

**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Praga”**

**Sprawozdanie
Zarządu z działalności Spółdzielni
w 2008 r.**

Warszawa 2008

Spis treści

Rozdział I	Sprawy organizacyjno-samorządowe i pracownicze	3
Rozdział II	Sprawy członkowsko - mieszkaniowe	14
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie zasobów oraz gospodarka remontowa Spółdzielni	23
Rozdział IV	Zadłużenia czynszowe	31
Rozdział V	Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2008 roku	32
Rozdział VI	Gospodarka nieruchomościami	43
Rozdział VII	Działalność inwestycyjna	49
Rozdział VIII	Obsługa prawna Spółdzielni	58

Rozdział I

Sprawy organizacyjno – samorządowe i pracownicze

1. Sprawy organizacyjno-samorządowe.

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

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

Spółdzielnia składa się z siedmiu jednostek organizacyjnych: Biura Zarządu oraz sześciu Administracji Osiedli.

Zarząd w 2008r. pracował w składzie:

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

W 2008r. została rozpoczęta archiwizacja dokumentacji Spółdzielni, która trwa nadal. Wygospodarowano z istniejących pomieszczeń i przygotowano miejsce przeznaczone na przechowywanie archiwizowanych dokumentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W roku 2008 została przeprowadzona lustracja pełnej działalności RSM „Praga” za okres 2006 r. – 2007 r. Po jej zakończeniu odbyła się konferencja polustracyjna z udziałem lustratorów oraz członków Plenum Rady Nadzorczej Spółdzielni. I Walne Zgromadzenie RSM „Praga” w 2008r. przyjęło do częściowej lub pełnej realizacji wnioski, za wyjątkiem wniosków o nr 2 i 14 Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z 2008r.

Poniżej przedstawiamy informacje o aktualnym stanie prac nad przedmiotowymi wnioskami, których realizacja jest kontynuowana do chwili obecnej.

Wniosek nr 1

Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej ich zgodności z ostatnimi zmianami statutu i aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.

Należy również poddać pod uchwałę Walnego Zgromadzenia Regulamin Rady Nadzorczej, a pod uchwałę Rady Nadzorczej te wymienione w niniejszym liście polustracyjnym regulaminy, które uchwalił Zarząd, a które zaliczane są do grupy

regulaminów określających szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią a jej członkami.

I Walne Zgromadzenie przyjęło wniosek do częściowej realizacji w zakresie poniżej opisanym.

Prowadzona jest szczegółowa analiza norm wewnętrznych pod kątem zapewnienia ich zgodności z ostatnimi zmianami statutu. Należy podkreślić, że nowy statut został uchwalony przez XXXVIII Zebrania Przedstawicieli w dniu 30.11.2007r. Lustracja zakończyła się w dniu 31.12.2007r. Wniosek ten należy traktować jako zalecenie na przyszłość, który przez Spółdzielnię jest obecnie realizowany. Natomiast „Regulamin Rady Nadzorczej” został uchwalony zgodnie z postanowieniami § 42 ust. 2 pkt. 28 statutu Spółdzielni, który do zakresu działania Rady Nadzorczej zalicza uchwalanie swojej wewnętrznej struktury, trybu zwoływania posiedzeń oraz sposobu obradowania.

Uwagi lustratorów dotyczą czterech regulaminów. „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów oraz konkursów ofert na najem lokali użytkowych w RSM „Praga” został przyjęty przez Zarząd uchwałą nr 121/04 z dnia 24.06.2004r. w wykonaniu delegacji zawartej w uchwale nr 98/04 Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2004r. w sprawie zasad oddawania lokali użytkowych w najem w RSM „Praga”.

Regulamin postępowania przetargowego w RSM „Praga” został przyjęty przez Zarząd uchwałą nr 123/04 z dnia 24.06.2004r. w wykonaniu delegacji zawartej w uchwale nr 129/04 Rady Nadzorczej z dnia 15.06.2004r. w sprawie zasad przetargów organizowanych przez Spółdzielnię.

Należy podkreślić, że w/w uchwały Rady Nadzorczej określają zasady organizowania i przeprowadzania przetargów oraz konkursów ofert na najem lokali użytkowych, a także zasady przetargów i konkursów ofert na wybór wykonawców robót i w ten sposób zabezpieczają interesy Spółdzielni. Natomiast oba regulaminy uchwalone przez Zarząd na podstawie delegacji zawartych w tych uchwałach określają szczegółowy tryb postępowania przy organizacji przetargów i konkursów ofert.

Zarząd podjął uchwałę nr 136/2005 z 29.09.2005r. w sprawie „Zasad umorzenia odsetek od zaległości w opłatach za korzystanie z lokali oraz zasad spłaty zadłużenia w ratach” .

Ustawy: prawo spółdzielcze, czy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również statut naszej Spółdzielni nie wskazują, aby tego typu uregulowanie musiała podejmować Rada Nadzorcza.

Treść przyjętej uchwały dotyczy zarówno konkretnych ludzkich spraw, jak i spraw gospodarczych całej Spółdzielni. Dlatego też przed podjęciem w/w uchwały propozycje uregulowań Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej.

Uchwała Nr 8/98 Zarządu RSM „Praga” w Warszawie z dnia 23.03.1998r. w sprawie przyjęcia „Szczegółowych zasad rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych”, od momentu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami, stała się nieaktualna. Ustawa jest aktem wyższego rzędu i w związku z tym rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych następuje zgodnie z w/w ustawą. Zarząd Spółdzielni ze względów porządkowych w dniu 4.11.2008r uchwałą nr 117/2008, uchylił uchwałę Zarządu Nr 8/98 z dnia 23.03.1998r.

Wniosek nr 3

Bez wyjątku przestrzegać zasady aby decyzje o przejściowym zaangażowaniu środków własnych Spółdzielni w realizację inwestycji mieszkaniowych wiązały się z wyrażeniem zgody Rady Nadzorczej jako organu uprawnionego do podjęcia tych decyzji. Jednocześnie Rada Nadzorcza powinna ustalić zasady zwrotności tych środków traktowanych jako pożyczka wewnętrzna (terminy zwrotu, wysokość oprocentowania).

Realizując powyższy wniosek Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą zasady przejściowego angażowania środków w realizację inwestycji mieszkaniowych.

Wniosek nr 4

Dokonać ostatecznych rozliczeń z członkami z tytułu kosztów budowy tych oddanych do użytku zadań inwestycyjnych dla których takie rozliczenia nie zostały jeszcze sporządzone.

Wniosek jest realizowany. W 2008r. dokonano kolejnych rozliczeń zadań inwestycyjnych: „Ceramiczna budynek 1 i 2”, „Ceramiczna budynek nr 3”, „Ceramiczna budynek nr 4” i „Myszkowska I”.

Wniosek nr 5

W umowach o budowę zawieranych z członkami – przyszłymi użytkownikami efektów inwestycyjnych zaprzestać gwarantowania niezmienności kosztów budowy.

I Walne Zgromadzenie przyjęło wniosek do częściowej realizacji.

Spółdzielnia buduje dwa typy mieszkań – mieszkania lokatorskie, finansowane przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i mieszkania na odrębną własność.

Koszt budowy mieszkań lokatorskich ustala się jako koszt wstępny i ostateczny, zgodnie z wnioskiem lustratorów. Różnica podlega rozliczeniu z lokatorem.

Natomiast obecnie realizowane mieszkania na własność – zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 86/07 z dnia 19.09.2007r. , podjętej w oparciu o uchwałę ZP nr 14/2007 z 19.05.2007r. na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych są zbywane w trybie komercyjnym i cena ustalona w umowie zgodnie z przepisami jest niezmienna. W tym zakresie wniosek jest bezzasadny.

Wniosek nr 8

Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne w celu dalszego obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

Działania windykacyjne w Spółdzielni prowadzone są na bieżąco i systematycznie od szeregu lat przez służby Administracji Osiedli i Biura Zarządu we współpracy z organami samorządowymi Spółdzielni, zgodnie z przyjętym trybem postępowania. Stosowanych jest szereg form umożliwiających windykację należności takich jak: monity do osób zadłużonych, indywidualne rozmowy z dłużnikami o przyczynach powstania zadłużenia i możliwości jego spłaty, proponowanie zamiany na lokale o mniejszej powierzchni, kierowanie spraw do Sądu w trybie nakazowym o zapłatę, a o ile ona nie nastąpi - o eksmisję, eksmisje we współpracy z Urzędami Dzielnic (Dzielnica Białołęka) dłużników do lokali socjalnych wskazanych przez Dzielnicę. Planowane jest przekazanie wykazu dłużników do Krajowego Rejestru Dłużników oraz skierowanie pozwów o odszkodowanie za brak lokali socjalnych do pozostałych Urzędów Dzielnic.

Wniosek nr 10

Ściśle przestrzegać zasady, że umowy zawierane przez Administrację Osiedli powinny być opatrzone kompletem podpisów osób uprawnionych do podpisania tych umów, a przez to spełniać wymogi art. 54 § 1 Prawa spółdzielczego dotyczące oświadczeń woli za Spółdzielnię.

Wniosek dotyczy 5 umów na dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla Osiedli „Kijowska”, „Generalska”, „Poraje”, „Jagiellońska”, „Erazma” oraz 2 umów na dostawę energii elektrycznej dla Osiedli „Kijowska”, „Erazma”.

Należy podkreślić, że umowy na dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawarte jeszcze w latach 90-tych zabezpieczają interes Spółdzielni, natomiast niewłaściwa była reprezentacja ze strony Spółdzielni – tj. dwóch przedstawicieli osiedli (Kierownik i Główna Księgowa), a nie Członek Zarządu i Kierownik Administracji Osiedla.

Spółdzielnia ponowiła wystąpienie o zawarcie nowych umów dla pięciu osiedli na podstawie wzoru umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uzgodnionej wcześniej z MPWiK dla Osiedla „Targówek” i oczekuje na podpisanie tych umów przez MPWiK.

W umowach na dostawę energii elektrycznej z RWE Stoen S.A. dla Osiedli „Kijowska” i „Erazma” doprowadzono już do właściwej reprezentacji ze strony Spółdzielni. Wniosek został zrealizowany.

Wniosek nr 11

Rozważyć sprawę podjęcia odpowiednich działań w celu uzupełnienia umów zawartych z:

- **Wodociągiem Mareckim – na usługi wodno – kanalizacyjne w Osiedlu „Generalska” – Marki,**
- **Firmą OTIS – na konserwację dźwigów w Osiedlach „Poraje” i „Erazma”,**

o postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów tych osiedli (kary umowne za nieterminowe świadczenia bądź złą jakość usług).

Wyjaśnić sprawę braku umów na dostawę energii elektrycznej do Osiedli „Targówek”, „Poraje” i „Jagiellońska”.

Dla Kolonii Marki w Osiedlu „Generalska” została zawarta z Wodociągiem Mareckim Sp. z o.o. nowa umowa dotycząca zaopatrywania w wodę, uwzględniająca możliwość uzyskania bonifikaty w przypadku dostawy wody o obniżonej jakości.

Dla Osiedli „Poraje” i „Erazma” zostały zawarte z Firmą OTIS Sp. z o.o., prowadzącą konserwację dźwigów w tych osiedlach, aneksy do umów wprowadzające możliwość uzyskania bonifikaty w przypadku przestoju dźwigów.

Aktualnie dostawa energii elektrycznej do celów administracyjnych i oświetlenia terenu dla tych osiedli odbywa się na podstawie wydanych w oparciu o ustawę Prawo energetyczne z 1997r (z późniejszymi zmianami) dwóch Rozporządzeń Ministra Gospodarki z 2007r.:

1. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną,
2. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.

W ocenie Spółdzielni rozporządzenia te w odpowiedni sposób zabezpieczają dostawę energii oraz interes Spółdzielni i jej mieszkańców w tym względzie.

Administracje Osiedli „Targówek”, „Poraje”, „Jagiellońska”, a także „Generalska” (nie ujęta we wniosku), które nie posiadają zawartych umów będą występować do RWE Stoen S.A. o podpisanie umów sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji. Zawarcie umów wymaga dodatkowych negocjacji co do ich kształtu.

Wniosek nr 12

Uzupełnić książki obiektu budowlanego w zakresie wymienionym w protokóle lustracji.

Wniosek został zrealizowany. Wpisy w książkach obiektów zostały zaktualizowane, na ile pozwalały na to posiadane przez Spółdzielnię dokumenty.

Wniosek nr 13

W celu zapewnienia możliwości wypełnienia obowiązków zarządcy – dotyczących kontroli instalacji w lokalach mieszkalnych – stosować tryb postępowania określony art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku niedostępności do kontroli tych lokali.

Wniosek mający charakter zalecenia jest realizowany okresowo w przypadku wystąpienia sytuacji, o których mowa w art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Zatrudnienie

W ostatnich latach Zarząd Spółdzielni prowadził działania zmierzające do zmniejszenia stanu zatrudnienia. Zwolnione miejsca pracy podlegają każdorazowo analizie. W przypadku potrzeby zastępują tych pracowników obecnie zatrudnieni. Jak wynika z przeprowadzonej analizy faktyczne średnio roczne zatrudnienie w roku 2008r. spadło o 5,53 etatu w stosunku do 2007r., a o 16,22 etatu w stosunku do 2005r.

3. Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna

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

1) Osiedle „Generalska”

Klub	Prowadzone zajęcia
„Nasz Klub” ul. Zamiejska 1 tel. 679-58-52 , czynny: poniedziałki – 9 ⁰⁰ -21 ⁰⁰ wtorki 13 ⁰⁰ -21 ⁰⁰ środy - 12 ⁰⁰ -21 ³⁰ czwartki – 13 ⁰⁰ -21 ⁰⁰ piątki – 13 ⁰⁰ -21 ⁰⁰	<u>Zajęcia:</u> zajęcia plastyczne, muzyczne, nauka języka angielskiego dla dzieci, salsa dla dorosłych, sekcji karate dla dzieci, klub seniora, gimnastyka dla seniorów, zajęcia usprawniające dla pań, trening samoobrony, tenis stołowy. W Osiedlu kolejny rok działa pracownia modelarska.

2) Osiedle „Jagiellońska”

Klub	Prowadzone zajęcia
<p>„Razem” ul. Jagiellońska 62 tel. 619-78-52 czynny (do czerwca) w godz. 12⁰⁰-20⁰⁰, piątek 14⁰⁰-20⁰⁰ (od listopada) w godz. 12⁰⁰-20⁰⁰, wtorek 11⁰⁰-19⁰⁰</p>	<p><u>Zajęcia</u>: plastyczne (organizowanie wystaw prac na terenie klubu i Administracji Osiedla), teatralne (teatrzyk dziecięcy), ekologiczne (zajęcia w klubie i w terenie – wycieczki), klub seniora (spotkania towarzyskie, tenis stołowy, szachy), klubik malucha, zajęcia świetlicowe. Od listopada zmiana kierownika klubu. <u>Zajęcia</u>: taneczne, klubik multimedialny dla dzieci, klub komputerowy, klubik karaoke, klub seniora (spotkania towarzyskie, tenis stołowy, szachy), porady pedagogiczne dla młodzieży.</p>

3) Osiedle „Kijowska”

Klub	Prowadzone zajęcia
<p>„Kuźnia” ul. Ząbkowska 42 czynny codziennie od 16⁰⁰ - 21⁰⁰</p>	<p>Klub prowadzony przez ajenta, nauka tańca towarzyskiego, tańca brzucha, aerobik z elementami pilatesu oraz zajęcia z jogi. Poza tym organizowane były cztery lub pięć razy w miesiącu imprezy dla mieszkańców (teatrzyki dla dzieci, zabawy dla dzieci, młodzieży i Seniorów, imprezy okolicznościowe).</p>

4) Osiedle „Poraje”

Klub	Prowadzone zajęcia
<p>„Arkona” ul. Nagodziców 3 tel. 811-15-43 czynny codziennie od 9⁰⁰-20⁰⁰</p>	<p><u>Zajęcia</u>: informatyczne, pracownia plastyczna, nauka języka angielskiego, działalność klubiku malucha i klubu seniora, kurs Prawa Jazdy, młodzieżowe koło tańca breakdance, gimnastyka relaksująca dla pań, codziennie czynna jest kawiarenka internetowa i prasowa.</p>

5) Osiedle „Targówek”

Klub	Prowadzone zajęcia
<p>„Kołatka” ul. Kołowa 2 tel. 679-75-85, czynny: poniedziałki 10⁰⁰-12⁰⁰ i 14⁰⁰-19⁰⁰ wtorki – 14⁰⁰-20⁰⁰ środy 12⁰⁰ –19⁰⁰ czwartki – 14⁰⁰-19⁰⁰ piątki 13⁰⁰-19⁰⁰</p>	<p><u>Zajęcia</u>: plastyczne, nauka języka angielskiego i niemieckiego, kółko teatralne, nauka gry na gitarze, tenis stołowy, punkt konsultacyjny dla mieszkańców, pomoc przy odrabianiu lekcji i w nauce dzieciom mającym kłopoty w szkole, zajęcia relaksacyjne dla dorosłych . Działa Klub Seniora, prowadzona jest gimnastyka usprawniająca dla osób starszych.</p>
<p>„Pinokio” ul. Goławicka 1 tel. 679-78-72 , czynny: poniedziałki – 8³⁰- 20³⁰ wtorki – 11⁰⁰- 18⁰⁰ środy 10⁰⁰- 19³⁰ czwartki 11⁰⁰- 20⁰⁰ piątki 12⁰⁰- 19⁰⁰</p>	<p><u>Zajęcia</u>: plastyczne, taneczne dla dzieci, klubik malucha, tenis stołowy, koło matematyczne, nauka języka angielskiego, nauka gry na gitarze, zajęcia pomocnicze z chemii i fizyki, pomoc dzieciom mającym problemy w nauce. Działa klub seniora oraz chór seniora „Sonorki”, prowadzona jest gimnastyka usprawniająca dla osób starszych.</p>

6. Osiedle „Erazma”

W Osiedlu "Erazma", pomimo braku klubu z zatrudnioną kadrami pedagogicznymi, prowadzona jest od wielu lat działalność społeczno-oświatowo- kulturalna, obejmująca organizację imprez sportowych, przedsięwzięć integracyjnych, charytatywnych, konkursów plastycznych, ekologicznych i innych. Komisja Społeczno-Ekologiczna współpracuje z Administracją Osiedla w zakresie upiększania roślinnością terenów zielonych a także rozbudowy placów zabaw dla najmłodszych. Komisja Społeczno-Ekologiczna od kilku lat realizuje społeczny program „Bezpieczne Osiedle” i współpracuje ze Strażą Miejską, Strażą Pożarną i Policją. Podczas spotkań mieszkańcy mają możliwość bezpośredniego kontaktu z zaproszonymi przedstawicielami odnośnych urzędów i przedstawienia im nurtujących problemów. W 2008 roku został po raz pierwszy przeprowadzony konkurs fotograficzny pt. „Osiedle w obiektywie”. Konkurs cieszył się dużym zainteresowaniem, szczególnie wśród młodzieży. Ponadto od wielu lat organizowany jest konkurs pt. „Osiedle w kwiatach - konkurs na najpiękniejszy ogródek, balkon i loggię”. Dzięki niemu społeczność lokalna angażuje się w dekorowanie i upiększanie osiedla. Mieszkańcy Osiedla gościnnie korzystają z działalności klubu "Arkona" w Osiedlu "Poraje".

W klubie „Arkona” rozpoczął działalność klub dyskusyjno - świetlicowy dla młodzieży, który prowadzony jest przez nowego kierownika klubu. Ponadto po kilkuletniej przerwie została reaktywowana nauka gry na pianinie i keyboardach oraz kurs komputerowy. Dodatkowo młodzież i dorośli mogą korzystać z zajęć aerobiku, prowadzonych przez instruktora. W klubie „Arkona” od wielu lat działa kawiarenka internetowa i klubik prasowy. Przez cały tydzień mieszkańcy Osiedli „Poraje” i „Erazma” mają możliwość zapoznania się z bieżącą prasą, mogą wypić kawę lub herbatę. Gazety kupowane są przez Administrację Osiedla „Poraje”. Ponadto kontynuuje działalność profesjonalna pracownia plastyczna „Mali artyści”. Podczas zajęć dzieci poznają różnorodne techniki plastyczne np. malarstwo, rysunek, mozaika szklana, i inne. Ta forma zajęć cieszy się dużym zainteresowaniem dzieci i ich rodziców. Prace prezentują wysoki poziom artystyczny, dzięki czemu wielokrotnie były nagradzane podczas konkursów plastycznych w ramach „Galerii młodego malarza”. Kolejny rok prowadzona jest w klubie „Arkona” gimnastyka dla pań, nauka języka angielskiego i Klubik Malucha (zajęcia dla dzieci w wieku przedszkolnym).

Klub „Pinokio” wprowadził zajęcia adaptacyjne w wieku przedszkolnym. Są to zajęcia mające na celu przystosowanie maluchów za pomocą gier, zabaw i muzyki do czynnego uczestniczenia w przyszłości w grupie rówieśniczej w przedszkolu lub szkole. Zajęcia prowadzi kierownik klubu mający przygotowanie do pracy z przedszkolakami. Ponadto

rozpoczęły się zajęcia z nauki języka angielskiego. Lektorat obejmuje trzy grupy i jest prowadzony dla różnych przedziałów wiekowych. Rozpoczęły się zajęcia pomocnicze z fizyki i z chemii dla uczniów gimnazjum i liceum. Bardzo dużym zainteresowaniem cieszą się warsztaty taneczne dla dzieci prowadzone przez Patryka Różnieckiego- uczestnika II edycji You Can Dance. Ponadto rozpoczęły się zajęcia nauki gry na gitarze. Kontynuuje działalność koło matematyczne. Pod kierownictwem wieloletniej nauczycielki matematyki młodzież rozwiązuje problemy matematyczne o podwyższonym stopniu trudności.

W klubie „Kołatka” rozpoczął działalność klubik teatralny. Dzieci przygotowują spektakle, które są wystawiane podczas uroczystości klubowych np. podczas spotkania Wigilijnego. Rozpoczęły się zajęcia nauki gry na gitarze oraz lektorat języka niemieckiego i angielskiego. Nadal odbywają się zajęcia relaksacyjne dla dorosłych, mieszkańcy mogli korzystać z porad prawnych w ramach działającego już kilka lat Punktu Informacji Obywatelskiej (we współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej dla Dzielnicy Targówek). Ponadto już szósty rok działa dziecięca grupa taneczna, która jest prowadzona przez dwie wolontariuszki. Kolejny publiczny występ odbył się podczas festynu z okazji Dnia Dziecka zorganizowanego wspólnie z Urzędem Dzielnicy „Targówek” na stadionie GKP „Targówek”.

„Nasz Klub” zapoczątkował działalność zajęć samoobrony z elementami karate, mającymi na celu poprawę sprawności fizycznej dorosłych i dzieci, a w ramach zajęć świetlicowych została wprowadzona indywidualna nauka gry na pianinie i keyboardzie. W klubie szósty rok działa sekcja „Karate z Okinawy”. Zajęcia od początku cieszą się ogromnym powodzeniem, prowadzone są przez trenerkę (sensei) posiadającą 2 dan. Kolejny rok prowadzone są zajęcia taneczne, aerobik, tenis stołowy, nauka języka angielskiego i bardzo prężnie działająca pracownia plastyczna.

W klubie „Razem” od listopada 2008r. nastąpiła zmiana kierownika klubu. Został zmieniony profil prowadzonych zajęć. Więcej czasu przeznaczono dla dzieci, szczególnie młodszych. Została wprowadzona bezpłatna nauka gry na gitarze oraz nauka obsługi komputera. Dużym zainteresowaniem cieszą się zajęcia „karaoke” dla najmłodszych. W trakcie realizacji jest kąciak przyrodniczy. Dzieci mogą liczyć na pomoc w odrabianiu lekcji.

W klubie „Kuźnia” przez cały rok prowadziła działalność klubokawiarnia „Marhaba”. Mieszkańcy mogli skorzystać z nauki tańca towarzyskiego, tańca brzucha, z aerobiku, pilatesu oraz z zajęć jogi. Ponadto organizowane były raz w tygodniu otwarte imprezy dla mieszkańców (teatrzyki dla dzieci, koncerty młodzieżowe, a także występy artystów z okazji różnych imprez okolicznościowych). Rozpoczął działalność Klub Seniora.

Prężnie działają Kluby Seniora. Bardzo dobra atmosfera panuje we wszystkich Osiedlach Spółdzielni. Na przykład koło Nr 6 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów z siedzibą w klubie „Kołatka” obejmuje swoim działaniem ok. 120 osób. Osoby będące w trudnych warunkach uzyskują wsparcie finansowe oraz paczki. Regularnie odbywają się spotkania, wykłady oraz prelekcje dotyczące chorób serca i cukrzycy. Działa chór Seniorów SONORKI, którego występy cieszą się dużym zainteresowaniem. Raz w miesiącu organizowana jest zabawa – w klubie „Kołatka” lub „Pinokio”. W klubach: „Kołatka”, „Pinokio” i „Nasz Klub” kontynuuje realizację program „Gimnastyka dla Seniorów”. Zajęcia prowadzone są przez instruktora gimnastyki korekcyjnej, za zatrudnienie którego ponosi koszt Urząd Dzielnicy Targówek.

Rozwija się działalność modelarska w zasobach RSM „Praga”. Kolejny rok działają dwie pracownie modelarskie – w Osiedlu „Generalska” i pracownia w Osiedlu „Poraje”. Zajęcia prowadzone są przez czterech instruktorów - wolontariuszy Z.H.P. Młodzież uczestniczyła w kilku pokazach modelarskich, podczas których prezentowane były własnoręcznie wykonane prace .

We wszystkich klubach działają sekcje plastyczne, a zajęcia prowadzone są na coraz wyższym poziomie.

W Osiedlu „Targówek” siódmy rok działa sekcja zapaśnicza dla dzieci i młodzieży. Zajęcia odbywają się cztery razy w tygodniu i skupiają około 60 uczestników zajęć. Zawodnicy w 2008r. wystartowali w około 30 imprezach zapaśniczych województwa mazowieckiego, w zawodach ogólnopolskich i międzynarodowych zdobywając wiele medali i wyróżnień. W składzie kadry wojewódzkiej znajduje się 10 zawodników klubu, natomiast w składzie Kadry Narodowej jeden. Najważniejszym sukcesem Klubu w roku 2008 było zdobycie przez tego zawodnika I m-ca na OOM w kat.76 kg oraz jego udział w Mistrzostwach Europy Kadetów w zapasach w stylu klasycznym.

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

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

- czterodniowa wycieczka w Tatry i na Słowację,
- dwudniowa wycieczka do Wrocławia- zwiedzanie Panoramy Raławickiej.

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 ze wszystkich Osiedli, które między innymi uczestniczyły w konkursach z nagrodami. Wszyscy

uczestnicy otrzymali porcję gorącej grochówki z „wkładką”. Drugi festyn odbył się na obiekcie sportowym GKP „Targówek”. Został zorganizowany przez Osiedla „Targówek” i „Generalska” oraz Urząd Dzielnicy „Targówek”. Były konkursy, ufundowano szereg nagród. Wystąpił zespół taneczny z Klubu „Kołatka”, a następnie dzieci bawiły się z Zespołem „Piccolo-Art.”. W imprezie wzięło udział około pięciuset mieszkańców.

Dużym uznaniem mieszkańców cieszyły się przeprowadzone z udziałem wszystkich klubów akcje „Zima w mieście” i „Lato w mieście”, a szczególnie wycieczki autokarowe do Twierdzy Modlin i do Jurajskiego Parku w Bałtowie.

4. Sprawy z zakresu obrony cywilnej

Wykonywane były bieżące polecenia Miejskiego Inspektoratu Obrony Cywilnej. W roku 2008 Spółdzielnia nie otrzymała dodatkowych zaleceń związanych z zagadnieniami Obrony Cywilnej.

Rozdział II

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

W działalności członkowsko –mieszkaniowej dominowały sprawy związane z:

- 1) przekształcaniem lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na własnościowe prawa do lokali, i ustanowieniem odrębnej własności lokali,
- 2) przygotowywaniem materiałów umożliwiających podjęcie przez Zarząd uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali (zgodnie z postanowieniami ustawy spółdzielniach mieszkaniowych),
- 3) 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),
- 4) przygotowywaniem propozycji opinii do m.in. projektów zmian ustaw: o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) udzielaniem odpowiedzi na wpływające wystąpienia dot. spraw członkowsko-mieszkaniowych. Zaznaczyć należy, że ogółem Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 3800 wystąpień w sprawach członkowsko-mieszkaniowych.

Wg stanu na 31.12.2008r. RSM „Praga” zrzeszała 17044 członków, w tym :

15679 - to członkowie zamieszkali w zasobach spółdzielni

938 - to członkowie oczekujący

71 - to członkowie posiadający wyłącznie prawo do lokalu użytkowego lub do garażu
(miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym).

356 - to członkowie bez prawa do lokalu

Ponadto 1532 osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie było członkami Spółdzielni

W 2008 roku:

- 1) Spółdzielnia przyjęła w poczet członków 104 osoby. W grupie tej przeważają osoby, które uzyskały członkostwo występujące 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), wynikającym z nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z zamiany.

2) 530 osób zostało skreślonych z rejestru członków, w tym:

- a. 522 – to osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni,
- b. 8 – to członkowie oczekujący,

Skreślenie w/w osób z rejestru członków nastąpiło na skutek: wypowiedzenia przez nich członkostwa w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź przeniesieniem na rzecz osób bliskich praw do wkładu mieszkaniowego i skorzystaniem przez nie z roszczenia do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub zamiana); bądź zgonu.

3) Rada Nadzorcza RSM „Praga” w 12 przypadkach po spłacie zadłużenia podjęła uchwały o uchyleniu uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni. Wobec uchylenia przez Radę Nadzorczą uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni osób, które spłaciły zadłużenie, RSM „Praga” w 2008 roku odzyskała kwotę 157.561,71 złotych.

Ponadto 3 osoby zalegające z opłatami zamieniło lokale zaś zadłużenie spłaciły osoby uzyskujące w zamian prawo do lokalu; Spółdzielnia z tego tytułu odzyskała kwotę 56238,22 złotych. Łącznie z w/w tytułów RSM „Praga” odzyskała 213.799,93 złotych.

Osiedla	uchylenie uchwały Rady		zamiany		Razem
	Ilość	odzyskana kwota	ilość	odzyskana kwota	odzyskana kwota
1. Os.Kijowska	1	53.530,00	1	19.188,83	72.718,83
2. Os.Poraje	4	10.692,00			10.692,00
3. Os. Erazma	1	65.923,93			65.923,93
3. Os.Generalna	4	27.415,78	2	37.049,39	64.465,17
4. Os.Targówek	2	spłata wcześniej.			

R a z e m	12	157.561,71	3	56.238,22	213.799,93

W 2008r. przed sądem w 28 sprawach toczyło się postępowanie o eksmisję z lokalu spółdzielczego lub o nakazanie przez sąd zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu– 14 z nich zostało zakończonych prawomocnym postanowieniem (5 o eksmisję i 9 o nakaz zbycia prawa). Sprawy, których sąd wydał prawomocne orzeczenie o eksmisję skierowane zostały do wykonania przez Urzędy Dzielnicy lub przez Komornika. Daje się jednak zauważyć wzrastającą ilość spraw, w których wykonanie eksmisji uzależnione jest od wskazania przez Urząd lokalu socjalnego. W Urzędach Dzielnicy i u Komorników znajdują się wnioski w 93 sprawach o wykonanie eksmisji (66 z nich - to sprawy w których Urząd

powinien zabezpieczyć lokal). Spółdzielnia wielokrotnie występowała o przyspieszenie wykonania eksmisji.

W 2008r. wykonana została 1 eksmisja, kolejne 2 oczekują na wykonanie .

W 2008 roku Zarząd:

1) ustanowił prawo do:

a) 103 lokali mieszkalnych, przy czym :

56 – dot. ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku przy ul.Myszkowskiej 33 realizowanym przy wykorzystaniu środków z krajowego Funduszu Mieszkaniowego;

47 – dot. ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przede wszystkim w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w ramach realizacji roszczenia po osobach bliskich), wzajemnych zamian lokali.

2) dokonał 1721 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przy czym 1716 przekształceń dokonanych zostało aktem notarialnym, a w 5 przypadkach zawarte zostały zwykłe umowy pisemne (zaznaczyć należy, że 2 spośród nich w 2009 r. zawarły umowę notarialną). W I kwartale 2009 r. zawarte zostały kolejne 84 akty notarialne dot. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe.

3) zawarł 1077 aktów notarialnych ustanawiając odrębną własność, przy czym:

a) 1044 dot. lokali mieszkalnych, w tym:

– w 654 przypadkach dotyczyło to mieszkań, do których członkom Spółdzielni służyło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

– w 390 przypadkach dotyczyło to mieszkań, do których zainteresowanym służyło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

b) 4 – dot. lokali użytkowych.

c) 29 dot. garaży lub i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Kolejnych 206 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność zawartych zostało w I kwartale 2009 roku. Ogółem wg stanu na 31.03.2009 r. Spółdzielnia zawarła 1559 aktów notarialnych ustanawiając odrębną własność (w tym. 970 - przeniesienie z mieszkań lokatorskich; 560 - przeniesienie z lokali własnościowych; 29 - przeniesienie garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych).

W 2008 roku Zarząd podjął 3 uchwały określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomościach obejmujących budynki w danych nieruchomościach: Olgierda 42, Olgierda 44 i Remiszewska 16,18,20 uchwały te dotyczyły 219 lokali. Uchwały te nie zostały zaskarżone do sądu i w I kwartale 2009 roku Spółdzielnia zrealizowała wnioski zainteresowanych członków o uzyskanie odrębnej własności lokalu. Wg stanu na 31.12.2008r. Spółdzielnia posiadała 39 uchwał określających przedmiot odrębnej własności, uchwałami objętych było ogółem 6346 lokali; przy czym 36 – to uchwały prawomocne, natomiast 3 uchwały zostały zaskarżone do sądu (zaskarżenia dot. nieruchomości: Goławicka 1,3,5; Namysłowska 6,6a i Tykocińska 42 – gdzie sprawy nie zostały zakończone do 31.12.2008 r.).

W IV kwartale 2008r. Zarząd przyjął projekty kolejnych 2 uchwał:

- 1) Remiszewskiej 1 - po zakończeniu postępowania apelacyjnego dot. zaskarżenia uchwały nr 60 z 20.09.2007 r. Zarząd RSM „Praga” w dniu 4.11.2008 r. podjął decyzję o nie kontynuowaniu dalszego postępowania sądowego i przyjął kolejny projekt uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości. W listopadzie 2008r. wyłożony został do wglądu, w siedzibie administracji Os. „Generalska”, projekt uchwały. Po rozpatrzeniu odwołań, w dniu 27.01.2009r. Zarząd. podjął uchwałę nr 7 określającą przedmiot odrębnej własności lokali. Z uzyskanej z sądu informacji wynika, że uchwała ta nie została zaskarżona, jest więc prawomocna. Obecnie Spółdzielnia kompletuje dokumenty celem złożenia ich do notariusza dla zawierania aktów notarialnych. Przewidujemy, że do aktów tych Spółdzielnia przystępować będzie w okresie maj – czerwiec 2009 r. .
- 2) Ćmielowskiej 15,15a – w dniu 28.10.2008r. Zarząd przyjął projekt uchwały. Opóźnienie w przyjęciu kolejnego projektu uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości (po raz pierwszy Spółdzielnia przedstawiła projekt uchwały czerwcem 2006 roku) wynikało z tego, że na wniosek mieszkańców budynków przy ul. Ćmielowskiej 15i 15a Spółdzielnia prowadziła postępowanie o potwierdzenie przez Prezydenta m.st. Warszawy, iż wielostanowiskowy garaż podziemny pod w/w budynkami jest samodzielny lokal w rozumieniu art.2 ust.2 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali. Ostatecznie Spółdzielnia uzyskała stosowne zaświadczenie, sporządzony został operat techniczny pomiaru powierzchni garażu i miejsc postojowych . Po rozpatrzeniu odwołań, w dniu 19.01.2009r. Zarząd. podjął uchwałę nr 6 określającą przedmiot odrębnej własności lokali. Z uzyskanej z sądu informacji wynika, że uchwała ta została zaskarżona, nie jest więc prawomocna i Spółdzielnia nie może zawierać aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali w tej nieruchomości.

Dotychczas Zarząd Spółdzielni nie podjął uchwał wobec nieruchomości:

- 1) o nie w pełni uregulowanym stanie prawnym gruntów,
- 2) w których prowadzone są podziały geodezyjne,
- 3) zrealizowanych przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc, w których w myśl postanowień art.12¹ ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest możliwe przeniesienie własności lokalu.

W 2008 roku wpłynęło do Spółdzielni 426 wniosków o ustanowienie odrębnej własności. Biorąc pod uwagę złożone wcześniej wnioski wg stanu na dzień 31.12.2008r. w Spółdzielni znajdowało się 1809 wniosków, z których 344 możliwych do zrealizowania. Natomiast pozostałe nie są obecnie możliwe do zrealizowania z uwagi na brak bądź prawomocnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, bądź są to wnioski osób posiadających własnościowe prawo do lokalu w nieruchomości gdzie Spółdzielnia nie posiada prawa do gruntu.

Zrealizowane zostały wnioski o przeniesienie własności z nieruchomości w:

- Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10;
- Łomżyńska 22/24;
- Jagiellońska 62;
- Jagiellońska 64
- Jagiellońska 1, 3, 5a;
- Floriańska 14;
- Targowa 80/82;
- H. Junkiewicz 12, Myszkowska 1, 1a, 1b;
- H. Junkiewicz 1,4, Myszkowska 2,4
- Olgierda 42,
- Olgierda 44,
- P. Skargi 61;
- P. Skargi 63, Wincentego 28, 32, Smoleńska 82;
- Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8; Św. Wincentego 38; Św. Wincentego 40;
- Remiszewska 16,18,20
- Tykocińska 32,
- Goławicka 4, 7, 9, 11;
- Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Mokra 2, 4, 23, Szczepanika 2;

- Kuflewska 2, 4,
- Marki – Mieszka I 13,15, 17,21,23 i Okólna 28
- Erazma z Zakroczymia 19,21.
- Ceramiczna 7,9,

Należy zaznaczyć, że ustanawiając odrębną własność lokali Spółdzielnia nie żąda dopłat z tytułu wykonanych dociepleń, czy termomoderniacji budynków.

Nowo napływające wnioski oraz wnioski osób, które nie skorzystały z zaproponowanych wcześniej terminów zawarcia umowy notarialnej są realizowane na bieżąco.

W listopadzie 2008 . Spółdzielnia przystąpiła do zawierania aktów notarialnych z osobami posiadającymi prawa do lokalu przy ul. z Remiszewskiej 7. W trakcie zawierania aktów notarialnych wystąpiła konieczność dokonania korekty określenia przynależności piwnic w uchwale Zarządu. Zarząd skorygował uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności, uzgodnił z notariuszem projekt aktu zmieniającego już zawarte i uzgodnił terminy zawarcia zarówno aktów notarialnych zmieniających poprzednie, jak i nowych aktów. Zainteresowani pisemnie poinformowani zostali o terminach zawarcia aktu notarialnego.

Z uwagi na brak pełnej dokumentacji, która wymagana jest przez notariusza dla zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność- nie było możliwe zawieranie aktów notarialnych w 2008 r. dla nieruchomości Erazma z Zakroczymia 19, 21 oraz Kamińskiego 2, 4, 4a, 6, 6a, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20a, 22, 22a.

Dokumentami niezbędnymi dla zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu są wypisy z kartoteki budynku i kartoteki lokali. Delegatura Biura Geodezji i Katastru w Dzielnicy Białołęka nie założyła kartotek budynków dla budynków na terenie Tarchomina. W odpowiedzi na pismo Spółdzielni w tej sprawie, Delegatura poinformowała, że kartoteki budynków założone zostaną w ramach modernizacji ewidencji gruntów. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków była przeprowadzana w 2008r. a jej zakończenie przewidywane było na koniec roku 2008. Ponieważ był to stanowczo zbyt odległy termin, Spółdzielnia pismem z dnia 8.04.2008r. zwróciła się do Pani Prezydent m. st. Warszawy o przyspieszenie modernizacji ewidencji gruntów i budynków na terenie Tarchomina – niestety bez rezultatu.

W terminie 31.10.2008 r. – 24.11.2008r. w lokalu Urzędu Dzielnicy Białołęka wyłożony został, do wglądu osób zainteresowanych, projekt operatu opisowo-kartograficznego modernizacji gruntów i budynków Dzielnicy Białołęka. Dokumentacja ta składa się z rejestru gruntów, rejestru budynków , rejestru lokali, kartotek budynków, kartotek lokali, mapy ewidencyjnej. Po założeniu kartotek budynków Spółdzielnia wystąpiła o Urzędu

o wypisy z kartotek lokali, a po ich uzyskaniu przedłożyła notariuszom dokumenty niezbędne do zawierania aktów notarialnych. W okresie 31.03.- 2.04.2009r. zrealizowane zostały wnioski osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości Erazma z Zakroczymia 19,21. Wnioski osób z nieruchomości przy ul. Kamińskiego zrealizowane zostaną w okresie kwiecień-maj 2009r.

Również brak pełnej dokumentacji, która wymagana jest przez notariusza dla zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność powoduje, że nie mogą być obecnie realizowane wnioski z niżej wymienionych nieruchomości, które mają prawomocne uchwały Zarządu Spółdzielni określające przedmiot odrębnej własności lokali:

1. Mokra 31, 33 – w trakcie realizacji wniosków, okazało się (po wykonaniu przez Delegaturę Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek modernizacji ewidencji gruntów i budynków), że budynek przy ul. Mokrej 33 niewielkim fragmentem częściowo wchodzi w działkę stanowiącą ulicę Mokłą. Zawieranie aktów notarialnych zostało wstrzymane /zawarto 38 aktów/. Po uregulowaniu stanu prawnego gruntu, Spółdzielnia zawiadomi tych wnioskodawców, którzy do tej pory nie zawarli aktów notarialnych, o nowych terminach podpisania umowy.
2. Heleny Junkiewicz 2, 2a, 2b, Radzymińska 97 – Po otrzymaniu mapy z projektem podziału nieruchomości /odłączenie części zabudowanej od niezabudowanej/. Spółdzielnia w dniu 23.04.2008r. wystąpiła do Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Niestety w dniu 12.11.2008 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję nr 90/2008 odmawiającą zatwierdzenia podziału nieruchomości. W dniu 8.12.2008r. Zarząd złożył odwołanie od w/w decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Niestety, w decyzji z 16.02.2009 r. SKO stwierdziło brak podstaw do uchylenia, lub zmiany decyzji organu I instancji odmawiającej zatwierdzenia podziału nieruchomości. Spółdzielnia skorzystała z możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i złożyła stosowną skargę. Jednocześnie w dniu 3.03.2009r. został złożony w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek nowy wniosek Spółdzielni o podział nieruchomości o inną podstawę prawną niż poprzednio. Uzyskanie decyzji zatwierdzającej opisany podział, pozwoli Zarządowi RSM „Praga” wystąpić do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych o odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej nowo wydzielonej, niezabudowanej działki. W obecnej księdze wieczystej pozostanie tylko nieruchomość zabudowana. Do podpisania aktów notarialnych ustanawiających prawo odrębnej

własności lokali, niezbędne jest zakończenie procedury podziałowej i ujawnienie podziału w ewidencji gruntowej. Jednakże, jeśli sprawa podziałów do pierwszych dni maja 2009r. nie zostanie rozstrzygnięta, Spółdzielnia podejmie uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali na całą nieruchomość. Uchwała będzie podjęta w takim terminie, aby mieszkańcy tej nieruchomości, o ile nie zostanie ta uchwała zaskarżona do sądu, zrealizowali swoje wnioski do 31.12.2009r.

Z powodu braku kartotek budynków oraz zawieszenia przez Urząd podziałów geodezyjnych nie jest obecnie możliwe zrealizowanie wniosków osób, które posiadają prawo do lokalu w nieruchomościach:

1. Pancera 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 22;
2. Erazma z Zakrocymia 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 13;

Z wniosku Spółdzielni w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Białołęka toczyło się postępowanie o wydanie postanowienia o możliwości dokonania podziału. Na skutek złożonego przez Spółdzielnię zażalenia, w kwietniu 2008r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy o zawieszeniu postępowania podziałowego i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez w/w Delegaturę. Dopiero w dniu 13.10.2008 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał postanowienia pozytywnie opiniujące podziały nieruchomości położonych przy ul. Pancera i Erazma z Zakrocymia. Postanowienie to zawierało szereg warunków, które Spółdzielnia musiała wypełnić, w tym m.in. wykonanie mapy podziałowej. Wszystkie warunki zostały już spełnione i w dniu 6.04.2009 r. złożony został wniosek do Urzędu m.st. Warszawy Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Białołęka o wydanie decyzji zatwierdzającej podział (mamy nadzieję, że w ciągu miesiąca Urząd wyda taką decyzję). Mając prawomocną decyzję natychmiast Zarząd wystąpi o wprowadzenie mapy podziałowej na mapę ewidencyjną oraz o wydanie wypisów dla nowych działek . Dokumenty te niezbędne są do złożenia w sądzie wieczystoksięgowym wniosku o ujawnienie podziału oraz o założenie dla poszczególnych nieruchomości nowych ksiąg wieczystych. Przewidujemy, że wniosek taki złożony zostanie do 20 czerwca 2009 r. Dlatego Zarząd przewiduje, że w okresie 22.06-26.06.2009 przyjmie projekt uchwał określających przedmiot odrębnej własność lokali w w/w nieruchomościach. Dalszy tryb postępowania wynika z zapisów art.43 ust.1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. i ostateczna uchwała Zarządu będzie mogła być podjęta ok. 9.09.2009 r. A dopiero po upływie terminu do jej zaskarżenia i potwierdzenia z sądu czy uchwała nie została zaskarżona – możliwe będzie rozpoczęcie procedury przenoszenia praw do lokali w odrębną własność. O termach zawierania aktów notarialnych

zainteresowani będą pisemnie informowani . Informacje te przekazywane były zarówno podczas spotkania mieszkańców ul. Pancera z Prezesem Zarządu a także w gazetce eReSem „PRAGA’ oraz w pismach kierowanych bezpośrednio do osób które ubiegają się o uzyskanie odrębnej własności.

Wg stanu na 31.12.2008r. w sądzie pozostawały nierozstrzygnięte zaskarżenia wobec 3 uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali. Zaskarżone uchwały dotyczyły nieruchomości: Namysłowska 6, 6a; Goławicka 1, 3, 5, ;Tykocińska 42.

Trwające postępowanie sądowe powoduje, że w tych nieruchomościach nie można było rozpocząć procesu przekształcania lokali w odrębną własność. Przewidujemy, że sprawy te ostatecznie zakończą się w bieżącym roku. W przypadku uchylenia tylko w części uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali – Spółdzielnia będzie mogła wdrażać procedurę zmierzającą do zawierania aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność. W przypadku uchylenia uchwały w całości – Zarząd przystąpi do ponownego opracowania projektu uchwały i przedstawienia go mieszkańcom.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie zasobów w 2008r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.

Spółdzielnia według stanu na dzień 31.12.2008r. eksploatowała 224 budynki, w tym 213 mieszkalnych i 11 użytkowych. W budynkach mieszkalnych znajdowało się 16.478 lokali mieszkalnych. Powyższe ilustruje Tabela nr 1.

1. Przychody i koszty:

W 2008r. koszty Spółdzielni wyniosły 105.144.400 zł przy uzyskanych wpływach w wysokości 111.858.536zł, co dało wynik brutto Spółdzielni w wysokości 6.714.136 zł, a po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 1.462.371 zł wynik netto wynosi 5.251.765 zł.

Świadczy to o pełnym finansowaniu działalności eksploatacyjnej i utrzymania zasobów Spółdzielni i pozwala na prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w latach następnych.

2. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów składają się:

- I. koszty eksploatacji, w tym:
 - a). koszty administrowania,
 - b). konserwacja,
 - c). przeglądy techniczne,
 - d). odpis na fundusz remontowy
- II. działalność społeczno - kulturalna
- III. opłaty za media, w tym :
 - a). dostawa energii cieplnej,
 - b). woda i kanalizacja
 - c). gaz z liczników zbiorczych
 - d). energia elektryczna
- IV. pozostałe koszty, w tym :
 - a). podatek od nieruchomości
 - b). opłaty za użytkowanie terenu,
 - c). wywóz nieczystości,
 - d). eksploatacja dźwigów,

V. inne koszty, w tym:

- a). anteny i domofony,
- b). ochrona Osiedli

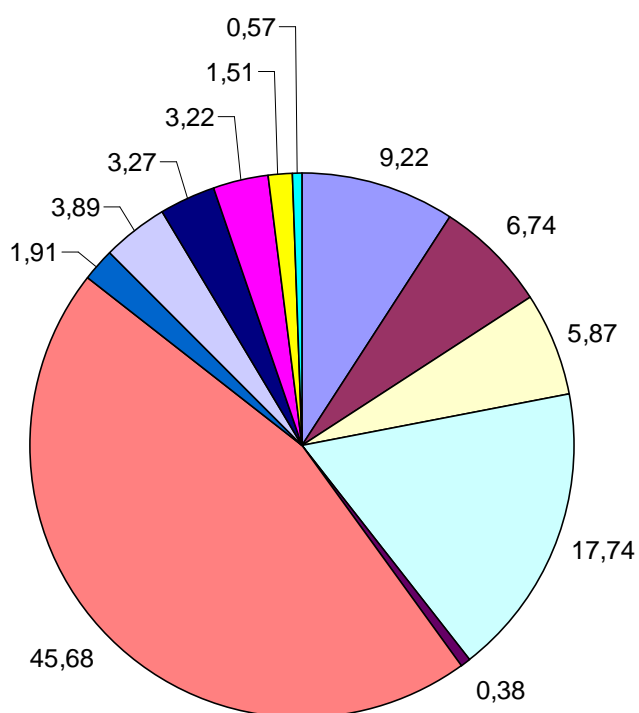
VI. remonty lokali użytkowych.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2008r. przedstawiała się następująco :

Wyszczególnienie	%
Koszty administrowania	9,22
Koszty utrzymania czystości	6,74
Konserwacja i przeglądy techniczne (konserwacja – 5,52%, przeglądy techniczne – 0,35%)	5,87
Odpis na fundusz remontowy	17,74
Działalność – społeczno kulturalna	0,38
Opłaty za media (dostawa energii cieplnej – 29,76%, woda i kanalizacja – 12,60,%, gaz z liczników zbiorczych – 1,09%, energia elektryczna – 2,23%)	45,68
Pozostałe koszty, w tym:	13,80
Podatek od nieruchomości	1,91
Opłaty za użytkowanie terenu	3,89
Wywóz nieczystości	3,27
Eksploatacja dźwigów	3,22
Inne koszty (anten i domofony – 0,89%, ochrona Osiedli – 0,62%)	1,51
Remonty lokali użytkowych	0,57
Ogółem	100

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2008r. (%)

- 1 Koszty administrowania - 9,22%
- 2 Koszty utrzymania czystości - 6,74%
- 3 Konserwacja 5,87%
(konserwacja - 5,52%, przeglądy techniczne - 0,35%)
- 4 Odpis na fundusz remontowy - 17,74%
- 5 Działalność – społeczno kulturalna - 0,38%
- 6 Opłaty za media - 45,68%
(dostawa energii cieplnej – 29,76%, woda i kanalizacja – 12,60,%, gaz z liczników zbiorczych – 1,09%, energia elektryczna –2,23%)
- 8 Podatek od nieruchomości - 1,91%
- 9 Opłaty za użytkowanie terenu - 3,89%
- 10 Wywóz nieczystości - 3,27%
- 11 Eksploatacja dźwigów - 3,22%
- 12 Inne koszty - 1,51% (anteny i domofony – 0,89%, ochrona Osiedli – 0,62%)
- 13 Remonty lokali użytkowych - 0,57%



Z powyższego wynika, że koszty z tytułu dostawy energii cieplnej w dalszym ciągu stanowią największą pozycję i wynoszą 29,76% ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów, a uwzględniając pozostałe koszty mediów tj. wody i kanalizacji, gazu z liczników zbiorczych oraz energii elektrycznej, media stanowią 45,68% w strukturze ogółu kosztów. Dzięki działaniom termomodernizacyjnym, koszty dostawy energii cieplnej uległy spadkowi w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów od 2003r. do 2008r. o 15,22% i zachowują dalszą tendencję spadku.

Koszty administrowania oraz utrzymania czystości stanowiły w 2008r. 15,96% ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i uległy spadkowi w strukturze ogółu kosztów w stosunku do roku 2007 o 1,43%.

W roku 2008 prowadzono dalsze prace w celu obniżania kosztów administrowania i tak :

- uległy zmniejszeniu koszty BHP poprzez przeprowadzoną weryfikację norm przydziału i czasokresu zużycia odzieży roboczej i ochronnej oraz ekwiwalentu za jej pranie i naprawę,
- uzyskano obniżkę kosztów środków i materiałów służących do utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz ich otoczenia poprzez wyłonienie w trakcie organizowanego centralnie dla całej Spółdzielni konkursu ofert wyboru właściwych dostawców – bezpośrednich producentów, z pominięciem hurtowni.

Opracowany od 2005r. nowy system planowania w Spółdzielni pozwolił na dokonanie szczegółowej analizy kosztów w miejscu ich powstawania w Administracjach Osiedli Spółdzielni, ich porównania i podejmowania odpowiednich działań w celu dalszego pomniejszania kosztów zależnych od Spółdzielni. W 2006r. poddano szczegółowej analizie strukturę organizacyjną Spółdzielni oraz strukturę zatrudnienia zarówno w poszczególnych Administracjach Osiedli jak i Biurze Zarządu. Na jej podstawie w 2007r. nastąpiła restrukturyzacja zatrudnienia oraz zmiany struktury organizacyjnej w Administracjach Osiedli i Biurze Zarządu, co przyniosło dalszy spadek zatrudnienia w Spółdzielni tj. o 5,14 etatu w 2007r. i o 5,53 etatu w 2008r., a co za tym idzie uległy zmniejszeniu koszty pracy w działalności eksploatacyjnej.

Odpis na fundusz remontowy oraz koszty konserwacji i przeglądów technicznych w 2008r. wynosił 23,61% ogółu kosztów i w stosunku do 2007r. wzrósł o 0,42%.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje działania zapewniające prawidłowy stan techniczny administrowanych nieruchomości, szczególnie zwracając uwagę na ocieplanie ścian zewnętrznych budynków i na wymianę instalacji sanitarnych. Wyłanianie wykonawców robót remontowych w drodze przetargów i konkursów ofert oraz prowadzenie negocjacji

z dostawcami materiałów do remontów spowodowało obniżenie ich kosztów. Mimo znacznego wzrostu kosztów materiałów i robocizny w budownictwie, stosowane w Spółdzielni procedury dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót.

Udało się również obniżyć koszty ubezpieczenia przy lepszych jego warunkach, dzięki zawarciu centralnej umowy na ubezpieczenie majątku Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji.

Koszty eksploatacji w 2008 r. wyniosły 39.120.400 zł.

Na koszty eksploatacji składały się :

1. koszty administrowania – 9.110.974 zł
2. koszty utrzymania czystości – 6.662.926 zł

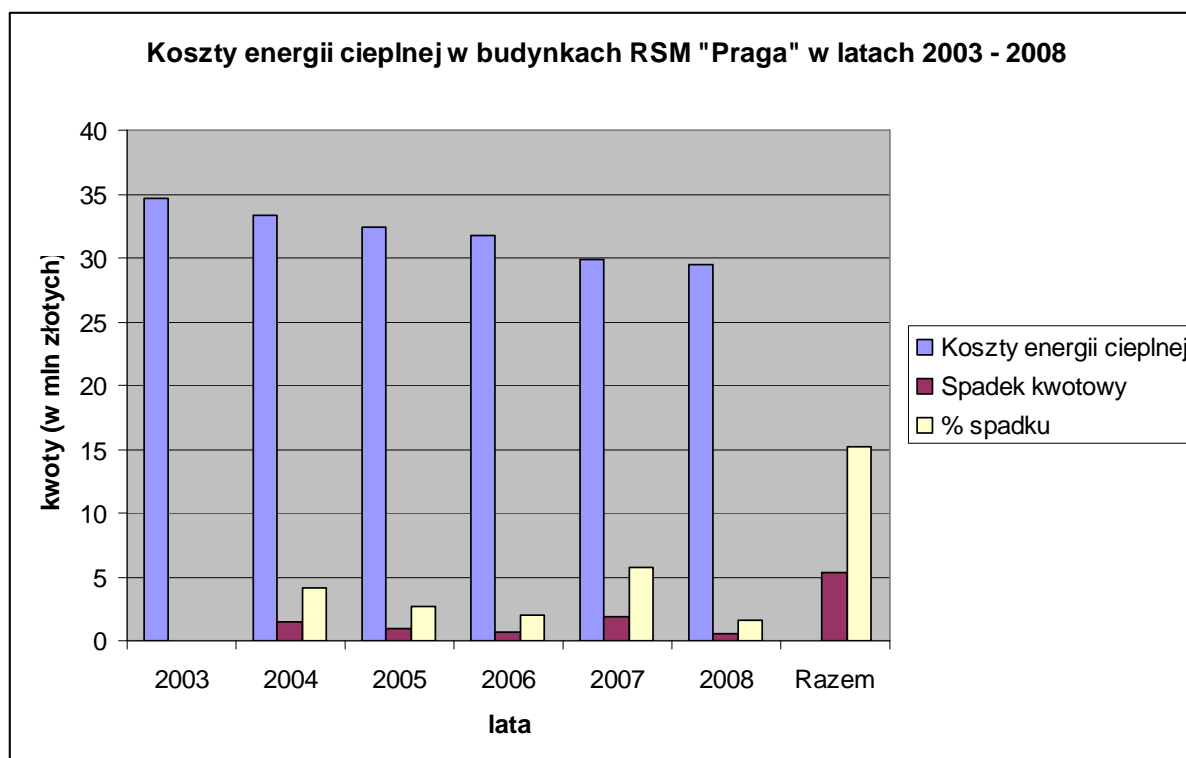
W porównaniu do 2007r. koszty administrowania i utrzymania czystości uległy łącznie nieznacznemu wzrostowi, tj. o 2,35%, przy wskaźniku inflacji za 2008r. w wysokości 4,20%.

3. koszty konserwacji – 5.456.829 zł
4. koszty przeglądów technicznych – 348.094 zł
5. odpis na fundusz remontowy – 17.541.577 zł (bez odpisu na remonty dźwigów).

Odpis na fundusz remontowy w stosunku do 2007r. uległ wzrostowi o 1.603.349 zł, tj. o 10,06%. Powyższe świadczy o prowadzeniu właściwej polityki gospodarczo – finansowej Spółdzielni, tj. o wzroście odpisu na fundusz remontowy, przy jednoczesnych działaniach mających na celu maksymalne ograniczanie kosztów administrowania. Takie działania zapobiegają dekapitalizacji zasobów, mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego jak również pozwalają na kontynuację dalszej ich modernizacji (docieplenia budynków, wymiana instalacji c.o., c.c.w. i z.w.). Efektem takich działań jest zmniejszenie kosztów dostawy energii cieplnej, co ilustruje niżej podana tabela.

Koszty energii cieplnej w latach 2003 -2008

Rok	Koszty energii cieplnej	Spadek	%
2003	34 706 361,00	-	-
2004	33 275 936,00	1 430 425,00	4,12
2005	32 390 147,00	885 789,00	2,66
2006	31 728 586,00	661 561,00	2,04
2007	29 910 773,78	1 817 812,22	5,73
2008	29 425 602,28	485 171,50	1,62
Razem		5 280 758,72	15,22



W wyniku prowadzonych działań termomodernizacyjnych w latach 2004 – 2008 w stosunku do 2003 roku osiągnięto oszczędność z tytułu zmniejszenia kosztów dostawy energii ciepłej o kwotę 5.280.758,72 zł.

Należy podkreślić, że koszty eksploatacji kształtowały się w Spółdzielni w 2008r. prawidłowo.

Wykonanie pozycji dotyczących wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników umysłowych Spółdzielni w stosunku do planu wyniosło 92,68%, dozorców i sprzątaczy 98,09% i konserwatorów 98,22%.

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

4. Remonty i konserwacje

Podstawowe zadania Spółdzielni dotyczące eksploatacji polegają na utrzymaniu zasobów w stanie technicznej sprawności, prowadzeniu remontów i modernizacji w celu podniesienia standardu budynków i ich otoczenia, poprawy warunków zamieszkiwania.

Główne kierunki działalności remontowej realizowane są zgodnie z „Wieloletnim rzeczowym planem remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni na lata 2005-2009”, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą RSM „Praga” w dniu 26.04.2005r. uchwałą nr 149/05.

Plan wieloletni stanowi podstawę do sporządzania szczegółowych rocznych „Planów remontów i konserwacji”. Projekty planów osiedlowych przygotowywane są przez Kierowników Administracji Osiedli na podstawie przeglądów technicznych zasobów i bieżących potrzeb. Plany te weryfikuje i zatwierdza Zarząd Spółdzielni a następnie przekazywane są Radom Osiedli do zaopiniowania i zgłoszenia ewentualnych uwag.

Zaopiniowane plany przez Rady Osiedli ponownie weryfikowane są przez Zarząd i przedstawiane są Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

Nakłady na remonty i konserwacje w 2008 roku wyniosły 30.103.727,00zł., z tego na remonty 22.697.150,00 zł., a na konserwacje 7.406.577,00 zł.

Największe nakłady poniesiono na docieplenia ścian zewnętrznych, wymianę instalacji ciepłej wody, zimnej wody, centralnego ogrzewania, remonty dźwigów.

W 2008r. wykonano:

- docieplenia ścian zewnętrznych 16 budynków (4 bud. zakończone, w tym 1 bud. kontynuowany z 2006r. i 3 bud. kontynuowane z 2007r., 8 bud. rozpoczętych i zakończonych w 2008r., 4 bud. rozpoczęte i nie zakończone w 2008r.),
- wymianę pionów i poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 8 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 7 budynkach,
- modernizację instalacji centralnego ogrzewania w 1 budynku,
- malowanie klatek schodowych w 14 budynkach,
- remont dachu w 1 budynku,
- remonty hydroforni - 2 szt.,
- remonty dźwigów - 33 szt.,
- wymiana instalacji gazowych w 6 budynkach,
- przeniesienie zaworów głównych gazowych na zewnątrz budynków w 2 budynkach.

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 wykonawców wymian instalacji c. c. w. i z. w. oraz c. o., a także dociepleń ścian zewnętrznych budynków. Jak co roku na szczeblu centralnym przeprowadzono negocjacje z dostawcami materiałów instalacyjnych takich, jak rury i kształtki, zawory kulowe, podpionowe, regulacyjne, antyskażeniowe, termostatyczne zawory grzejnikowe, wodomierze, w wyniku których uzyskano dla Spółdzielni korzystniejsze ceny.

Dzięki centralnemu postępowaniu przetargowemu wprowadzono nowoczesne materiały i urządzenia, stosuje się jednolite technologie przy wymianach instalacji, dla instalacji c.o. w miejsce stosowanych wcześniej rur stalowych zastosowano przewody z polipropylenu stabi

oraz montuje się również zawory różnicy ciśnień, a dla instalacji ciepłej wody zawory termostatyczne cyrkulacyjne na pionach cyrkulacyjnych.

Mimo corocznego przeznaczania na fundusz remontowy kwoty ponad 20 milionów zł, z powodu zmieniających się przepisów prawnych nakazujących wykonanie nieprzewidywanych wcześniej prac oraz ze względu na wiek budynków, ciągle zwiększa się zakres koniecznych do wykonania robót remontowych. Chcąc zwiększyć intensyfikację prac remontowych podejmujemy działania zmierzające do pozyskania kredytów w polskich bankach i środków pomocowych z Unii Europejskiej. W 2008 roku zostały skierowane wnioski do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, które zostały przesunięte do rozpatrzenia na 2009 rok. Spółdzielnia podjęła starania o zawarcie umów kredytowych zgodnie z ustawą z dnia 18.12.1998r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Złożono również wnioski do Urzędu Marszałkowskiego o udział w programach rewitalizacyjnych, dofinansowywanych z funduszy Unii Europejskiej, na rozpatrzenie których czekamy.

W roku 2009 planowane nakłady na remonty wyniosą 25.599.360,00 zł.

Środki te przeznaczone będą przede wszystkim na:

- docieplenia ścian zewnętrznych w 7 budynkach (4 bud. noworozpoczynanych, 3 bud. kontynuowane z 2008r.),
- wymianę pionów i poziomów instalacji ciepłej i zimnej wody w 15 budynkach,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania w 6 budynkach,
- malowanie klatek schodowych w 12 budynkach,
- remonty hydroforni – 7 szt.,
- remonty dźwigów – 45 szt.,
- wymianę instalacji gazowych w 4 budynkach,
- przeniesienie zaworów głównych gazowych na zewnątrz budynków w 1 budynku.

Rozdział IV

Zadłużenia czynszowe

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2008r., według ewidencji księgowej, wyniosły 12.563.101 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych w stosunku do naliczeń rocznych kształtował się w wysokości 11,5% a kwota zadłużeń czynszowych w przeliczeniu na dni wyniosła 41,3 dni.

W stosunku do 2007r. wskaźnik zadłużeń czynszowych w stosunku do naliczeń rocznych uległ minimalnemu wzrostowi o 0,04% a kwota zadłużeń w przeliczeniu na dni wzrosła o 1,2 dnia.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2008r. w poszczególnych Osiedlach przedstawiały się następująco:

Osiedle	Razem kwota zł
Kijowska	2 680 316
Generalska	2 994 127
Targówek	3 542 228
Poraje	2 021 503
Erazma	658 105
Jagiellońska	666 822
Razem	12 563 101

Zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2008r. było w Spółdzielni :

przez okres 1 miesiąca	4.044
przez okres 2-3 miesięcy	1.910
- ponad 3 miesiące	616
- spraw spornych w Sądzie i zasądzonych	405

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

Rozdział V

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2008r.

1. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 16 lutego 2009 roku pomiędzy Zarządem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 11 a Firmą „TAKSA – AB” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Gwiaździsta 5 na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 79/08 Rady Nadzorczej z dnia 30.12.2008 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Zespół Biegłych Rewidentów w składzie:

Stanisława Czaplińska	6339/837	Zarząd Spółdzielni
Stanisław Wojtkowski	4430/740	Zarząd Spółdzielni
Maria Grabowska	8154/5958	Osiedle „Kijowska”
Wiesław Reszko	8323/1632	Osiedle „Generalska”
Stanisława Czaplińska	6339/837	Osiedle „Targówek”
Wiesław Reszko	8323/1632	Osiedle „Jagiellońska”
Monika Gołębiowska	6382/3649	Osiedle „Erazma”
Monika Gołębiowska	6382/3649	Osiedle „Poraje”
Stanisława Czaplińska	6339/837	Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni
Stanisław Wojtkowski	4430/740	Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo – finansową za okres od 01.01.2008r. do 31.12.2008r.

Zbiorcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga” za 2008 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2008r. po stronie aktywów i pasywów

wykazuje sumę 853 319 104,53 zł

Rachunek zysków i strat zamknął się bezwynikowo

Nadwyżka kosztów nad przychodami w 2008 roku wynosiła 664 812,03 zł

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie stanu środków

o kwotę 2 037 004,46 zł

W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 96,03% , które w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 37 062 910,23 zł, głównie w związku z przeniesieniem w odrębną własność lokali na podstawie aktów notarialnych sporządzonych w 2008r. w oparciu o odpowiednie uchwały Zarządu.

Aktywa obrotowe stanowią 3,97% ogólnej wartości majątku, a w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o 4 060 027,22 zł.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy), które wynoszą 83,85% sumy pasywów.

2. Aktywa trwałe

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2008r.	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2008r.
			Zwiększenie	Zmniejszenie	
A.	AKTYWA TRWAŁE				
	wartość brutto	1 149 158			
	umorzenie	507,70	32 393 894,03	72 513 725,27	1 109 038 676,46
	wartość netto	289 236 949,01	15 126 741,07	18 183 662,08	286 180 028,00
		859 921 558,69	17 267 152,96	54 330 063,19	822 858 648,46
I.	Wartości niematerialne i prawne	14 428,26	55 632,83	0,00	70 061,09
	Wartości niematerialne i prawne:				
	wartość brutto	229 034,89	88 154,66	0,00	317 189,55
	umorzenie	214 606,63	32 521,83	0,00	247 128,46
	wartość netto	14 428,26	55 632,83	0,00	70 061,09
II.	Rzeczowe aktywa trwałe				
	wartość brutto	1 089 806			
	umorzenie	831,44	24 844 431,91	64 435 083,62	1 050 216 179,73
	wartość netto	289 236 949,01	15 126 741,07	18 183 662,08	286 180 028,00
		800 569 882,43	9 717 690,84	46 251 421,54	764 036 151,73
1.	Środki trwałe				
	wartość brutto	1 065 677			
	umorzenie	607,86	1 760 027,03	62 862 523,08	1 004 575 111,81
	wartość netto	289 236 949,01	15 126 741,07	18 183 662,08	286 180 028,00
		776 440 658,85	-13 366 714,04	44 678 861,00	718 395 083,81
a)	<u>Grunty (w tym prawo użytkowania</u>				

	<u>wieczystego gruntu):</u>				
	wartość brutto	132 589 945,46	0,00	13 410 846,05	119 179 099,41
	umorzenie	12 509 288,29	1 205 834,52	1 167 479,51	12 547 643,30
	Wartość netto	120 080 657,17	-1 205 834,52	12 243 366,54	106 631 456,11
b).	<u>Budynki i budowle:</u>				
	wartość brutto	925 927 059,89	734 401,35	48 893 567,01	877 767 894,23
	umorzenie	270 028 405,87	13 694 104,11	16 459 170,00	267 263 339,98
	Wartość netto	655 898 654,02	-12 959 702,76	32 434 397,01	610 504 554,25
c)	<u>Urządzenia techniczne i maszyny:</u>				
	wartość brutto	6 436 347,42	998 342,38	555 741,13	6 878 948,67
	umorzenie	6 120 815,35	184 200,53	554 643,68	5 750 372,20
	wartość netto	315 532,07	814 141,85	1 097,45	1 128 576,47
d)	<u>Środki transportu:</u> <u>(gr. VII)</u>				
	wartość brutto			0,00	479 761,81
	umorzenie	479 761,81	0,00	0,00	415 312,05
	wartość netto	389 918,71	25 393,34	0,00	64 449,76
		89 843,10	-25 393,34		
e)	<u>Inne środki trwałe:</u> <u>(gr. VIII)</u>				
	wartość brutto	244 493,28	27 283,30	2 368,89	269 407,69
	umorzenie	188 520,79	17 208,57	2 368,89	203 360,47
	wartość netto	55 972,49	10 074,73	0,00	66 047,22
2.	Środki trwałe w budowie	24 129 223,58	23 084 404,88	1 572 560,54	45 641 067,92
III.	Należności długoterminowe	59 337 248,00	7 493 829,29	8 078 641,65	58 752 435,64

3. Fundusze specjalne

Zmiany w funduszach specjalnych ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2008r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2008r.
1.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	321 751,44	348 723,85	297 466,86	373 008,43
2.	Fundusz remontowy	5 215 775,42	21 119 414,52	22 660 789,71	3 674 400,23
Razem		5 537 526,86	21 468 138,37	22 958 256,57	4 047 408,66

Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

na dzień 01.01.2008 r. 321 751,44 zł

Zwiększenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

w ciągu 2008 roku o kwotę 348 723,85 zł

nastąpiło z tytułu:

- odpisu w ciężar kosztów 342 242,05 zł
- naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek mieszkaniowych 6 472,20 zł
- odsetek od środków zgromadzonych na rachunku bankowym 9,60 zł

W ciągu roku wydatkowano kwotę 297 466,86 zł

w tym:

- dofinansowanie do wypoczynku 269 691,65 zł
- zakup paczek choinkowych dla dzieci 14 000,13 zł
- udzielenie zapomóg 10 950,00 zł
- umorzenie pożyczki 2 825,08 zł

Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

na dzień 31.12.2008 r. 373 008,43 zł

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2008 rok 5 215 775,42 zł

Zwiększenie funduszu remontowego w 2008r. 21 119 414,52 zł

nastąpiło z tytułu:

- odpisu w ciężar kosztów 16 042 087,94 zł
- odpisu z nadwyżki przychodów nad kosztami ubiegłego roku 2 451 970,93 zł
- międzyokresowe rozliczenia kosztów remontów 1 543 356,72 zł
- pożyczki z WFOŚ i GW 1 017 549,71 zł
- innych wpływów 64 449 ,22 zł

Zmniejszenie funduszu remontowego w 2008 roku **22 660 789,71 zł**

nastąpiło z tytułu:

- wykonanych robót ociepleniowych 9 620 753,76 zł
- remontów zw, i ccw, co 3 640 682,11 zł
- nadzór nad remontami, przygotowania i rozliczenia 2 203 598,40 zł
- spłaty pożyczki z WFOŚiGW 729 317,71 zł
- remontów dźwigów 889 871,79 zł
- robót ogólnobudowlanych 2 010 983,38 zł
- wymiany instalacji gazowej 1 123 521,49 zł
- remontów instalacji elektrycznej 172 502,10 zł
- wykonanych instalacji odgromowych 168 686,15 zł
- robót drogowych 255 002,26 zł
- remontów wykonanych własną ekipą 162 272,46 zł
- remonty placów zabaw 420 889,95 zł
- wykonanych projektów technicznych 135 346,36 zł
- pozostałe 1 127 361,79 zł

Stan Funduszu Remontowego

na dzień 31.12.2008 r.

3 674 400,23 zł

Fundusz remontowy

Jednostka organizacyjna	Stan na dzień 01.01.2008r.	Zmiany w 2008 roku (w zł)		Stan na dzień 31.12.2008r.
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	2	3	4	5
Osiedle Kijowska	771 410,69	4 306 428,74	4 350 187,92	727 651,51
Osiedle Generalska	-31 790,60	5 484 616,51	5 452 825,91	0,00
Osiedle Targówek	492 560,69	4 332 586,93	4 825 147,62	0,00
Osiedle Poraje	2 552 385,36	3 760 237,33	5 085 038,61	1 227 584,08
Osiedle Erazma	739 026,09	2 231 742,63	2 229 507,91	741 260,81
Osiedle Jagiellońska	182 490,75	998 901,38	688 151,37	493 240,76
Biuro Zarządu	509 692,44	4 901,00	29 930,37	484 663,07
Razem	5 215 775,42	21 119 414,52	22 660 789,71	3 674 400,23

4. Należności długoterminowe

Konto 206 – Odsetki skapitalizowane i wykup z budżetu Państwa

Stan na 01.01.2008 r.	59 933 650,86 zł
Zwiększenia w 2008 roku	7 488 034,04 zł
Zmniejszenia w 2008 roku	8 078 641,65 zł
<u>Stan na 31.12.2008 r.</u>	<u>59 343 043,25 zł</u>

Z tego:

- wykazano w bilansie jako należności długoterminowe	58 752 435,64 zł
- wykazano w bilansie jako należności krótkoterminowe	590 607,61 zł

Zwiększenia w roku 2008 stanowią naliczone przez bank PKO BP S.A. XV O/ Warszawa dalszych odsetek od kredytów w okresie spłaty.

Zmniejszenia w roku 2008 obejmują faktyczne spłaty dokonane przez lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i części odsetek, które są potwierdzone.

5. Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2008 r.

wynoszą:	95 648 343,72 zł
• długoterminowe kredyty bankowe objęte pomocą Państwa z terminem spłaty do 2017r.	72 142 062,85zł
• kredyty ze środków KFM	
na budynek przy ul. Myśluborskiej 87 blok 2	8 847 361,28 zł
na budynek przy ul. Ceramicznej 5A blok 3	3 475 450,81 zł
na budynek przy ul. Ceramicznej 5 blok 4	7 257 808,98 zł
na budynek przy ul. Myszkowskiej 33	3 482 023,62 zł
Razem	95 204 707,54 zł
• pozostałe zobowiązania długoterminowe (zatrzymane kaucje wykonawcom)	443 636,18 zł
Razem	95 648 343,72 zł

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

na dzień 01.01.2008 r.	74 830 396,61 zł
<u>zmniejszenie zadłużenia o</u>	<u>1 454 238,76 zł</u>
<u>Stan na 31.12.2008 r.</u>	<u>73 376 157,85 zł</u>

Z tego :

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe	72 142 062,85 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe	1 234 095,00 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 Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2008 r. wynosiła 2,78 zł za 1 m².

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 8 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu.

Zawieszenie kredytu może być przedłużone o nie więcej niż 4 kwartały 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

6. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Rodzaj zobowiązań	Stan na 1.01.2008r.	Stan na 31.12.2008r.
- z tytułu kredytu KFM i długoterminowych kredytów „starego portfela” przypadających do spłaty w 2008 r.	2 559 856,69	2 737 769,08
- z tytułu dostaw i usług	15 930 683,34	18 610 756,06
- z tytułu podatków i ubezpieczenia społecznego	1 501 237,10	2 317 572,83
- pozostałe	11 822 895,50	10 105 697,81
Razem	31 814 672,63	33 771 795,78

7. Rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią kwotę **3 307 035,63 zł**

Są to koszty do rozliczenia w czasie z tytułu:

- ubezpieczenia majątku, prenumeraty czasopism na 2009r.,
opłat związanych z podziałem nieruchomości celem ustanowienia
odrębnej własności, lokat terminowych, materiałów biurowych,
biletów MZK , znaczków pocztowych 208 547,74 zł
- utrzymania parkingu Remiszewska/ Goławicka 201 152,39 zł
- niesfinansowanych w 2008r. remontów 1 543 356,72 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności GZM
w Osiedlach: 1 353 978,78 zł
 - „Kijowska” 216 754,12 zł
 - „Generalska” 287 768,02 zł
 - „Targówek” 183 407,74 zł
 - „Poraje” 280 639,33 zł
 - „Jagiellońska” 385 409,57 zł

Rozliczenia międzyokresowe bierne:

- **nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności GZM :** **689 166,75 zł**
 - 1) Osiedle „Erazma” 57 784,12 zł
 - 2) Biuro Zarządu 631 382,63 zł

8. Sytuacja płatnicza

Środki pieniężne wg stanu na dzień 31.12.2008r. wynoszą **15 532 883,47 zł**

9. Wyniki Spółdzielni

Wynik finansowy Spółdzielni za 2008r.

Osiedle	PRZYCHODY			KOSZTY			WYNIK BRUTTO			Podatek dochodowy na działalności gospodarczej	WYNIK NETTO		
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	RAZEM PRZYCHODY	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	RAZEM KOSZTY	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	RAZEM WYNIK BRUTTO		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	RAZEM WYNIK NETTO
1	2	3	4 (2+3)	5	6	7 (5+6)	8 (2-5)	9 (3-6)	10 (8+9)	11	12	13 (9-11)	14 (12+13)
Osiedle Kijowska	19 981 875	4 107 171	24 089 046	20 198 629	2 135 926	22 334 555	-216 754	1 971 245	1 754 491	384 866	-216 754	1 586 379	1 369 625
Osiedle Generalska	20 944 741	2 437 215	23 381 955	21 232 509	1 122 445	22 354 954	-287 768	1 314 770	1 027 002	264 782	-287 768	1 049 988	762 220
Osiedle Targówek	17 877 104	2 462 602	20 339 706	18 060 512	1 539 977	19 600 489	-183 408	922 625	739 217	185 186	-183 408	737 438	554 031
Osiedle Poraje	17 232 052	3 032 998	20 265 050	17 512 692	1 189 382	18 702 073	-280 639	1 843 616	1 562 977	361 265	-280 639	1 482 351	1 201 712
Osiedle Erazma	9 561 689	285 874	9 847 563	9 503 905	221 111	9 725 016	57 784	64 763	122 547	19 774	57 784	44 989	102 773
Osiedle Jagiellońska	5 478 638	1 794 807	7 273 445	5 864 047	638 380	6 502 427	-385 410	1 156 427	771 018	216 637	-385 410	939 791	554 381
Biuro Zarządu	6 519 701	142 070	6 661 771	5 888 318	36 568	5 924 886	631 383	105 502	736 885	29 861	631 383	75 641	707 023
RAZEM	97 595 799	14 262 737	111 858 536	98 260 612	6 883 788	105 144 400	-664 812	7 378 948	6 714 136	1 462 371	-664 812	5 916 577	5 251 765

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2008 rok zamknęła się bezwynikowo. Nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 664 812,03 zł została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podlega opodatkowaniu.

Przychody podatkowe pozostałej działalności gospodarczej	14 167 209,71 zł
Koszty podatkowe pozostałej działalności gospodarczej	6 470 517,92 zł
Podstawa opodatkowania	7 696 691,79 zł
Podatek dochodowy (19%) 7 696 692,00 x 19% =	1 462 371,00 zł
Wynik brutto (Zysk brutto) 7 378 948,00 – 1 462 371,00 =	5 916 577,00 zł

Do Urzędu Skarbowego w 2008 roku Spółdzielnia dokonała zaliczkowych wpłat na kwotę 91 389,00 zł , w związku z powyższym dopłata wyniosła 1 370 982,00 zł.

10. Przychody i koszty

Przychody ogółem : **112 523 348,05 zł**

w tym :

1. Przychody ze sprzedaży:	110 695 374,03 zł
• przychody GZM	102 333 203,38 zł
• zmiana stanu produktów (nadwyżka kosztów nad przychodami)	664 812,03 zł
• koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	6 165 498,92 zł
• nadwyżka przychodów nad kosztami ubiegłego okresu	1 531 859,70 zł
2. Pozostałe przychody operacyjne	385 173,26 zł
3. Przychody finansowe	1 442 800,76 zł

Koszty ogółem: **105 144 399,97 zł**

w tym:

1. Koszty działalności operacyjnej	104 248 058,06 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne	892 531,48 zł
3. Koszty finansowe	3 810,43 zł

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2008r. sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 roku Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego za 2008 r. stwierdza się, że działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona.

Rozdział VI

Gospodarka nieruchomościami

W 2008 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie spraw terenowo-prawnych w trzech dzielnicach miasta stołecznego Warszawy : Praga Północ, Targówek i Białołęka oraz w mieście Marki.

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

1. Czynności związane z regulacją stanu prawnego gruntów.

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

Dotychczasowe deklaracje i działania podjęte przez przedstawicieli Miasta, nie przyniosły pożądaných wyników (aktów notarialnych). Ostatnie pisma Spółdzielnia wystosowała w dniu 25.03.2008r. - znak NG/2632/2008 oraz w dniu 08.04.2008r. – znak NG/2828/2008 - do Pani Prezydent m.st. Warszawy, w dniu 02.10.2007r. - znak NG/3463/2007 oraz w dniu 31.03.2008 r. - znak NG/2502/2007 - do Burmistrza Dzielnic Białołęka, w dniu 25.11.2008r. – znak RN/6528/2008 do Rady Dzielnic Praga Północ, w dniu 25.11.2008r. – znak RN/6525/2008 do Rady Dzielnic Targówek, w dniu 25.11.2008r. – znak RN/6530/2008 do Rady Dzielnic Białołęka, wyrażając swoje zaniepokojenie taką sytuacją.

Niezadowolające efekty wspomnianych działań, skłoniły nas do skierowania spraw do sądu. Do chwili obecnej zostały złożone następujące pozwy :

- w dniu 21.04.2006 r. o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli, polegającego na ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 (obecnie postępowanie zawieszona),
- w dniu 21.04.2006r. o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie nieruchomości położonej przy ul. Szanajcy 3 (sprawa w toku)

- pozew z dnia 10.05.2007r. o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz RSM „Praga”, stanowiącej część gruntu położonego przy ul. Białostockiej 48, a będącego własnością m. st. Warszawa (sprawa w toku),
- w dniu 19.04.2002 r. o zobowiązanie Miasta St. Warszawa do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod parkingiem na ul. Wiosennej; w dniu 20 marca 2008r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny wydał orzeczenie nakazujące Miastu st. Warszawa zawarcie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste na rzecz RSM „Praga”. Miasto St. Warszawa Dzielnica Praga Północ złożyło apelację od wyroku. W dniu 11.12.2008 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny zmienił zaskarżony przez Miasto wyrok oddalając powództwo i obciążając Spółdzielnię kosztami sądowymi. W chwili obecnej rozważana jest od strony prawnej i finansowej racjonalność złożenia wniosku o kasację wyroku Sądu Apelacyjnego,
- w dniu 11.04.2009r. o przeniesienie tytułu własności do działki pod budynkami przy ul. Myśliborskiej 85 i 85a. Pomimo upływu 4 lat od zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (przy istotnym udziale Spółdzielni) oraz upływu 2 lat od skomunalizowania tej nieruchomości na rzecz m. st. Warszawy, nie udało nam się podpisać aktu notarialnego, przenoszącego tytuł własności na rzecz Spółdzielni. Dlatego Zarząd podjął decyzję o skierowaniu sprawy do sądu.

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

Osiedle „Kijowska”	10
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	21
Osiedle „Generalska”	26
Osiedle „Poraje”	9
<u>Osiedle „Erazma”</u>	<u>2</u>
Łącznie:	68

2. Prace związane z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z nowelą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 31.07.2007 r. oraz złożonymi do Spółdzielni wnioskami o wyodrębnienie własności lokali Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” złożyła do Sądu Rejonowego dla

Warszawy Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny wnioski o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie w trybie art. 35 wspomnianej ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przygotowana dokumentacja objęła wszystkie tereny nieuregulowane na rzecz Spółdzielni wraz z budynkami:

- grunty przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 – wniosek zarejestrowany w Biurze Podawczym Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Północ w dniu 12.11.2007r.

- grunty przy ul. Al. Tysiąclecia 151, Kijowskiej 11, Korsaka 1, Markowskiej 6, Ząbkowskiej 40, 42, 44 (Szmulowizna A I i A II) - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 21.11.2007r.

- grunty przy ul. Radzywińskiej 50, 52A, 54/58, 60/66, 68/72, Łochowskiej 1/29, 34, Łomżyńskiej 15/25, Siedleckiej 1/15, 16/24, Wołomińskiej 19 (Szmulowizna wschodnia) - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 29.11.2007r.

- grunty przy ul. Jagiellońskiej 2, 4, 6 - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 29.11.2007r.

- grunty przy ul. Kołowej 2, 4, Wejherowskiej 3, 6, H. Junkiewicz 6, 8, 10 - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 29.11.2007r.

- grunty przy ul. Zamiejskiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 20, 24 - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 15.11.2007r.

- grunty przy ul. Sz. Askenazego 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, Trockiej 10 - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 21.11.2007r.

- grunty przy ul. Śreniawitów 1, 2, 4, 5, 7, 12, Nagodziców 1, 2, 3 (Tarchomin I) - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 28.11.2007r.

- grunty przy ul. Porajów 2, 4, 6, 8, 10, Wittiga 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 (Tarchomin II A) - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 28.11.2007r.

- grunty przy ul. Antalla 4, 5, 6, Atutowej 1, 3, 5, 7, Gębickiej 2, 4, Porajów 5, Szczęśliwej 2 (Tarchomin II B) - wniosek zarejestrowany w sądzie w dniu 28.11.2007r.

W czerwcu 2008 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie II Wydział Cywilny zawiesił wszystkie w/w postępowania o zasiedzenie nieruchomości do czasu udzielenia przez Trybunał Konstytucyjny odpowiedzi na pytanie prawne, czy zapis art. 35 ust. 1¹ i 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z Konstytucją. W dniu 18.03.2009r. Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o podjęcie zawieszzonego postępowania dla Szmulowizny wschodniej. Niestety Sąd w dniu 30.03.2009r. postanowieniem sygn. akt II Ns 1069/07 oddalił nasz wniosek. W dniu 14.05.2009r. Zarząd złożył prośbę do Prezesa Sądu o

pomoc w podjęciu zawieszono postępowania. Do chwili obecnej nie otrzymaliśmy odpowiedzi na nasze pismo.

W związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni podjął 7 uchwał i dokonał podziału nieruchomości w poszczególnych osiedlach na nieruchomości rozliczeniowe w celu określania podstawowych jednostek ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania.

W celu realizacji wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności Zarząd zlecił podziały geodezyjne dla następujących nieruchomości:

- przy ul. Olgierda 42 (podział zakończony prawomocną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 11.09.2007r.),

- przy ul. Remiszewskiej 16, 18, 20 (podział zakończony prawomocną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16.11.2007r.),

- przy ul. Junkiewicz 2, 2a, 2b i ul. Radzymińskiej 97 (podział jest kontynuowany),

- przy ul. Pancera 13, 15, 17, 18, 22 oraz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (podział zakończony prawomocną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28.04.2009r.),

- przy ul. Erazma z Zakrocymia 1, 3, 5, 7, 9, 13 oraz 2, 4, 6, 8, 10 (podział zakończony prawomocną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28.04.2009r.)

Ponadto, w ramach prowadzonych zadań zostało skierowanych 6 wniosków do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisów regulujących stan prawny w księgach wieczystych. Zarząd współpracował z pracownikami Sądu Rejonowego w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych, w celu przyspieszenia ujawnienia właściwych dla Spółdzielni wpisów w księgach wieczystych.

Kompletowano dokumentację umożliwiającą rozpoczęcie procedur związanych z wyodrębnianiem własności lokali:

- wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków - 59
- odpisy z ksiąg wieczystych - 61

3. Czynności związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.

Aktualizacja inwentaryzacji gruntów.

Z ramienia Zarządu pracownicy działu Gospodarki Nieruchomościami uzupełniali i aktualizowali dokumentację nieruchomości uregulowanych i nieuregulowanych prawnie, będących w zasobach RSM „Praga”, prowadzili indywidualne sprawy terenowo – prawne dla poszczególnych osiedli (opłaty, dzierżawy, parkingi, nowe inwestycje), sprawy sporne oraz

przygotowywali umowy o udostępnieniu gruntów pod budowę infrastruktury technicznej za jednorazową opłatą (obciążanie nieruchomości).

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedle „Kijowska”	2
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	1
Osiedle „Generalska”	2
Osiedle „Poraje”	1
<u>Osiedle „Erazma”</u>	<u>-</u>
Łącznie:	6

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie 1 aktu notarialnego o ustanowieniu służebności gruntowej, 3 umów określających warunki udostępnienia terenu. W przypadku dwóch uchwał nie doszło do zawarcia stosownych umów.

Prowadzone były rozmowy i korespondencja z 3 firmami na os. „Kijowska”, które zawiesiły projektowane inwestycje lub zrezygnowały z negocjacji ze Spółdzielnią.

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia.

	decyzje	zawiadomienia	postanowienia
Osiedle „Kijowska”	3	3	1
Osiedle „Jagiellońska”	3	2	-
Osiedle „Targówek”	1	12	2
Osiedle „Generalska”	4	5	1
Osiedle „Poraje”	4	2	4
<u>Osiedle „Erazma”</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Łącznie:	15	24	9

Sprawy sporne, odwołania i skargi.

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

Osiedle „Kijowska”	3
Osiedle „Jagiellońska”	5
Osiedle „Targówek”	25
Osiedle „Generalska”	-

Osiedle „Poraje”	4
<u>Osiedle „Erazma”</u>	<u>3</u>
Łącznie:	40

Pisma do Wojewody Mazowieckiego - odwołania od decyzji administracyjnych

Osiedle „Kijowska”	1
Osiedle „Jagiellońska”	-
Osiedle „Targówek”	-
Osiedle „Generalska”	-
Osiedle „Poraje”	-
<u>Osiedle „Erazma”</u>	<u>-</u>
Łącznie:	1

Z ramienia Zarządu pracownicy działu NG:

- 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.

Dokonywane również były wizje lokalne w terenie, związane z wydawanymi przez Urzędy decyzjami administracyjnymi lub w sprawach spornych dotyczących bieżącej eksploatacji budynków i gruntów. W związku z prowadzoną przez Miasto Stołeczne Warszawa modernizacją ewidencji gruntów i budynków w listopadzie 2008r. w Urzędzie Dzielnicy Białołęka wniesiono liczne uwagi do wyłożonego projektu operatu opisowo-kartograficznego (w tym kartotek budynków).

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 zaświadczenia). W 2008 roku udzielono na piśmie 51 indywidualnych odpowiedzi mieszkańcom Spółdzielni, 3 zbiorowe oraz przygotowano 286 pisemnych zaświadczeń o stanie prawnym gruntów.

Rozdział VII

Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany roczne i pięcioletnie. Inwestycje planowane do realizacji na lata 2005-2009 zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 99/05 pod nazwą „Wieloletni rzeczowy plan inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego w latach 2005-2009”. Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwały o przyjęciu sprawozdania z realizacji planu pięcioletniego i uchwała plan roczny.

W roku 2008 zakończono realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Pratulińskiej. Równolegle prowadzono działania związane z przygotowaniem do realizacji nowych inwestycji.

Zadania zrealizowane:

1. Zespół Mieszkaniowy „Pratulińska”

- powierzchnia działki 6.067,60 m²
- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania.
- dwa budynki na wspólnej płycie garażowej
- ilość mieszkań 150
- powierzchnia użytkowa mieszkań 7.542,70 m²
- ilość miejsc postojowych w garażu 118



„Pratulińska”

W grudniu 2008r. zakończono budowę dwóch budynków mieszkalnych.

Budynki położone są w otoczeniu zieleni parkowej z fontannami i ujęciem wody oligoceńskiej przy skwerze Wiecha. Bliskie sąsiedztwo centrum handlowego, placów zabaw, przedszkoli, szkół, Teatru Rampa i stadionu sportowego. Mieszkania w metrażach najczęściej poszukiwanych przez klientów od 34,30 do 83,30m² z balkonami i schowkami.

Wszystkie mieszkania posiadają funkcjonalne rozkłady. Integralną częścią Zespołu Budynków Mieszkalnych „PRATULIŃSKA” jest garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi miejscami postojowymi. W budynkach są windy od poziomu garażu.

Budynki są ocieplone styropianem i wykończone tynkami mineralnymi. Ściany wewnętrzne są wykonane z cegły (za wyjątkiem ścian konstrukcyjnych) wykończone tynkiem gipsowym w pokojach, przedpokojach, kuchniach, na sufitach łazienek i WC oraz tynkiem cementowo – wapiennym pod glazurę na ścianach łazienek i WC.

Trwają prace nad opracowaniem ostatecznej koncepcji wolnej części działki.

Zadania kontynuowane:

1. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska”

- działka o powierzchni 4.407 m²
- prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania.
- projekt przewiduje budowę 2 budynków mieszkalnych usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- projektowana ilość mieszkań 75
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 100
- powierzchnia użytkowa mieszkań 4.320,00 m²
- projektowana ilość lokali usługowych 11
- projektowana powierzchnia usług 444,49 m²

Po przeprowadzeniu analizy finansowo-ekonomicznej inwestycji oraz na podstawie aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o dokonaniu zmian w projekcie wykonawczym budynków polegających na zwiększeniu ilości mieszkań do 75 oraz zagospodarowaniu terenu w sposób zapewniający odpowiednią ilość miejsc postojowych naziemnych dla mieszkańców całej kolonii (razem z miejscami postojowymi w garażu).

Przewidziany termin zakończenia inwestycji: II kw. 2011.

2. Zespół Mieszkaniowy „Tarchomin VB”

W latach 1994-2001 przekazano do eksploatacji 17 budynków z 849 mieszkaniami o łącznej powierzchni 47.349 m². Do zakończenia realizacji tej inwestycji pozostała budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego i garażu wielopoziomowego.

Budynek i garaż wielopoziomowy – przy ul. Kamińskiego

- działka o powierzchni ~ 5.900 m²
- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość mieszkań 83
- przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań ~ 4650 m²
- projektowana ilość stanowisk postojowych ~ 350
- projektowana powierzchnia usług ~ 1600 m²

Dokumentację ostatniego etapu zadania wykonuje Autorska Pracownia Architektury, autora projektu budynków przy ul. Ćmielowskiej, wchodzących w skład przedmiotowego zespołu mieszkaniowego.

W dniu 20.01.2009r uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę.

W chwili obecnej Projektant opracowuje zamienną dokumentację.

Zmiana polega na zwiększeniu ilości mieszkań do 83 szt. i zaprojektowaniu usług w całym parterze garażu.

Przewidywany termin realizacji inwestycji: I kw. 2010 – II kw. 2012

Zadania w przygotowaniu:

1. Zespół Mieszkaniowy „MARKI”

- działka o powierzchni 3.757 m²
prawa do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- działka o powierzchni 1.292 m²
prawa do terenu – własność Spółdzielni
- koncepcja przewiduje budowę budynków mieszkalnych na ponad 100 mieszkań ze wspólnym garażem podziemnym i lokalem na pomieszczenie administracji.

Podczas opracowywania koncepcji rozważane były różne warianty ogrzewania istniejących budynków. Po konsultacjach z projektantami różnych biur projektowych uznano, że najkorzystniejszym rozwiązaniem jest budowa indywidualnych kotłowni w każdym budynku.

Przewidywany termin zakończenia inwestycji 2011r.

2. Zespół Mieszkaniowy „MYSZKOWSKA”

- teren o powierzchni ogólnej **15.800 m²**
- prawo do terenu - akty notarialne wieczystego użytkowania.

Na wyżej wymienionym terenie zrealizowano 1 budynek mieszkalny „Myszkowska I”.

- budynek mieszkalny z garażem podziemnym
- ilość mieszkań **56**
- ilość miejsc postojowych w garażu **72**
- ilość miejsc postojowych naziemnych **10**
- powierzchnia użytkowa mieszkań **2.444 m²**



Spółdzielnia, mając na względzie potrzeby mniej zamożnej części członków i ich rodzin, aktywnie włączyła się w program budowy mieszkań lokatorskich finansowanych z preferencyjnego kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, udzielanego Spółdzielni przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995r. (z późn. zm.).

Pierwsze tego typu przedsięwzięcie w naszej Spółdzielni to budynek należący do zespołu mieszkaniowego „Róg Światowida” przy ul. Myśluborskiej. Zarząd Spółdzielni, mając na względzie bardzo duże zapotrzebowanie na mieszkania lokatorskie, przeznaczał na ten cel kolejne tereny inwestycyjne. I tak następne „KFM”-owskie mieszkania zostały wybudowane w zespole mieszkaniowym „Ceramiczna” na Tarchominie oraz w zespole „Myszkowska” na Targówku, w którym zamieszkało kolejnych 56 rodzin. Lokatorzy mogli wprowadzać się do przyznanych im lokali bezpośrednio po wydaniu przez Inspektorat

Nadzoru Budowlanego decyzji pozwalającej na użytkowanie. Mieszkania „KFM”-owskie są bowiem wykańczane pod „klucz”, tzn. posiadają pełny zakres wyposażenia, tj. ściany wewnętrzne są wykończone tynkiem gipsowym i pomalowane farbą emulsyjną, na podłogach w pokojach ułożona jest dwukrotnie lakierowana mozaika dębowa, w kuchniach jest położona glazura na ścianach i terakota na podłodze oraz wyposażona jest ona także w kuchenkę gazową lub elektryczną i zlewozmywak z baterią, w łazienkach i WC ściany wyłożone są glazurą, podłogi terakotą oraz zamontowane są wanny i umywalki z bateriami.

O jakości oraz o właściwym, zgodnym z przepisami oraz warunkami określonymi w umowie kredytowej, prowadzeniu ww. inwestycji świadczy fakt wskazywania ich przez Bank Gospodarstwa Krajowego zainteresowanym instytucjom (np. zagranicznym bankom współtworzącym Fundusz) jako wzorcowych, a także uzyskanie umorzenia części kredytów w wysokości 10% wartości inwestycji dla wszystkich „KFM”-owskich budynków wybudowanych w naszej Spółdzielni.

2.1. „Myszkowska II” i „Myszkowska III”

Na pozostałą część tego terenu Spółdzielnia uzyskała decyzje o warunkach zabudowy na budowę dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi (łącznie ok. 200 mieszkań i 300 miejsc postojowych).

3. Zespół Mieszkaniowy „Barkocińska”

- wielkość działki 508 m²
- prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania



„Barkocińska”

Spółdzielnia jest w posiadaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę budynku mieszkalnego z garażem podziemnym na około 20 mieszkań i ewentualnie lokale usługowe.

4. Zespół Mieszkaniowy „Piotra Skargi”

- powierzchnia działek 2.763 m²
- prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi
- **BUDYNEK A:**
 - projektowana ilość mieszkań 52
 - projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 67
 - projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 3.158 m²
 - projektowana powierzchnia użytkowa usług 209 m²
- **BUDYNEK B:**
 - projektowana ilość mieszkań 38
 - projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 22
 - projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.829 m²



„Piotra Skargi” budynek A



„Piotra Skargi” budynek B

Uzyskana przez Spółdzielnię decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu była dwukrotnie zaskarżana przez osoby, które zgłosiły roszczenie wobec Urzędu do części terenu, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja (teren przekazany Spółdzielni w wieczyste użytkowanie). SKO dwukrotnie utrzymywało w mocy decyzję. W związku z powyższym dopiero w dniu 18.07.2008r. Spółdzielnia mogła zawrzeć umowę na wykonanie prac projektowo-kosztorysowych dla dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i usługami w parterze. We wrześniu 2008r. koncepcja została wyłożona w Administracji Osiedla do wglądu dla zainteresowanych mieszkańców.

W pierwszych dniach kwietnia br. została złożona w Wydziale Architektury Dzielnicy Targówek dokumentacja budowlana o pozwolenie na budowę. Urząd Dzielnicy zaproponował przedłużenie budynku A pierzeją wzdłuż ul. Świętego Wincentego.

Przewidywany termin realizacji inwestycji: I kw. 2010 – I kw. 2012.

5. Działka przy ul. Janinówki i Mokrej

- powierzchnia działek 3.458 m²
- prawo do terenu – akty notarialne wieczystego użytkowania

Zgodnie z wcześniejszymi planami i zapisem w akcie notarialnym teren przewidziany był pod parking wielopoziomowy. Ze względów ekonomicznych Spółdzielnia dwukrotnie zwracała się do Prezydenta Miasta o zmianę sposobu zagospodarowania terenu oraz przedłużenie terminu zabudowy na lata 2009-2012. Obecnie przedmiotowy teren objęty został uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego obszaru Targówka Mieszkaniowego. Jak wynika ze wstępnych projektów miejscowego planu, obszar ten przewidziany jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

6. Działka przy ul. Radzywińskiej i Trockiej

- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę lokali usługowych

7. 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.

Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę zespołu mieszkaniowego z usługami, miejscem rekreacji, placem zabaw dla dzieci, parkingiem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i parkingiem naziemnym. W celu przyspieszenia decyzji Miasta o uregulowaniu stanu prawnego terenu na jej rzecz Spółdzielnia w pismach do Burmistrza Dzielnicy Targówek oraz Prezydenta M.St. Warszawy wyraziła wolę aktywnego współuczestnictwa w programie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w zakresie budowy mieszkań lokatorskich, deklarując swoje doświadczenie, potencjał organizacyjny i kadrowy oraz znajomość procedur pozyskiwania środków kredytowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Urząd M.St. W-wy okazał zainteresowanie współpracą w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na mieszkania typu własnościowego sprzedawanych przez developerów.

Zarówno w Spółdzielni jak i w Biurze Polityki Lokalowej Urzędu M. St. Warszawy trwają prace nad prawnym opracowaniem tego zupełnie nowego rodzaju współpracy prywatno – publicznej.

8. Garaż przy ul. Radzywińskiej

- działka o powierzchni ok. 5.000 m²
- prawo do terenu - administracyjna decyzja wieczystego użytkowania
- podczas regulowania stanu prawnego gruntów „Szmulowizny B” Spółdzielnia nie otrzymała w wieczyste użytkowanie gruntu przeznaczonego pod garaż. Zarząd Spółdzielni dochodzi praw do terenu na drodze sądowej.
- projekt przewiduje budowę dwupoziomowego parkingu na 348 miejsc postojowych.

W dniu 20 marca 2008r. Sąd Okręgowy XXIV Wydział Cywilny wydał orzeczenie i nakazał Miastu Stołecznemu Warszawa Dzielnica Praga Północ zawarcie ze Spółdzielnią umowy o ustanowienia użytkowania wieczystego zasądając zwrot poniesionych kosztów

postępowania od miasta. Od wyroku została złożona apelacja przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Apelacja została uwzględniona. Spółdzielnia złożyła skargę kasacyjną.

Podsumowanie

Nakłady na zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnię w 2008 roku (stan przed zamknięciem bilansu) wyniosły 23.084.404,88 w tym nakłady na główne zadania kształtowały się następująco:

	<u>Ogółem</u>	<u>w tym: 2008r.</u>
1. Zespół Mieszkaniowy „Pratulińska”	41.858.177	21.681.148
2. Zespół Mieszkaniowy „Namysłowska”	2.546.900	565.965

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest prowadzona w sposób racjonalny, przemyślany, uwzględniający wszystkie czynniki mogące mieć wpływ na jej pozytywne efekty.

Pozwoliło to uchronić się przed skutkami obecnego kryzysu, który dotknął wielu inwestorów. Potencjalni nabywcy mieszkań bardziej wnikliwie niż dotychczas badają potencjał inwestorów, ich doświadczenie oraz osiągnięcia na rynku mieszkaniowym, a także opinię wyrażaną przez klientów oraz banki kredytujące mieszkania. Nasza Spółdzielnia jest najwyraźniej pozytywnie oceniana, czego potwierdzeniem jest stabilne tempo sprzedaży mieszkań. Jest ona może nieco mniejsza niż w okresie hossy, jednak ilość osób odwiedzających Dział Mieszkań Nowych Spółdzielni, zajmujący się sprzedażą, jest coraz większa.

Rozdział VIII

Obsługa prawna Spółdzielni

W roku 2008 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Adwokacką adwokata Grzegorza Krawczyka oraz Kancelarię Prawniczą adwokata Marka Kucharskiego przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej w około 200 sprawach cywilnych, gospodarczych oraz z zakresu prawa pracy i terenowo prawnych. W każdej ze spraw kancelarie sporządzały pozwы zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwы w przypadku spraw wniesionych przeciwko RSM „Praga” oraz korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej. Sporządzały również odwołania od decyzji administracyjnych. Ponadto kancelarie reprezentowały RSM „Praga” podczas rozpraw i posiedzeń sądów powszechnych oraz administracyjnych.

Dużą grupę spraw stanowiły postępowania o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub eksmisję z lokalu lokatorskiego, skierowane przeciwko byłym członkom wykluczonym ze Spółdzielni za zaległości w opłatach czynszowych. Toczyły się również sprawy o należną zapłatę za lokale mieszkalne i użytkowe.

Kancelarie zaangażowane były w sprawy związane z koniecznością ostatecznego uregulowania spraw terenowych, co wiązało się z przygotowaniem wniosków dotyczących zasiedzenia lub nakazania ustanowienia użytkownika wieczystego gruntów jak i uczestniczenia w rozprawach. Wiele spraw o zasiedzenie z uczestnictwem RSM „Praga” zostało skierowanych przez Skarb Państwa.

Sporządzone zostały 304 opinie prawne w formie pisemnej, a niezależnie od tego wiele ustnych opinii prawnych.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacji

Tomasz Jankojć

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Inwestycji

Ryszard Zaráński

Prezes Zarządu

Andrzej Półrolniczak

Warszawa, dnia 08.06.2009r.