębu 4-10-10);
30. Tykocińska 42 (dz. ew. nr 61/5, 63/1 z obrębu 4-10-14);
31. Tykocińska 32 (dz. ew. nr 61/8 z obrębu 4-10-14);
32. Św. Wincentego 38 (dz. ew. nr 213/7 z obrębu 4-10-08);
33. Św. Wincentego 40 (dz. ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08);
34. P. Skargi 63, Św. Wincentego 28, 32, Smoleńska 82 (dz. ew. nr 134 z obrębu 4-10-12);
35. P. Skargi 61 (dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-12);
36. Junkiewicz 12, Myszkowska 1, 1a, 1b (dz. ew. nr 153/4 z obrębu 4-10-14);
37. Myszkowska 2, 4, Junkiewicz 1, 4 (dz. ew. nr 153/5 z obrębu 4-10-14);
38. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Mokra 2, 4, 23, Szczepanika 2 (dz. ew. nr 111/19 z obrębu 4-10-06);
39. Kuflewska 2, 4 (dz. ew. nr 111/18 z obrębu 4-10-06);
40. Remiszewska 1 (dz. ew. nr 104/3, 106/2 z obrębu 4-10-06);
41. Remiszewska 7 (dz. ew. nr 101/4 z obrębu 4-10-06);
42. Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10 (dz. ew. 91 z obrębu 4-14-05);
43. Namysłowska 6, 6a (dz. ew. nr 13/1 z obrębu 4-12-02);
44. Jagiellońska 62 (dz. ew. nr 57 z obrębu 4-12-01);
45. Jagiellońska 64 (dz. ew. nr 42 z obrębu 4-12-01);
46. Jagiellońska 1, 3, 5a (dz. ew. nr 65 z obrębu 4-15-06);
47. Targowa 80,82 (dz. ew. nr 80 z obrębu 4-13-06);
48. Floriańska 14 (dz. ew. nr 55 z obrębu 4-15-04);
49. Mieszka I 13, 15 w Markach (dz. ew. nr 30/25 z obrębu 3-08);
50. Mieszka I 17, 21, 23, Okólna 28 w Markach (dz. ew. nr 30/24 z obrębu 3-08);

W przypadku 3 pierwszych nieruchomości RSM „Praga" jest jedynym użytkownikiem wieczystym, w związku z tym wystarczyło, że wniosek podpisało dwóch członków Zarządu reprezentujących Spółdzielnię. Dla dwóch nieruchomości: Pancera 5, 7 i Tykocińskiej 42 zgodę wyrazili wszyscy współużytkownicy wieczyści. W przypadku pozostałych nieruchomości zgodę wyraziła większość współużytkowników wieczystych.

Dla nieruchomości przy ul. Białostockiej 48 (działka nr 93) Zarząd Dzielnicy Praga Północ wydał w dniu 15.10.2012 r. decyzję nr 14/2012 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Po uprawomocnieniu się w/w decyzji Zarząd Spółdzielni wystąpił w dn. 20.11.2012 r. z wnioskiem do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie w księdze wieczystej KW WA3M/00350618/1, jako właściciela działki nr 93 – Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga". Następnie Zarząd wystąpił w dn. 03.01.2013 r. z wnioskiem o przeniesienie działki nr 56/4 do księgi KW WA3M/00350618/1. Uzyskanie jednorodnego tytułu do działek 93 i 56/4 pod budynkiem przy ul. Białostockiej 48 oraz ujawnienie ich w jednej księdze wieczystej zakończyło wieloletnie postępowanie o uregulowanie tytułu prawnego do gruntu pod budynkiem przy ul. Białostockiej 48.

Dla nieruchomości przy ul. Erazma z Zakroczymia 13 Zarząd Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy wydał w dniu 03.04.2013 r. decyzję nr 2/2013 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W chwili pisania tego sprawozdania nie jest rozstrzygnięte, czy Zarząd Spółdzielni będzie odwoływał się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ze względu na ustaloną w niej wysokość opłaty. Spółdzielnia w dniu 18.04.2013r. odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ze względu na ustaloną w niej wysokość opłaty. Naszym zdaniem opłata jest zawyżona.

W 2012r. zostały wszczęte postępowania administracyjne o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla kolejnych nieruchomości:

1. Erazma z Zakroczymia 2, 4, 6 (dz. ew. nr 9/13, 9/15 z obrębu 4-03-04);
2. F. Pancera 5, 7 (dz. ew. nr 75/4 z obrębu 4-03-04);
3. F. Pancera 13, 15, 17 (dz. ew. nr 18/20, 18/16 z obrębu 4-03-04);
4. Myszkowska 2, 4, Junkiewicz 1, 4 (dz. ew. nr 153/5 z obrębu 4-10-14);
5. Junkiewicz 12, Myszkowska 1, 1a, 1b (dz. ew. nr 153/4 z obrębu 4-10-14);
6. Tykocińska 32 (dz. ew. nr 61/8 z obrębu 4-10-14);
7. Remiszewska 16, 18, 20 (dz. ew. nr 15/7, 15/9, 15/11 z obrębu 4-10-10);
8. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8 (dz. ew. nr 50 z obrębu 4-10-09);
9. Olgierda 42 (dz. ew. nr 237/1 z obrębu 4-10-08);
10. Olgierda 44 (dz. ew. nr 236 z obrębu 4-10-08);
11. P. Skargi 63, Św. Wincentego 28, 32, Smoleńska 82 (dz. ew. nr 134 z obrębu 4-10-12);
12. P. Skargi 61 (dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-12);
13. Św. Wincentego 38 (dz. ew. nr 213/7 z obrębu 4-10-08);

14. Św. Wincentego 40 (dz. ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08);
15. Remiszewska 1 (dz. ew. nr 104/3, 106/2 z obrębu 4-10-06);
16. Remiszewska 7 (dz. ew. nr 101/4 z obrębu 4-10-06).

Jest przygotowywany wniosek w sprawie przekształcenia nieruchomości przy ul. Junkiewicz 2, 2a, 2b i Radzymińskiej 97 (dz. nr 153/11, 153/12, 158/1, 158/2, 158/3 z obrębu 4-10-14) oraz przy ul. Barkocińskiej (dz. nr 81/4 z obrębu 4-10-14).

W związku ze zgłoszonymi sprzeciwami poszczególnych współużytkowników wieczystych Urząd zawiesił w 2012r. postępowania administracyjne dla następujących nieruchomości:

1. Kamińskiego 2;
2. Kamińskiego 4, 4a;
3. Kamińskiego 20, 20a;
4. Pancera 9, 11;
5. Pancera 13, 15, 17;
6. Myszkowska 2, 4, Junkiewicz 1, 4;
7. P. Skargi 63, Św. Wincentego 28, 32, Smoleńska 82;
8. Św. Wincentego 38;
9. Św. Wincentego 40;
10. Tykocińska 32;
11. Tykocińska 40;
12. P. Skargi 61.

W takiej sytuacji ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości daje możliwość wnioskodawcom, zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie tej kwestii na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego. Zarząd RSM „Praga" zdecydował o skierowaniu kilka wniosków do sądu, aby zbadać możliwość uzyskania zgody współużytkowników wieczystych tą drogą. Wnioski do sądu obejmują następujące nieruchomości:

1. Targowa 80/82;
2. Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10 – pozew zwrócony;
3. Kamińskiego 6, 6a;
4. Kamińskiego 8,10;
5. Erazma z Zakroczymia 1, 3, 5;
6. Erazma z Zakroczymia 19, 21.

Zgoda wyrażona przez sąd zastąpi zgodę osób sprzeciwiających się. Jeśli te postępowania sądowe okażą się nieskomplikowane i przyniosą oczekiwane rezultaty, to Zarząd zastanowi

się nad pozostałymi nieruchomościami, w stosunku do których postępowania zostały zawieszone.

3. Działania mające na celu obniżenie kosztów opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stale rosną. W 2012 r. Spółdzielnia zaskarżyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego 19 wypowiedzeń dotychczasowej opłaty i naliczenia nowej z tego tytułu, podnosząc, że naliczona przez Urząd nowa opłata jest zbyt wysoka.

Wypowiedzenia dotyczyły nieruchomości gruntowych położonych przy:

1. ul. Olgierda 42 (dz. ew. nr 237/1 z obrębu 4-10-08);
2. ul. Olgierda 44 (dz. ew. nr 236 z obrębu 4-10-08);
3. ul. P. Skargi 63, Św. Wincentego 28, 32, Smoleńskiej 82 (dz. ew. nr 134 z obrębu 134);
4. ul. Św. Wincentego (dz. ew. nr 168/8 z obrębu 4-10-08);
5. ul. Św. Wincentego (dz. ew. nr 213/6 z obrębu 4-10-08);
6. ul. Św. Wincentego 38 (dz. ew. nr 213/7 z obrębu 4-10-08);
7. ul. Św. Wincentego 40 (dz. ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08);
8. ul. Mokrej 31, 33 (dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-06),

a także nieruchomości lokalowych usytuowanych:

1. przy ul. Mokrej 31 U-02;
2. przy ul. Mokrej 31 U-03;
3. przy ul. Mokrej 31 U-01;
4. przy ul. Mokrej 33 U-01;
5. przy ul. Mokrej 33 U-04;
6. przy ul. Mokrej 33 U-05;
7. przy ul. Mokrej 33 U-06;
8. przy ul. Mokrej 33 U-07;
9. przy ul. Mokrej 33 U-08;
10. przy ul. Mokrej 33 U-09;
11. przy ul. Mokrej 33 U-10;

Do 11.04.2013 r. zakończyło się 8 spraw prowadzonych z tego samego tytułu przed:

- Samorządowym Kolegium Odwoławczym:
  - dot. nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 62 (dz. ew. nr 57 z obrębu 4-12-01);

- dot. nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 64 (dz. ew. nr 42 z obrębu 4-12-01);

- Sądem Rejonowym:
  - dot. nieruchomości przy ul. Goławickiej (dz. ew. nr 43/3 z obrębu 4-10-10);
  - dot. nieruchomości przy ul. Goławickiej (dz. ew. nr 43/2 z obrębu 4-10-10);
  - dot. nieruchomości przy ul. P. Skargi 54 (dz. ew. nr 3 z obrębu 4-10-13);
  - dot. nieruchomości przy ul. Smoleńskiej, Św. Wincentego, P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12);
  - dot. nieruchomości przy ul. Remiszewskiej 1 (dz. ew. nr 104/3, 106/2 z obrębu 4-10-06);
  - dot. nieruchomości przy ul. Myszkowskiej 33 (dz. ew. nr 46/1, 46/2 z obrębu 4-10-10.).

W dalszym ciągu prowadzone były sprawy dotyczące 8 nieruchomości, w tym:

- 3 sprawy w Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczące nieruchomości:
  1. Łomżyńska 22/24,
  2. Targowa 80/82,
  3. Smoleńskiej, Św. Wincentego, P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12),
- 4 spraw w Sądzie Rejonowym:
  1. Smoleńskiej, Św. Wincentego, P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12),
  2. Namysłowska (dz. ew. nr 13/2 z obrębu 4-12-02),
  3. Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10,
  4. Goławicka 1, 3, 5,
- jedna sprawa w Sądzie Okręgowym: Jagiellońska 1, 3, 5a.

W przypadku nieruchomości przy ul. Smoleńskiej, Św. Wincentego, P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12) prowadzone były dwie sprawy przed różnymi organami. Dotyczą one różnych okresów płatności.

Zdecydowana większość wyroków sądowych, które do tej pory zapadły w takich sprawach, były korzystne dla Spółdzielni tzn. ustalały mniejszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego niż żądało m. st. Warszawa.

4. Czynności związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.

W ramach gospodarowania nieruchomościami zawierano umowy zlecenia, dzierżawy, 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”	5
Osiedle „Jagiellońska”	1
Osiedle „Targówek”	3
Osiedle „Generalska”	2
Osiedle „Poraje”	6
Osiedle „Erazma”	2
Łącznie:	19

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 tematy wymagające zgody Rady Nadzorczej na obciążenia nieruchomości, np. ustanowienie służebności gruntowych, służebności przesyłu.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedle „Kijowska”	1
Osiedle „Jagiellońska”	2
Osiedle „Targówek”	-
Osiedle „Generalska”	1
Osiedle „Poraje”	1
Osiedle „Erazma”	-
Łącznie:	5

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie 1 aktu notarialnego o ustanowieniu odpłatnej służebności przesyłu przy ul. Myszkowskiej 2 na rzecz SPEC S.A., oraz 1 umowy określającej warunki nieodpłatnego udostępnienia terenu przy ul. P. Skargi 61 na rzecz ZGN w Dzielnicy Targówek. W pozostałych sprawach trwają rozmowy zmierzające do określenia zakresu i warunków udostępnienia gruntu oraz warunków odpłatności.

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia.

	decyzje	zawiadomienia	postanowienia	orzeczenia
Osiedle „Kijowska”	8	11	4	-
Osiedle „Jagiellońska”	2	29	5	3
Osiedle „Targówek”	10	48	13	-
Osiedle „Generalska”	4	12	2	-
Osiedle „Poraje”	8	24	19	-
Osiedle „Erazma”	2	42	11	-
Łącznie:	34	166	54	3

Sprawy sporne, skargi, 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.

	SKO	Wojewoda
Osiedle „Kijowska”	-	2
Osiedle „Jagiellońska”	-	-
Osiedle „Targówek”	6	-
Osiedle „Generalska”	12	-
Osiedle „Poraje”	1	10
Osiedle „Erazma”	1	-
Łącznie:	20	12

Ponadto, z ramienia Zarządu pracownicy Działu Gospodarki Nieruchomościami:

- 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,
- aktualizowali dokumentację umożliwiającą prowadzenie procedur związanych z wyodrębnianiem własności lokali, w szczególności występowali o wyrysy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków (24) i odpisy z ksiąg wieczystych (29),

- uczestniczyli w odbiorze prac związanych z inwentaryzacją powierzchni: zabudowanych budynkami, utwardzonych i zielonych w nieruchomościach będących w posiadaniu RSM „Praga', współfinansowanej ze środków unijnych w ramach projektu EnSURE.
- dokonywali wizji lokalnych w terenie, związanych z wydawanymi przez Urzędy decyzjami administracyjnymi lub w sprawach spornych dotyczących bieżącej eksploatacji budynków i gruntów,
- współpracowali z Działem Inwestycji przy prospekcie informacyjnym,
- składali wnioski do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisów regulujących stan prawny w księgach wieczystych (11).

Ponadto, 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).

Rozdział VI
Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Zarząd RSM "Praga" kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych, w obowiązujących przepisach prawa lub statucie RSM "Praga", dla innych organów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni. Przygotowywał projekty planów i po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą nadzorował ich realizację. Prowadził nadzór i kontrolę opraz wytyczał kierunki prac Adminsitracji Osiedli.

W 2012 r. Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 63 posiedzenia, podejmując 72 uchwały. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi: sprawy członkowskie i mieszkaniowe, windykacyjne, finansowo–księgowe, eksploatacyjne i remontowe, gospodarki gruntami, inwestycyjne oraz organizacyjno-samorządowe. Zarząd przygotowywał projekty wewnętrznych aktów normatywnych, które przedkładał Radzie Nadzorczej oraz V Walnemu Zgromadzeniu. Odpowiadał mieszkańcom Spółdzielni na korespondencję wpływającą do Biura Zarządu. Nadzorował sposób realizacji, zgłoszonych podczas trwania obrad V Walnego Zgromadzenia, opinii i postulatów członków spółdzielni. Zapewniał obsługę techniczną i organizację posiedzeń organów samorządowych, a także przygotowywanie niezbędnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni. Koordynował i nadzorował prowadzenie działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej w Spółdzielni. Sprawował kontrolę nad prowadzonymi sprawami administracyjno – gospodarczymi.

Mieszkańcy informowani byli na bieżąco o istotnych sprawach Spółdzielni na łamach gazety eReSeM PRAGA oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkowie Zarządu brali udział w konferencjach, w tym m.in.: w dniu 16.04.2012 roku w konferencji, zorganizowanej przez Kongres Budownictwa, pod hasłem „Rozwój kraju, a jakość stanowionego prawa", której wiodącym tematem była ciągła nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tematem tym zajmował się również V Kongres Spółdzielczości, który odbył się w dniach 27–28 listopada 2012 r. w Warszawie. 600 delegatów reprezentujących 15 branż spółdzielczych, w tym 190 delegatów spółdzielni mieszkaniowych debatowali nt. złego prawa niesprzyjającego rozwojowi spółdzielni w Polsce. RSM „Praga" w Kongresie Spółdzielczości reprezentowali Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Alfred Broniec oraz Prezes Zarządu Pan Andrzej Półrolniczak, który został

wybrany Przedstawicielem do Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej. Zgromadzenie Ogólne powołało następnie Komisje problemowe m.in. Komisję Spółdzielczości Mieszkaniowej, w której Pan Andrzej Półrolniczak pełni funkcję Zastępcy Przewodniczącego.

W 2012 roku została przeprowadzona przez Lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracja pełnej działalności Spółdzielni za lata od 01.01.2008 r. do 31.12.2010r. Lustracja została zakończona podpisaniem w dniu 30.11.2012 roku protokołu oraz przekazaniem przez Związek Rewizyjny listu polustracyjnego z dnia 5.02.2013r., w którym zawarto pięć wniosków polustracyjnych. W dniu 26 marca 2013 roku w Biurze Zarządu odbyła się konferencja polustracyjna z udziałem przedstawiciela Związku Rewizyjnego, Rady Nadzorczej RSM „Praga" oraz Zarządu RSM „Praga". Wnioski polustracyjne zostaną przedstawione członkom Spółdzielni na najbliższym VI Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd RSM „Praga" w marcu 2013 wystąpił do Związku Rewizyjnego o przeprowadzenie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za kolejne lata 2011 i 2012, która odbędzie się we wrześniu 2013 roku.

W 2012 roku Rada Nadzorcza RSM „Praga" odbyła 13 posiedzeń plenarnych, na których podjęła 168 uchwał w sprawach należących do jej kompetencji. Podejmowaniu uchwał towarzyszyła szczegółowa, merytoryczna ich ocena oraz rzetelna analiza dokonywana przez Zarząd, a następnie przez komisje problemowe Rady Nadzorczej: Rewizyjną, Eksploatacyjno-Ekologiczną, Inwestycyjną, Członkowsko-Mieszkaniową, Samorządowo-Społeczno-Statutową. Łącznie wszystkie Komisje odbyły 33 posiedzenia, w tym 7 posiedzeń wspólnych (Komisja Rewizyjna i Eksploatacyjno – Ekologiczna).

W 2012 roku Spółdzielnia kontynuowała wdrażanie Zintegrowanego Systemu Informatycznego UNISOFT. Proces ten przebiegał dynamicznie i efektywnie. Usprawniono działanie modułów finansowo-księgowych. Podjęte prace umożliwiły m.in. generowanie bilansu poszczególnych jednostek wprost z systemu, dokonywanie analizy zużycia i kosztów energii cieplnej na poszczególne budynki, automatyzację importu odczytów wodomierzy. Ponadto System UNISOFT zwiększa wykorzystanie w działaniach windykacyjnych, na co Spółdzielnia kładzie szczególny nacisk, usprawnia prace prowadzone przez pracowników Spółdzielni, a także poprawia i przyśpiesza działania związane z obsługą mieszkańców.

2. Zatrudnienie

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Należy podkreślić, że znaczne ilości spraw i prac, które ulegają ciągłemu zwiększeniu, między innymi z powodu wprowadzania zmian w przepisach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, były realizowane w RSM „Praga" przy stale zmniejszanym stanie zatrudnienia. W roku 2011 spadek zatrudnienia wyniósł 6,65 etatu w stosunku do stanu zatrudnienia w dniu 31.12.2010 roku. W roku 2012 nastąpił dalszy, choć niewielki spadek zatrudnienia o 0,5 etatu w stosunku do stanu z dnia 31.12.2011r. Należy jednak zaznaczyć, iż spadek zatrudnienia w ostatnich siedmiu latach wyniósł 33 etaty.

ROZDZIAŁ VII
Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzane przez Radę Nadzorczą plany roczne i pięcioletnie. Inwestycje planowane do realizacji w latach 2010-2014 określa „Wieloletni rzeczowy plan inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego na lata 2010-2014". zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 66/10 z dnia 26.05.2010 r. Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwały o przyjęciu sprawozdania z realizacji planu pięcioletniego i uchwala plan roczny.

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

W 2012 r. prowadzono bardzo szeroko zakrojone działania związane z przygotowaniem do realizacji nowych inwestycji.

Zadania zrealizowane:

Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska"

- działka o powierzchni 4.407 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- ilość mieszkań 75
- ilość miejsc postojowych w garażu 100
- użytkowa mieszkań 4.400,18 m^2
- ilość lokali usługowych 11
- powierzchnia usług 462,11 m^2

„Namysłowska”

W listopadzie 2012 r. zakończono budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami. Po obowiązkowej kontroli dokonanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Spółdzielnia otrzymała decyzję pozwolenia na użytkowanie budynku. Od dnia 07.01.2013 r. Administracja Osiedla „Jagiellońska” rozpoczęła przekazywanie mieszkań właścicielom. Wszystkie mieszkania posiadają funkcjonalne rozkłady. Integralną częścią budynku jest garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi miejscami postojowymi. W budynkach są windy z poziomu garażu. Budynki są ocieplone styropianem i wykończone wysokiej jakości tynkami mineralnymi oraz płytami z piaskowca i granitu. Ściany wewnętrzne są wykonane z cegły i wykończone tynkiem gipsowym.

Zadania realizowane:

Zespół Mieszkaniowy „MARKI”

- działki 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
- ilość mieszkań 147
- powierzchnia użytkowa mieszkań 6.986,07 m^2
- ilość stanowisk postojowych 224
- powierzchnia usług 165,88 m^2

„Marki" - wizualizacja

„Marki" – realizacja (stan na 26 luty 2013)

Inwestycja realizowana jest na podstawie decyzji pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i ogrodzeniem. Umowa z wykonawcą została podpisana 05.03.2012 r. Teren pod budowę został przekazany 07.03.2012 r. Budowa jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Termin zakończenia budowy 31.03.2014 r. Spółdzielnia podjęła decyzję, że część mieszkań w tej inwestycji, będzie realizowana dla członków Spółdzielni, których nie stać na zakup mieszkań w systemie deweloperskim z kredytu pod wynajem. Najemca będzie mógł w dowolnym momencie wykupić mieszkanie, a znacząca część kwot wpłaconych z tytułu najmu zostanie zaliczona na poczet zakupu jako rabat. Spółdzielnia w dniu 11.10.2012 r. złożyła w Banku Polskim PKO BP XV Oddział w Warszawie wniosek o udzielenie kredytu inwestorskiego NOWY DOM wynajem, a następnie w dniu 24.01.2013 r. korektę ww. wniosku. Złożony wniosek uzyskał

akceptację Oddziału. Obecnie oczekujemy na decyzję Centrali Banku - Departamentu Ryzyka. Niezależnie od powyższego Dział Inwestycji w porozumieniu z Działem Finansowo - Księgowym przygotowuje wniosek kredytowy do Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie Oddział w Warszawie.

Zadania przygotowane do realizacji

Zespół Mieszkaniowy „Myszkowska II"

- działka o powierzchni 3.824 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- ilość mieszkań 118
- powierzchnia użytkowa mieszkań 6.044,31 m^2
- ilość stanowisk postojowych 124
- powierzchnia usług 276,94 m^2

„Myszkowska II"- wizualizacja

Spółdzielnia posiada prawomocne pozwolenie nr 184/T/11 na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym. W dniu 27 lipca 2012 roku został ogłoszony przetarg nieograniczony na wykonanie budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i usługami w parterze, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.
W kwietniu 2013 r. w drodze przetargu nieograniczonego został wybrany wykonawca budynku.

Zadania przygotowane do realizacji po usunięciu przeszkód formalnych

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 m²

„Budynek przy ul. Kamińskiego róg Myśliborskiej”- wizualizacja

„Garaż wielopoziomowy z usługami w parterze”- wizualizacja

Prezydent m. st. Warszawy odmówił wydania zamiennego pozwolenia na budowę uwzględniającego usługi w parterze garażu. Wojewoda Mazowiecki uchylił błędną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy odmawiającą zamiennego pozwolenia na budowę i przekazał Prezydentowi do ponownego rozpatrzenia. W dniu 03.12.2012 r. decyzją nr 357/BIA/2012 Prezydent m. st. Warszawy umorzył postępowanie administracyjne w sprawie odmowy wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego i garażu wielopoziomowego. Umorzone decyzją 357/BIA/2012 postępowanie otwiera właściwy kierunek na podstawie, którego Spółdzielnia powinna otrzymać zamienne pozwolenie na budowę.

Budynek „Barkocińska”

- 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 m²

„Barkocińska” -wizualizacja

Prezydent m.st. Warszawy w dniu 27.05.2011 r. wydał decyzję nr 104/T/11 zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Targówek wniosła odwołanie od tej decyzji do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda decyzją nr 127/12 z dnia 08.02.2012 r. uchylił decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 104/T/11 (pozwolenie na budowę) i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Spółdzielnia w dniu 29.05.2012r. zawiesiła postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę do czasu zakończenia rozmów z Biurem Gospodarki Nieruchomościami.

Budynek usługowo-garażowo-biurowy „Piotra Skargi”

- powierzchnia działek 1.260 m²

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 78
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 2.031,00 m^2

„Piotra Skargi” budynek usługowo-biurowo-garażowy- wizualizacja

W dniu 14.06.2012 r. została wydana Decyzja Nr 87/T/12 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku garażowo-usługowego z biurami. Przed przystąpieniem do realizacji budynku należy wykonać przekładki sieci cieplnej, sieci wod-kan, sieci teletechnicznych i kabli energetycznych kolidujących z budową budynku. Obecnie trwają uzgodnienia z dysponentami ww. sieci.

Budynek apartamentowy„Piotra Skargi”

- powierzchnia działek 1.503 m

prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania

- projektowana ilość mieszkań 27
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.552,14 m^2
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 27

Projektant opracował nową koncepcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego w taki sposób aby miejsca postojowe bilansowały się na działce własnej. Zarząd Spółdzielni zaakceptował koncepcję. W dniu 26.06.2012 r. biuro projektowe złożyło w Wydziale Architektury dla Dzielnicy Warszawa Targówek wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę zostało z urzędu zawieszone Postanowieniem nr 72/T/12 z dnia 10.08.2012 r. z uwagi na roszczenia byłych właścicieli. Spółdzielnia w dniu 22.08.2012 r. złożyła do Wojewody Mazowieckiego zażalenie na postanowienie nr 72/T/12 wydane przez Wydział Architektury dla Dzielnicy Warszawa Targówek. W dniu 24.09.2012 r. Spółdzielnia otrzymała od Wojewody Mazowieckiego Postanowienie nr 439/12 z dnia 18.09.2012 r., które uchyliło postanowienie nr 72/T/12 z dnia 10.08.2012 r. Zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego w dniu 29.10.2012 r. została wydana decyzja nr 180/T/2012 pozwolenia na budowę.

Budynek mieszkalny Piotra Skargi (pierzeja ul. Św. Wincentego)

- powierzchnia działki 1001 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym
- projektowana ilość mieszkań 37
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 2 001 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu 73
- projektowana powierzchnia usług 115

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 i garażem podziemnym
- projektowana ilość mieszkań 92

- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 5 807,57 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu 130
- projektowana powierzchnia usług 1 653,02 m^2

„Piotra Skargi 54”-wizualizacja

W dniu 23.01.2012 r. Spółdzielnia uzyskała Decyzję nr 14/TAR/12 o warunkach zabudowy, która została zmieniona w zakresie linii zabudowy Decyzją nr 36/TAR/12 z dnia 13.02.2012 r. Projektant opracował projekt budowlany i w dniu 08.10.2012 r. złożył go w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Równocześnie w Wydziale Architektury i Budownictwa w Dzielnicy Targówek złożył projekt wraz z wnioskiem o pozwolenie na rozbiórkę istniejącego w miejscu planowanej inwestycji pawilonu, które Spółdzielnia otrzymała w listopadzie 2012 r. W styczniu 2013 r. postępowanie zostało zawieszone do czasu uzyskania decyzji lokalizacyjnej stacji transformatorowej, którą uzyskaliśmy w marcu 2013 r.. Po wykonaniu i złożeniu projektu stacji transformatorowej projektant będzie mógł złożyć wniosek o odwieszeniu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

<u>Zespół Mieszkaniowy „Kuflewska/Święciańska”</u>

- działka o powierzchni 2 107 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami, garażem podziemnym i częścią rekreacyjną w garażu
- projektowana ilość mieszkań ~ 55
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań ~ 3 051 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 95

- projektowana powierzchnia usług ~ 628 m^2
- projektowana powierzchnia rekreacji ~ 355 m^2

Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Na tej podstawie projektant opracował koncepcję, która w dniu 06.03.2013 r. została zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni. Trwają prace nad opracowaniem projektu budowlanego.

Zespół Mieszkaniowy „Kuflewska 6”

- 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 ~ 112
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań ~ 5.850 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 142
- projektowana powierzchnia usług ~ 1.500 m^2

„Kuflewska 6”-wizualizacja

W drodze przetargu zostało wybrane biuro projektowe na opracowanie dokumentacji architektonicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. Trwają prace nad uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Zespół Mieszkaniowy „Witebska 4”

- 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 ~ 156
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań ~ 7.006,18 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 170
- projektowana powierzchnia usług ~ 545,7 m^2

„Witebska 4”- wizualizacja

W lipcu 2012 r. w Biurze Architektury i Planowania przestrzennego został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Następnie w dniu 24.09.2012 r. wpłynęło do Spółdzielni Postanowienie nr 378/TAR/2012 Prezydenta m. st. Warszawy dotyczące uzupełnienia dokumentacji. Spółdzielnia zawiesił postępowanie do czasu uzupełnienia dokumentacji.

<u>Działka przy ul. Janinówki i Mokrej</u>

- powierzchnia działek 3.458 m^2

  prawo do terenu – akty notarialne wieczystego użytkowania z warunkiem budowy parkingu wielopoziomowego

W związku z brakiem zgody Biura Gospodarki Nieruchomościami m. st. Warszawy na zmianę przeznaczenia działki pod budownictwo mieszkaniowe z garażem podziemnym i usługami, Spółdzielnia opracowała koncepcję zgodną z aktem notarialnym przewidującą parking wielopoziomowy z usługami. W dniu 16.05.2012 r. został złożony wniosek o wydanie warunków zabudowy na budowę garażu zamkniętego wielopoziomowego z funkcja handlowo - usługową, który w chwili obecnej jest zawieszony do czasu uzyskania decyzji środowiskowej. W toku postępowania Prezydent m. st. Warszawy postanowieniem

nr 301/OŚ/212 z dnia 06.11.2012 r. zażądał dostarczenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Po wykonaniu raportu zostanie wydana decyzja środowiskowa, którą Spółdzielnia złoży w urzędzie wraz z wnioskiem o odwieszenie postępowania.

Działka przy ul. Trockiej

- powierzchnia działki 13.189 m²
  prawo do terenu – administracyjna decyzja wieczystego użytkowania. Spółdzielnia oczekuje notarialnego uregulowania stanu prawnego gruntu na jej rzecz.

Nieuregulowany stan prawny gruntów. Spółdzielnia prowadzi z urzędem rozmowy o wspólnej inwestycji. W jej skład wchodziłaby między innymi budowa centrum 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.

Podsumowanie

Nakłady na zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnię w 2012 roku wyniosły 18.944.127,66 zł, w tym nakłady na główne zadania kształtowały się następująco:

	Ogółem	w tym: 2012
1. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska"	29.473.181	5.197.230
2. Zespół Mieszkaniowy „Marki"	13.141.341	12.025.800
3. Zespół Mieszkaniowy „Myszkowska II"	1.660.557	634.485

***

W 2012 roku Spółdzielnia zakończyła budowę Zespołu Mieszkaniowego „Namysłowska", w którym zamieszka 75 rodzin. Nowi mieszkańcy, a także mieszkańcy sąsiednich budynków mają zapewnione miejsca postojowe w garażu podziemnym oraz na parkingu. Nowy budynek

nadał kolonii „Namysłowska” nowocześniejszej linii. Inwestycja ta realizowana była w systemie deweloperskim i zysk w wysokości 2.921.463,48 zł uzyskany w 2012r z jej realizacji przeznaczony zostanie Uchwałą Walnego Zgromadzenia na cele statutowe tj. dofinansowanie remontów w starych zasobach i zakup gruntu pod nowe inwestycje, podobnie jak 6.035.645,36 zł uzyskane w roku 2009 r. z realizacji inwestycji „Pratulińska”.

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),
- zasilenie funduszu remontowego,
- zakup nowych terenów inwestycyjnych.

Z takiej polityki Spółdzielni korzyści czerpią wszyscy członkowie.

Kontynuując ten kierunek działań nie zapominamy o potrzebach rodzin, których dochody uniemożliwiają zakup mieszkania Część mieszkań w inwestycji „Marki” Spółdzielnia zamierza przeznaczyć pod wynajem z możliwością wykupu po spłaceniu wszystkich kosztów budowy lokalu.

Spółdzielnia w dalszym ciągu rozwija swoją filozofię prowadzenia działalności inwestycyjnej wznosząc obiekty zaprojektowane kompleksowo z placami zabaw, zielenią, miejscami rekreacji oraz lokalami na handel i usługi. Program budownictwa wzbogacony będzie także o powierzchnie przeznaczone na działalność kulturalno-oświatową czego przykładem są planowane inwestycje przy ul. Piotra Skargi 54, Kuflewskiej 6 i Piotra Skargi róg Św. Wincentego.

Rozdział VIII

Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

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

1) **Osiedle „Generalska", „Nasz Klub", ul. Zamiejska 1, tel. 22 679-58-52 ,**

Czynny: poniedziałki – 13^{00}-21^{00} ,wtorki 9^{00}-21^{00}, środy – 13^{00}-21^{00}, czwartki – 9^{00}-20^{00}, piątki – 9^{00}-20^{10}, soboty – 9^{00}-11^{30}

Prowadzone zajęcia: plastyczne, muzyczne, nauka języka angielskiego dla dzieci, taneczne, nauka gry na gitarze, sekcji karate dla dzieci, warsztaty twórczego rozwoju dziecka, klub seniora, gimnastyka dla seniorów, aerobik/fitnes, tenis stołowy. W Osiedlu kolejny rok działa pracownia modelarska, a także sekcja karate. Zajęcia cieszą się dużym powodzeniem wśród dzieci i młodzieży. Prowadzona była nauka gry na pianinie, aerobik, tenis stołowy, nauka języka angielskiego dla przedszkolaków, dzieci i dorosłych oraz zajęcia plastyczno - malarskie. Dużym powodzeniem cieszyły się zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży, które wzięły udział w konkursie tanecznym pod hasłem: „XVI Wawerski Przegląd Tańca Nowoczesnego"- organizator Klub Kultury Marysin, zdobywając trzy wyróżnienia. Ponadto w klubie odbywały się lekcje tańca towarzyskiego dla narzeczonych, a także gimnastyka dla seniorów i działała sekcja Nordic Walking. Wprowadzone zostały warsztaty kreatywnego rozwoju dla dzieci oraz plastyka dla dorosłych. Przez cały rok dzieci mogły liczyć na pomoc w odrabianiu lekcji.

2) **Osiedle „Kijowska" , „ Klub Kuźnia", ul. Ząbkowska 42**

Czynny codziennie od 12^{00}- 22^{00} Prowadzone zajęcia: klub seniora (kabaret „Nasza Praga"), gimnastyka dla seniorów, karate dla młodzieży, bal karnawałowy, zabawy taneczne, teatrzyki, Dzień Dziecka, Andrzejki, Mikołajki i inne. Klub „Kuźnia" prowadzony jest przez ajenta. Najemca lokalu na zlecenie Administracji Osiedla organizuje różnorodne zajęcia społeczno-kulturalne. Imprezy ustalane są z miesiąca na miesiąc po uprzednim zatwierdzeniu przez Komisję Społeczno- Kulturalną i Radę Osiedla. Ilość imprez uzależniona jest od funduszy, jakimi dysponuje administracja. W okresie od stycznia do grudnia klub zorganizował 20 imprez - 15 imprez dla dzieci bal kostiumowy, karaoke połączone z dyskoteką, walentynki, święto motyli, powitanie wiosny, dzień dziecka, dzień ziemniaka, mikołajki, warsztaty plastyczne, malowanie pisanek i inne) oraz 5 imprez dla dorosłych (noworoczne spotkanie dla mieszkańców, bal kostiumowy, wigilia dla seniorów, świąteczne spotkanie dla mieszkańców, festyn z okazji roku spółdzielczości i pożegnania lata). W ramach Klubu

Seniora działa Kabaret Seniora „Nasza Praga" pod kierunkiem członka Rady Osiedla Pana Włodzimierza Michalczyka. W roku 2012 zorganizowane zostały 4 imprezy: widowisko pt. „ Co nam zostało z tych lat", widowisko pt. „Praskie Podwórko" wystawione w Klubie „Relax" na terenie Ostrobramskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, występ na festynie z okazji roku spółdzielczości oraz widowisko pt. „Warszawo, Kochana Warszawo" . W klubie odbywa się gimnastyka dla seniorów - dwie grupy, zajęcia fitness dla dziewczynek pt. "Pierwsze kroki „małej fitnesski", zajęcia taneczno - muzyczne dla dzieci oraz Klubik Malucha. Wszystkie imprezy były opłacane przez Administrację Osiedla i cieszyły się dużym zainteresowaniem.

3) **Osiedle „Poraje", „Klub Arkona"**, ul. Nagodziców 3, tel. 22 811-15-43

Czynny: poniedziałki, wtorki, środy i czwartki 9^{00}- 20^{00}, piątki – 9^{00}- 14^{00}

Prowadzone zajęcia: informatyczne, pracownia plastyczna „Mali artyści", samoobrona dla pań, nauka gry na gitarze, skrzypcach i instrumentach klawiszowych, nauka języka angielskiego, rytmika dla dzieci, działalność klubiku malucha i Kubu Seniora, klub brydżowy, kurs Prawa Jazdy, gimnastyka relaksująca dla pań, sekcja Nordik Walking, codziennie czynna jest kawiarenka internetowa i prasowa. W Klubie „Arkona" 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". Kontynuowała działalność profesjonalna pracownia plastyczna „Mali artyści". Podczas zajęć dzieci poznają różnorodne techniki plastyczne np. malarstwo, rysunek, mozaika szklana, i inne. 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, nauka gry na gitarze, skrzypcach i instrumentach klawiszowych, zajęcia rytmiczno- taneczne dla dzieci, klub brydżowy, oraz Klubik Malucha (zajęcia dla dzieci w wieku przedszkolnym). Kontynuowane były zajęcia Karate Kids, taniec towarzyski i sekcja Nordic Walking. Wprowadzony został trening pamięci dla dzieci, młodzieży i dla dorosłych oraz nauka obsługi komputera dla początkujących - ABC dla seniora. Dużym zainteresowaniem cieszą się organizowane w klubie zabawy taneczne dla dorosłych.

4) **Osiedle „Targówek"**

a) **„Klub Kołatka"** ul. Kołowa 2, tel. 22 679-75-85,

Czynny: poniedziałki 9^{00}-19^{00}, wtorki – 8^{30}-20^{00}, środy 10^{00} –18^{00}, czwartki – 8^{00}-18^{00}, piątki 9^{00}-18^{00}.

Prowadzone zajęcia: plastyczno- malarskie, zajęcia adaptacyjne dla maluchów, trening umysłu dla dzieci, nauka języka angielskiego, podstawy obsługi komputera i korzystania z internetu, nauka gry na gitarze, tenis stołowy, pomoc przy odrabianiu lekcji i w nauce, zajęcia pomocnicze z chemii i fizyki. Działa Klub Seniora, klub szachowy, kącik kulinarny, prowadzona jest gimnastyka usprawniająca dla osób starszych oraz sekcja Nordick Walking. Wprowadzone zostały zajęcia z bajkoterapii i trening umysłu dla dzieci. Przez cały rok dzieci mogły liczyć na pomoc w odrabianiu lekcji.

b) **„Klub Pinokio”** , ul. Goławicka 1, tel. 22 79-78-72 ,

Czynny poniedziałki 8^{00}- 19^{00}, wtorki i czwartki 8^{00} - 20^{00}, środy 9^{00}- 19^{00}, piątki 8^{00}- 19^{00}.

W Klubie „Pinokio” przez cały rok działało koło matematyczne. Pod kierownictwem wieloletniej nauczycielki matematyki młodzież rozwiązywała problemy matematyczne o podwyższonym stopniu trudności. Ponadto dużym zainteresowaniem cieszyły się prowadzone kolejny rok 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 prowadzona była nauka języka angielskiego, gry na gitarze, keybordzie, akordeonie, podstawy obsługi komputera dla seniorów, zajęcia plastyczno- malarskie, tenis stołowy dla mieszkańców, gimnastyka dla seniorów i sekcja Nordic Walking.

W Osiedlu „Targówek” kolejny rok działa sekcja zapaśnicza dla dzieci i młodzieży. Zajęcia odbywają się cztery razy w tygodniu i skupiają około 70 uczestników. Treningi prowadzone są w dwóch grupach wiekowych. W 2012 roku zorganizowane zostały następujące imprezy zapaśnicze:

- Międzynarodowe Mistrzostwa Polski Juniorów - Memoriał Bolesława Dubickiego;
- Drużynowe Międzywojewódzkie Mistrzostwa Polski Juniorów o puchar Burmistrza Dzielnicy Warszawa Targówek;
- Międzynarodowy Turniej Młodzików im. Piotra Rydzewskiego;
- Mistrzostwa Polski Weteranów;
- Turniej dzieci o puchar Prezesa UKS Zdrowy Targówek.

Ponadto Klub zorganizował dwie imprezy w Koluchstyl: Mistrzostwa Warszawy oraz Turniej dzieci o puchar Burmistrza Dzielnicy Warszawa Targówek. Przedstawiciele Klubu brali także udział w organizacji Mistrzostw Europy Kadetów w Katowicach.

5) **Osiedle „Jagiellońska”**

Osiedle „Jagiellońska” nie posiada własnego klubu osiedlowego. Mieszkańcy Osiedla uczestniczą w imprezach sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych organizowanych przez RSM „Praga”., o których na bieżąco są informowani.

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. Komisja Społeczno-Ekologiczna od kilku lat realizuje społeczny program „Bezpieczne Osiedle” i współpracuje z Policją, Strażą Miejską oraz Biurem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Dzielnicy Warszawa Białołęka. W tym roku kalendarzowym odbyły się dwa spotkania z przedstawicielami w/w służb. Podczas spotkań również mieszkańcy mieli możliwość bezpośredniego kontaktu z zaproszonymi przedstawicielami odnośnych urzędów. Celem tej działalności jest zapewnienie wszystkim mieszkańcom bezpieczeństwa. Komisja Społeczno-Ekologiczna współpracuje ze szkołami warszawskimi w zakresie propagowania postaw prospołecznych wśród dzieci i młodzieży (nie tylko z Osiedla Erazma), włączając młodych społeczników w działalność na rzecz środowiska. Od wielu lat Komisja działa poprzez współpracę ze szkolnym Kołem Dziennikarskim „Młody Dziennikarz” oraz Kołem Teatralnym „Wóz Tespisa” Zespołu Szkół Gastronomicznych im. E. Pijanowskiego, ze Szkołą Podstawową nr 344, ostatnio z wydziałem Pedagogiki SW im. B. Jańskiego, a także doraźnie zrzesza niezależnych młodych działaczy osiedla Tarchomin. Dodatkowo w 2012 roku Komisja Społeczno – Ekologiczna współorganizowała wraz z Towarzystwem Przyjaciół Warszawy następujące konkursy: konkurs historyczny „W poszukiwaniu tajemnic dawnej Białołęki”, konkurs kulinarny „Tradycyjne produkty na stole warszawskim” organizowanym przez TPW o/Białołęka i Dzielnicę Białołęka. Komisja jako współorganizator ufundowała nagrody dla wszystkich mieszkańców Osiedla Erazma, biorących udział w konkursie historycznym. Od lat jest prowadzony konkurs „Osiedle w kwiatach – konkurs na najpiękniejszy ogródek, balkon i loggię”. Dzięki niemu społeczność lokalna angażuje się w dekorowanie, aranżowanie i upiększanie osiedla, co sprawia że mieszkańcy czują się gospodarzami, stają się odpowiedzialni za otoczenie. W roku 2012 uroczyste podsumowanie konkursu odbyło się 22 października. W trosce o bezpieczeństwo dzieci systematycznie jest sprawdzany stan istniejących placów zabaw. W miarę możliwości finansowych place są

remontowane i unowocześniane, a także zabezpieczane pod względem higienicznym.

Komisja systematycznie dba o estetykę osiedla. Podczas spotkań w terenie sprawdza stan ogródków przydomowych, ogrodzeń i stanu roślin. Komisja występowała również o utworzenie ogólnodostępnego parku przy ul. Botewa. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka zaplanował na 2012 rok kwotę przeznaczoną na przygotowanie inwestycji.

Dzieci z klubów **„Kołatka", „Pinokio" i „Nasz Klub"** uczestniczyły w świątecznej imprezie wielkanocnej w Domu Kultury Świt, której towarzyszyły występy artystów i pokazy akrobatyczne cyrkowców. Wszystkie dzieci zostały obdarowane paczkami świątecznymi.

Prężnie działają Koła Seniora PZEiR. 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. W Klubie „Pinokio" działa koło Nr 9, a w Klubie „Nasz Klub" działa Koło Nr 15. W klubach: „Kołatka", „Pinokio" i „Nasz Klub" kontynuowany jest program „Gimnastyka dla Seniorów" oraz sekcja „Nordic Walking". Zajęcia prowadzone są przez instruktora, gimnastyki korekcyjnej, za zatrudnienie którego ponosi koszt Urząd Dzielnicy Targówek. W Klubie „Arkona" działają Koła Seniorów Nr 4 i Nr 8 skupiające ponad 130 osób. W Osiedlu „Jagiellońska" działa Koło Seniora nr 11, które nie ma stałej siedziby. Korzysta gościnnie z Klubu Złotego Wieku przy ul. Jagiellońskiej 56. Jest to placówka Urzędu Dzielnicy Praga- Północ.

W Klubie „Pinokio" działa chór Seniorów SONORKI, którego występy od wielu lat cieszą się dużym zainteresowaniem. W 2012 roku członkowie zespołu brali udział w 22 różnego rodzaju spotkaniach, imprezach poświęconych obchodom rocznic, świąt, konkursach, pokazach i przeglądach zespołów artystycznych w kategorii „Seniorzy".

Kontynuowana jest działalność modelarska w zasobach RSM „Praga". Kolejny rok działają pracownie modelarskie w Osiedlu „Generalska" przy ul Zamiejskiej 1 i w Osiedlu „Poraje" przy ul. Śreniawitów 12. Zajęcia prowadzone są przez instruktorów – wolontariuszy, przy współpracy z Hufcem ZHP Warszawa Praga Północ im.

Wigierczyków. Również w 2012 r. młodzież została nagrodzona w zawodach modelarstwa lotniczego, podczas których prezentowane były własnoręcznie wykonane prace.

We wszystkich klubach działają sekcje plastyczne, a zajęcia prowadzone są na wysokim poziomie. Wykonane prace prezentują wysoki poziom artystyczny, są nagradzane podczas konkursów plastycznych w ramach „Galerii młodego malarza" działającej z inicjatywy gazety „eReSeM Praga". Dzieci z klubu „Nasz Klub" zdobyły wyróżnienia w konkursie plastycznym pt.: „Projekt Pocztówki Wielkanocnej" organizowanym przez Klub Kultury „Anin" oraz w konkursie plastyczny pt.: „Życie oceanów" - organizator Klub Kultury „Marysin". Wszystkie kluby prowadzą akcję „Lato i zima w mieście" dla dzieci pozostających w domu podczas ferii zimowych lub wakacji, które cieszą się dużym uznaniem mieszkańców. W każdym z klubów dzieci mogą liczyć na bezpłatną pomoc w nauce i przy odrabianiu lekcji, poszerzoną niejednokrotnie o fachowe konsultacje z wolontariuszami. Ponadto wszystkie placówki organizują imprezy okolicznościowe z okazji Dnia Dziecka, Dnia Matki, Ojca, Babci, Dziadka, itp. Podobnie jak ubiegłych latach, również w 2012 r. Straż Miejska prowadziła spotkania z młodzieżą, mające na celu poprawę bezpieczeństwa i przeciwdziałanie patologiom.

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

- czterodniowa wycieczka na Warmię i Mazury pt. „Szlakiem Mikołaja Kopernika",
- jednodniowa wycieczka do Lichenia.

Z okazji Dnia Dziecka zostały zorganizowane dwa 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 został zorganizowany przez Osiedla „Targówek" i „Generalska" na terenie Skweru Wiecha. Były występy młodzieży, konkursy, ufundowano szereg nagród. Impreza prowadzona była przez artystów Teatru Rampa. W imprezie wzięło udział około tysiąca mieszkańców.

Przed klubem „Kuźnia" w Osiedlu „Kijowska" zorganizowany został festyn z okazji Międzynarodowego Roku Spółdzielczości i zakończenia lata. W przygotowaniu i przebiegu imprezy brali aktywny udział członkowie Komisji Społeczno- Kulturalnej R. O. „Kijowska". Odbyło się szereg konkursów, za które uczestnicy otrzymywali nagrody, wystąpił kabaret seniorów „Nasza Praga". Wśród atrakcji najbardziej popularne były: przejażdżki konne, skoki na euro- bunge, kolejka dla dzieci, zjeżdżalnia, znakowanie

rowerów, prezentacje wozu strażackiego, konkursy sportowe i rekreacyjne, kącik plastyczny. Mieszkańcy mogli skorzystać z usług punktów medycznych, które bezpłatnie wykonywały: mierzenie ciśnienia, poziomu cukru, badanie spirometrii itp. Wszyscy uczestnicy zostali poczęstowani grochówką.

Współpraca z 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". Szczególnie owocnie 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 Koszykówki.

Ponadto współpraca z Wydziałem Kultury Urzędu Dzielnicy Targówek zaowocowała zorganizowaniem w Parku Wiecha **Bożonarodzeniowego Kiermaszu Świątecznego** dla mieszkańców okolicznych osiedli. Impreza była inicjatywą lokalnej społeczności i zorganizowana została przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga" przy współudziale Urzędu Dzielnicy „Targówek". Patronat honorowy nad tym przedsięwzięciem objął Pan Grzegorz Zawistowski- Burmistrz Dzielnicy Targówek. Oprawę muzyczną zapewnił Teatr Rampa. Impreza miała charakter promocyjny, mający na celu integrację mieszkańców. Kiermasz został zorganizowany jako jeden z elementów realizacji zadań „Programu Rozwoju Kultury dla Dzielnicy Targówek" w ramach „Programu Rozwoju Kultury miasta st. Warszawy do roku 2020", przyjętych przez Forum Kultury na Targówku, którego aktywnym członkiem jest RSM „Praga". Kiermasz został przyjęty ciepło przez odwiedzających mieszkańców.

Działające od grudnia 2010 roku Towarzystwo Miłośników Teatru Rampa, którego głównym celem jest popularyzowanie Teatru Rampa wśród mieszkańców Osiedli RSM „Praga" zorganizowało szereg inicjatyw teatralnych. Na bieżąco organizowane są spektakle, na które zapraszani są członkowie TMTR, kupując bilety po obniżonej cenie. Niejednokrotnie wejścia na przedstawienia dla mieszkańców były bezpłatne. Docierając z informacją do sąsiadów, młodzieży i dzieci TMTR kształtuje nawyki chodzenia do teatru, śledzenia na bieżąco repertuaru.

W ramach obchodów Święta Ruchu Spółdzielczego rok 2012 został ogłoszony przez ONZ Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. W związku z powyższym przeprowadzone

zostały we wszystkich klubach prelekcje na temat spółdzielczości z udziałem dzieci uczestniczących w zajęciach.

W klubach utworzono kąciki poświęcone historii i zasadom spółdzielczości, w których można było dowiedzieć się wielu ciekawych informacji ten temat, a także zapoznać się z historią RSM „Praga". Następnie został ogłoszony otwarty konkurs plastyczny dla wszystkich mieszkańców RSM „Praga" pt. „Rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości", który został rozstrzygnięty w 2013 r.

Rozdział IX
Obsługa prawna Spółdzielni

W roku 2012 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką adwokata Grzegorza Krawczyka oraz Kancelarię Prawniczą adwokata Marka Kucharskiego.
Kancelaria Grzegorza Krawczyka reprezentowała RSM „Praga" przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej w około 190 sprawach cywilnych, gospodarczych i terenowo prawnych. Wiele z tych spraw rozpoczęło się w latach poprzednich. W każdej ze spraw kancelaria sporządzała pozwy zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwy w przypadku spraw wniesionych przeciwko RSM „Praga" oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej. Sporządzała również odwołania od decyzji administracyjnych. Ponadto kancelaria reprezentowała RSM „Praga" podczas rozpraw i posiedzeń sądów powszechnych oraz administracyjnych.

Znaczną grupę spraw stanowiły postępowania o ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach zajmowanych przez budynki spółdzielni, 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 jak również sprawy o odszkodowanie od Miasta Stołecznego Warszawy za niedostarczenie lokali socjalnych.

Sporządzone zostało 347 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.

Kancelaria Prawnicza adwokata Marka Kucharskiego w 2012 r. zajmowała się kompleksową obsługą prawną procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Dział Inwestycji Spółdzielni. Ponadto obsługiwała Działy Mieszkań Nowych, Rozliczeń z Członkami a także Członkowsko-Mieszkaniowy i Finansowo-Księgowy..
W ramach obsługi prawnej sporządzała i uzgadniała projekty różnego rodzaju umów związanych z działalnością w/w Działów. Sporządzała opinie prawne oraz udzielała indywidualnych konsultacji prawnych i odpowiedzi na pytania prawne poszczególnym pracownikom tych działów w jednostkowych sprawach przez nich prowadzonych.

W 2012r. sporządziła ok. 130 pisemnych opinii prawnych. Redagowała również lub uzgadniała pod względem formalno – prawnym różnego rodzaju pisma wychodzące ze Spółdzielni.

W omawianym okresie reprezentowała Spółdzielnię w 5 skomplikowanych sprawach sądowych; przygotowując pozwy, odpowiedzi na pozwy i pisma procesowe w toku procesów oraz uczestnicząc w rozprawach. Uczestniczyła również w prowadzonych przez Spółdzielnię postępowaniach administracyjnych, redagując wnioski o wydanie decyzji administracyjnych oraz pisma w toku postępowań. Sporządzała także odwołania, zażalenia i skargi na decyzje administracyjne.

W 2012r. brała udział w rożnego rodzaju naradach i spotkaniach, organizowanych przez Spółdzielnię zarówno na terenie Biura Zarządu jak i poza Spółdzielnią (np. w różnych organach administracji). Uczestniczyła też w niektórych posiedzeniach Rady Nadzorczej (Komisji Inwestycyjnej) oraz obsługiwała obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Podsumowanie

Jeszcze raz należy podkreślić, że w 2012 roku Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytyczonymi i przyjętymi kierunkami tej działalności, przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i urządzeń. W 2012 roku kontynuowana była działalność inwestycyjna, w ramach której realizowano zadania rozpoczęte wcześniej oraz prowadzono prace przygotowawcze dla nowych zadań.

Spółdzielnia realizując swoje statutowe zadania musi pokonywać problemy, które są między innymi wynikiem zahamowania procesu regulacji stanu prawnego gruntów, trudności we współpracy z urzędami, systematycznymi podwyżkami opłat zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.

W 2013 roku Spółdzielnia kontynuuje prace remontowe w jeszcze szerszym zakresie jak w latach ubiegłych. Planowany jest także dalszy rozwój inwestycji.
W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia przywiązuje wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz jakości obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Zarząd RSM „Praga" dziękuję za współpracę członkom Rady Nadzorczej, członkom 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, dn. 15.05..2013 r.