Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Praga”

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017 r.

RSM PRAGA
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Warszawa 2018 r.

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	3
Rozdział II	Finanse i gospodarka Spółdzielni w 2017 r.	5
Rozdział III	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2017 r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni	24
Rozdział IV	Sprawy członkowskie i mieszkaniowe	63
Rozdział V	Gospodarka nieruchomościami	67
Rozdział VI	Sprawy organizacyjne, informatyczne i pracownicze	83
Rozdział VII	Działalność inwestycyjna	96
Rozdział VIII	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna	105
Rozdział IX	Obsługa prawna Spółdzielni	116
Zakończenie	Podsumowanie	118

Rozdział I

W s t ę p

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

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2017 r., poz. 1560 tj. ze zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 tj. z późniejszymi zmianami),
3. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga".

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

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

Zarząd w 2017 r. pracował w składzie:

1. Andrzej Półrolniczak Prezes Zarządu Spółdzielni,
2. Ryszard Zarański Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji.
3. Jadwiga Radzikowska Członek Zarządu – do dnia 31.07.2017 r.
4. Anna Dobosz Członek Zarządu – od dnia 01.08.2017 r.

W roku 2017 osiągnięty został wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 29 641 102,41 zł. Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 r. posiadała środki pieniężne w wysokości 45 757 986,23 zł. Liczby te wskazują na bardzo dobry stan finansowo-gospodarczy Spółdzielni. Nie ma żadnych zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

Od kilku już lat opłaty zależne od Spółdzielni – koszty eksploatacji nie są podwyższane lub rosną nieznacznie. W roku 2017 opłaty te praktycznie nie uległy zwiększeniu.

Spółdzielnia, dbając o właściwy stan techniczny budynków i Osiedli, corocznie przeznacza na prace remontowe znaczne środki finansowe. W roku 2017 wykonano remonty za kwotę 32 928 555,53 zł., a więc wyższą o 1 833 541,98 zł w stosunku do roku 2016. Oprócz środków wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, fundusz jest zasilany wpływami z działalności gospodarczej i inwestycyjnej Spółdzielni. W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na kontynuowanie kompleksowych prac termomodernizacyjnych, których celem, obok poprawy stanu technicznego budynków, jest obniżenie kosztów zużycia ciepła. Zwiększają się także zakresy prac służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości

oraz podnoszeniu stanu bezpieczeństwa na osiedlach poprzez montaż monitoringu w kolejnych budynkach.

Przyjęty w Spółdzielni w 2005 r. system planowania narzuca dyscyplinę finansową oraz umożliwia i ułatwia pełną kontrolę nad ponoszonymi wydatkami. Dzięki temu w większości naszych osiedli od kilku lat praktycznie nie rosną opłaty ponoszone przez mieszkańców na koszty eksploatacji.

Istotnym problemem jest wzrost opłat zewnętrznych – niezależnych od Spółdzielni, które stanowią znaczne obciążenie finansowe dla naszych mieszkańców. Od wielu lat ma miejsce stały, często drastyczny wzrost opłat ustalanych przez Urząd Miasta tj. opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości. Na wysokość opłat znaczący wpływ mają ceny zewnętrznych dostawców mediów i wprowadzane przez nich podwyżki. Powoduje to znaczne obciążenie budżetów rodzinnych naszych mieszkańców i mimo, że opłaty zależne od Spółdzielni – koszty eksploatacji i odpis na fundusz remontowy praktycznie od kilku lat nie wzrastają, to wzrost opłat niezależnych od Spółdzielni powoduje wzrost opłat czynszowych. W efekcie część mieszkańców ma problemy z regulacją czynszu i skutkuje to wzrostem zadłużeń czynszowych.

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

W 2017 r. Spółdzielnia kontynuowała działalność inwestycyjną. Spółdzielnia cały czas prowadzi budowę nowych mieszkań.

Rozdział II

Finanse i gospodarka Spółdzielni w 2017 r.

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2017 r.

Spółdzielnia za 2017 r. osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **29 641 102,41 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 585 280,00 zł** - wynik netto **28 055 822,41 zł.**

1.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2017 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **22 874 349,25 zł.** Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

1.2 Wynik na działalności gospodarczej.

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie **6 766 753,16 zł**, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 585 280,00 zł**, osiągnęła zysk netto **5 181 473,16 zł.**

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2017 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego.

Wynik finansowy za 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Jednostka organizacyjna	Wynik GZM	Wynik na działalności gospodarczej brutto	Podatek dochodowy za 2017 r.	Wynik na działalności gospodarczej netto	Wynik na GZM narastająco i wynik na działalności gospodarczej netto (kol.3 plus kol.6)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kijowska	3 872 644,02	2 358 173,28	460 678,27	1 897 495,01	5 770 139,03
2.	Generalska	2 358 959,87	1 359 526,68	392 198,25	967 328,43	3 326 288,30
3.	Targówek	2 192 495,31	295 215,51	82 299,60	212 915,91	2 405 411,22
4.	Poraje	4 378 792,33	1 655 047,47	328 945,87	1 326 101,60	5 704 893,93
5.	Erazma	1 984 788,43	-95 387,99	0,00	-95 387,99	1 889 400,44
6.	Jagiellońska	29 628,58	815 286,14	209 646,71	605 639,43	635 268,01
7.	Biuro Zarządu	8 057 040,71	378 892,07	111 511,30	267 380,77	8 324 421,48
8.	**Spółdzielnia**	**22 874 349,25**	**6 766 753,16**	**1 585 280,00**	**5 181 473,16**	**28 055 822,41**

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 18 grudnia 2017 roku pomiędzy Zarządem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" z siedzibą w Warszawie ul. Białostocka 11 a Firmą audytorską „TAKSA-AB" Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie ul. A. Mickiewicza 63 lok. 205 na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 105/17 Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" z dnia 28.11.2017 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Biegłych Rewidentów w składzie:

1. Pani Jolanta Śmietanko — Osiedla „Poraje", „Erazma", „Jagiellońska",
2. Pani Stanisława Czaplińska — Osiedla „Kijowska", „Targówek", „Generalska",
3. Pan Sławomir Czachurski — Biuro Zarządu Spółdzielni, Sprawozdanie Zbiorcze Spółdzielni.

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo – finansową za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Zbiorcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga" za 2017 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 683 819 011,76 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami

mieszkaniowymi w 2017 roku wynosiła: 22 874 349,25 zł

Zysk netto z działalności gospodarczej w 2017 roku stanowił kwotę: 5 181 473,16 zł

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie stanu środków o kwotę: 10 471 964,13 zł

W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 82,74%, natomiast aktywa obrotowe stanowią 17,26% ogólnej wartości majątku.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy), które stanowią 77,25 % sumy pasywów.

3. Aktywa trwałe.

Bilans otwarcia na dzień 01.01.2017 r. **581 220 426,09 zł**

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2017 r. **565 773 268,84 zł**

Aktywa trwałe ogółem w stosunku do 2016 r. zmniejszyły się o **15 447 157,25 zł** głównie w następujących pozycjach bilansu:

I. Wartości niematerialne i prawne zmniejszyły się głównie z tytułu naliczonej amortyzacji o kwotę - 23 525,49 zł

II. Rzeczowe Aktywa Trwałe, w tym: -16 947 117,91 zł

1) Grunty, tym prawo użytkowania wieczystego – uległy zmianie z tytułu : - 4 319 897,09 zł
   - korekty zmniejszającej stan gruntów, wartość brutto 3 664 430,70 zł, korekta umorzenia 644 880,79 zł,
   - wyksięgowanie z ewidencji wartości gruntu w związku ze sprzedażą lokali i miejsc postojowych w zrealizowanych inwestycjach oraz ustanawianiem odrębnej własności lokali spółdzielczych,
   - rocznego umorzenia wieczystego użytkowania gruntów
2) budynki zmniejszyły się o wyksięgowaną z ewidencji wartość lokali w związku z przeniesieniem własności lokali oraz o naliczone umorzenie za 2017 rok - 12 982 653,77 zł
3) urządzenia techniczne i maszyny uległy zwiększeniu z tytułu zakupu nowych urządzeń, technicznych i maszyn a zmniejszeniu w związku z likwidacją zużytych środków trwałych niskocennych oraz z tytułu naliczonej rocznej amortyzacji 120 524,18 zł

4) Środki transportu uległy zmniejszeniu z tytułu zdjęcia z ewidencji samochodu - 59 819,74 zł
   - pozostałe środki trwałe uległy zmniejszeniu głównie z tytułu naliczonej rocznej amortyzacji - 8 464,09 zł
5) Środki trwałe w budowie uległy zwiększeniu z tytułu poniesionych nakładów na przygotowanie inwestycji mieszkalnych 303 192,60 zł

III. Należności długoterminowe uległy zmniejszeniu z tytułu spłaty i umorzeń odsetek od kredytów długoterminowych tzw. „starego portfela" i KFM - 6 104 983,28 zł

IV. Inwestycje długoterminowe uległy zwiększeniu z tytułu ulokowania środków na lokacie powyżej 12 m-cy 10 289 966,66 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe uległy zmniejszeniu z tytułu spłaty kredytów finansujących remonty rozliczane w czasie - 2 661 497,23 zł

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych i długoterminowych rozliczeń m/o kosztów, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy z uwzględnieniem amortyzacji przedstawia poniższa tabela:

		Razem Spółdzielnia			
Lp.	**Wyszczególnienie**	**Stan na**	**Zmiany w ciągu roku**		**Stan na**
		01.01.2017 r.	**Zwiększenie**	**Zmniejszenie**	**31.12.2017 r.**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
A	**AKTYWA TRWAŁE**				
	wartość brutto	941 148 690,80	14 092 335,21	18 132 538,55	937 031 559,79
	umorzenie	359 928 264,71	13 038 285,20	1 708 258,96	371 258 290,95
	wartość netto	581 220 426,09	1 054 050,01	16 424 279,59	565 773 268,84
I	**Wartości niematerialne i prawne**				
	wartość brutto	515 925,72	0,00	544,00	515 381,72
	umorzenie	466 551,14	23 525,49	544,00	489 532,63
	wartość netto	49 374,58	-23 525,49	0,00	25 849,09

II	**Rzeczowe aktywa trwałe**				
	wartość brutto	889 904 322,71	1 165 952,58	6 806 025,74	884 264 249,55
	umorzenie	359 461 713,57	13 014 759,71	1 707 714,96	370 768 758,32
	wartość netto	530 442 609,14	-11 848 807,13	5 098 310,78	513 495 491,23
1.	**Środki trwałe**				
	wartość brutto	886 384 481,03	785 832,31	6 729 098,07	880 441 215,27
	umorzenie	359 461 713,57	13 014 759,71	1 707 714,96	370 768 758,32
	wartość netto	526 922 767,46	-12 228 927,40	5 021 383,11	509 672 456,95
a)	Grunty własne, prawa wieczyste w tym, prawo użytkowania wieczystego gruntu				
	wartość brutto	98 888 201,71	555 105,79	4 844 512,75	94 598 794,75
	umorzenie	17 023 105,20	958 998,01	928 507,88	17 053 595,33
	wartość netto	81 865 096,51	-403 892,22	3 916 004,87	77 545 199,42
b)	Budynki, w tym spółdzielcze własnościowe prawo				
	wartość brutto	778 696 947,60	0,00	1 699 323,27	776 997 624,33
	umorzenie	334 138 863,12	11 878 118,71	594 788,21	345 422 193,62
	wartość netto	444 558 084,48	-11 878 118,71	1 104 535,06	431 575 430,71
c)	Urządzenia techniczne i maszyny				
	wartość brutto	7 667 899,86	226 310,69	139 571,25	7 754 639,30
	umorzenie	7 391 883,28	104 943,33	138 728,07	7 358 098,54
	wartość netto	276 016,58	121 367,36	843,18	396 540,76
d)	Środki transportu				
	wartość brutto	791 089,59	0,00	43 343,00	747 746,59
	umorzenie	605 606,44	59 819,74	43 343,00	622 083,18
	wartość netto	185 483,15	-59 819,74	0,00	125 663,41
e)	Inne środki trwałe				
	wartość brutto	340 342,27	4 415,83	2 347,80	342 410,30
	umorzenie	302 255,53	12 879,92	2 347,80	312 787,65
	wartość netto	38 086,74	-8 464,09	0,00	29 622,65
2.	**Środki trwałe w budowie**	3 519 841,68	380 120,27	0,00	3 823 034,28
III	**Należności długoterminowe**	37 580 712,24	2 636 415,97	8 741 399,25	31 475 728,96
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	0,00	10 289 966,66	0,00	10 289 966,66
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	13 147 730,13	0,00	2 661 497,23	10 486 232,90

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami) i w oparciu o uchwałę Zarządu Nr 32/2017 z dnia 02.10.2017 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych oraz środków pieniężnych, znaczków pocztowych i sądowych wg stanu na dzień 31.12.2017 r. w Biurze Zarządu oraz w Administracjach Osiedli została przeprowadzona inwentaryzacja.
Rozliczenie inwentaryzacji nie wykazało różnic remanentowych.
Sporządzono również protokół weryfikacji środków trwałych w budowie, który na dzień 31.12.2017 r. wykazuje wartość 3 823 034,28 zł.

4. Należności długoterminowe.

Bilans otwarcia na dzień 01.01.2017 r.	**38 234 874,94 zł**
Zwiększenia w 2017 roku	2 636 415,97 zł
Zmniejszenia w 2017 roku	8 919 771,91 zł
Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2017 r.	**31 951 519,00 zł**
z tego:	
- wykazano w bilansie jako należności długoterminowe	31 475 728,96 zł
- wykazano w bilansie jako należności krótkoterminowe	475 790,04 zł

Zwiększenia w roku 2017 dotyczą naliczonych przez bank PKO BP S.A. Warszawa odsetek od kredytów w okresie spłaty.
Zmniejszenia w roku 2017 obejmują faktyczne spłaty dokonane przez lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i części odsetek.
Zmniejszenia obejmują następujące tytuły:

- wykup odsetek od budżetu w 2017 r.,
- spłata odsetek od kredytu wg zasady normatywnej co kwartał przekazywana przez osiedla w formie not księgowych,
- anulowanie oprocentowania przejściowo wykupionych odsetek od kredytów spłacanych systematycznie i terminowo,
- spłata odsetek skapitalizowanych przy całkowitej spłacie kredytu z pkt. 4, 5 art. 10 ust.1 ustawy,
- spłata odsetek skapitalizowanych od kredytu KFM budynek nr 2 ul. Myśliborska 87, Ceramiczna 5A blok 3, Ceramiczna 5 blok 4 i Myszkowska 33.

5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 10 486 232,90 zł dotyczą nakładów na działalność remontową (termomodernizację), do rozliczenia w czasie.

Wyroby gotowe w kwocie **18 972 877,92 zł** stanowią niesprzedane lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca postojowe w garażach, znajdujące się w budynkach:

- przy ul. Namysłowskiej 6 C, - 11 lokali usługowych oraz 28 miejsc postojowych w garażu, które stanowią kwotę – **2 969 394,98 zł,**
- przy ul. Okólnej 24 – 51 lokali mieszkalnych, w tym 48 lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem, 2 lokale usługowe i 137 miejsc postojowych w garażu, które stanowią kwotę – **14 671 794,46 zł,**
- oraz przy ul. Myszkowskiej - 5 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy, 9 miejsc postojowych w garażu na poziomie minus 1 i 1 miejsce postojowe na parterze, stanowią kwotę **1 331 688,48 zł.**

Produkty w toku w kwocie 42 833 793,45 zł stanowią wartość nakładów poniesionych na następujące zadania inwestycyjne, które są w realizacji:

- Piotra Skargi 54 - 18 543 759,89 zł,
- Kamińskiego róg Myśliborskiej - 23 448 293,93 zł.
- Pawilon Erazma - 841 739,63 zł.

6. Zadłużenia czynszowe i windykacja.

W 2017 roku kontynuowano działania windykacyjne w wyniku, których skierowano do Sądu 1 003 sprawy na kwotę 2 835 581 zł. Sprawy po uzyskaniu tytułu wykonawczego, kierowane są do egzekucji komorniczej. Również konsekwentnie windykowane są należności z postępowań kierowanych do sądów w latach poprzednich.

6.1. Zadłużenia czynszowe.

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej, wyniosły 13 760 761 zł i uległy zmniejszeniu w porównaniu do 2016 roku o 152 266 zł.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w stosunku do naliczeń rocznych kształtował się w wysokości 10,99 %, a kwota zadłużeń czynszowych powyżej jednego miesiąca w przeliczeniu na dni wyniosła 38,1 dnia.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2017 r. powyżej jednego miesiąca w poszczególnych Osiedlach przedstawiały się następująco:

Osiedle	**Razem kwota zł**
Erazma	730 317
Generalska	3 249 035
Jagiellońska	848 889
Kijowska	3 480 291
Poraje	1 473 365
Targówek	3 829 104
Biuro Zarządu	149 760
Razem	**13 760 761**

Na przedstawioną w tabeli kwotę 13 760 761 zł składają się:

- zadłużenia ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy w kwocie 1 512 999 zł (1 384 lokale),
- zadłużenia zasądzone w kwocie 10 121 689 zł (515 lokali),
- zadłużenia będące w sądzie w kwocie 1 230 245 zł (339 lokali),
- zadłużenia, które są przygotowywane do skierowania do sądu w kwocie 895 828 zł (240 lokali).

Zadłużenia do 3 miesięcy są monitowane i dłużnicy są wzywani do spłaty. Przy zadłużeniach powyżej 3 miesięcy, oprócz powyższych działań, Spółdzielnia kieruje sprawę do sądu.

6.2. Eksmisje.

W 2017 roku RSM „Praga" dokonała opróżnienia z rzeczy i osób 10 lokali w tym:

a) 3 lokale zostały opróżnione przez Komornika Sądowego,
b) 7 lokali zostało przekazanych Spółdzielni dobrowolnie przez dłużników (pod groźbą prowadzenia postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego).

W pierwszej kolejności opróżniane były lokale, co do których mieszkańcy składali doniesienia o zakłócaniu porządku domowego.

W wyniku prowadzonych działań egzekucyjnych, prowadzących do opróżnienia lokalu, w jednym przypadku dłużnicy spłacili zadłużenie i ponownie uzyskali tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

W 2017 roku na potrzeby wykonania eksmisji z prawem do lokalu socjalnego Urzędy Dzielnic wskazały 4 lokale socjalne (w tym: 4 lokale wskazał Urząd Dzielnicy Targówek). Pozostałe wyroki były realizowane poprzez przekwaterowanie dłużników do pomieszczeń tymczasowych, noclegowni lub dobrowolne opróżnienie lokalu.

Łączna kwota zadłużenia opróżnionych lokali wyliczona na dzień opróżnienia lokalu wynosiła 666 962,41 zł. Przedmiotowe zadłużenie zaspokojone będzie w wyniku sprzedaży przejętych lokali w drodze przetargu.

Obecnie w Urzędach Dzielnic i u Komorników znajdują się wnioski w 26 sprawach o wykonanie eksmisji (15 z nich - to sprawy, w których Urząd Dzielnicy powinien zabezpieczyć lokal socjalny). Spółdzielnia wielokrotnie występowała o przyspieszenie wykonania eksmisji. Na rok 2018 planowane jest opróżnienie 10 lokali. Do końca kwietnia 2018 r. RSM „Praga" przejęła 4 lokale mieszkalne.

Zarząd RSM „Praga" w marcu 2012 roku zawarł porozumienie z Urzędem Dzielnicy Praga – Północ w zakresie wskazywania lokali socjalnych na potrzeby wykonania wyroków eksmisyjnych z lokali mieszkalnych Spółdzielni.

W kwietniu 2014 roku RSM „Praga" podpisała porozumienie z Urzędem Dzielnicy Targówek w zakresie wskazywanie lokali socjalnych na potrzeby wykonania wyroków eksmisyjnych z lokali mieszkalnych Spółdzielni. Na podstawie porozumienia Urząd Dzielnicy Targówek przekazuje corocznie 6 lokali socjalnych na potrzeby opróżnienia lokali w zasobach RSM „Praga".

7. Środki pieniężne

Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 r. posiadała środki pieniężne w wysokości 45 757 986,23 zł.

Środki pieniężne w wysokości **35 468 019,57 zł** zostały wykazane jako inwestycje krótkoterminowe, na które składają się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

Osiedle Kijowska	9 326 590,40 zł
Osiedle Generalska	5 160 709,52 zł
Osiedle Targówek	2 920 274,96 zł
Osiedle Poraje	3 954 424,23 zł
Osiedle Erazma	205 388,26 zł
Osiedle Jagiellońska	1 815 595,99 zł
Biuro Zarządu	12 085 036,21 zł
Razem inwestycje krótkoterminowe	**35 468 019,57 zł**

Na rachunkach lokacyjnych znajdują się środki pieniężne w wysokości **10 289 966,66 zł** i zostały one wykazane w bilansie w pozycji Inwestycje długoterminowe.

Zobowiązania Spółdzielni regulowane są na bieżąco.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Szczegółowe pozycje tego sprawozdania i ich wielkości wynikają z danych bilansu, rachunku zysków i strat oraz zapisów na kontach. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego w kwocie **35 468 019,57 zł**. Wynik kasowy na koniec roku w stosunku do stanu na początek roku uległ zmniejszeniu o kwotę **10 471 964,13 zł.**

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów
stanowią kwotę **7 796 438,32 zł**

są to koszty poniesione w latach poprzednich i roku bieżącym do rozliczenia w czasie; dotyczą przede wszystkim:

- wydatków remontowych sfinansowanych kredytem do rozliczenia w 2018 r.,
- wydatków remontowych nieznajdujących pokrycia w funduszu remontowym do rozliczenia w 2018 r.,
- opłaconych ubezpieczeń, prenumerat wydawnictw fachowych oraz innych kosztów do rozliczenia w 2018 r.

Osiedle Kijowska	446 121,47 zł
Osiedle Generalska	2 350 129,97 zł
Osiedle Targówek	933 731,49 zł
Osiedle Poraje	232 786,94 zł
Osiedle Erazma	2 548 333,56 zł
Osiedle Jagiellońska	1 188 713,44 zł
Biuro Zarządu	96 621,45 zł
Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**7 796 438,32 zł**

9. Fundusze własne Spółdzielni.

Fundusze własne według stanu na 31.12.2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia na 31.12.2017 r.
1	2	3	4	5	6
1.	Fundusz udziałowy	3 851 627,20	41 500,00	25 000,10	3 868 127,10
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	41 856 250,73	4 125 738,91	1 436 029,60	44 545 960,04
3.	Fundusz wkładów budowlanych i należne lecz niewniesione wkłady (dopłata do 20%)	342 219 269,26	2 149 051,47	1 612 932,76	342 755 387,97
4.	Fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów	399 402 586,73	0,00	1 763 008,75	397 639 577,98
5.	Zmniejszenie funduszu z tytułu umorzeń	-341 360 841,57	552 851,86	12 440 066,82	-353 248 056,53
6.	Fundusz na spłatę kredytów	6 891 360,47	2 766 297,37	1 535 928,48	8 121 729,36
7.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	942,87	0,00	0,00	942,87
8.	**Razem fundusze podstawowe**	**452 861 195,69**	**9 635 439,61**	**18 812 966,51**	**443 683 668,79**
9.	Fundusz zasobowy	79 707 533,10	1 562 749,94	5 441 508,34	75 828 774,70
10.	Fundusz wydzielony w środkach trwałych	0,00	16 687 031,11	16 687 031,11	0,00
11.	**Razem fundusze zapasowe**	**79 707 533,10**	**18 249 781,05**	**22 128 539,45**	**75 828 774,70**
12.	Fundusz inwestycyjny	4 278 271,43	113 557,25	2 066,66	4 389 762,02
13.	**Razem fundusz rezerwowy**	**4 278 271,43**	**113 557,25**	**2 066,66**	**4 389 762,02**
14.	Zysk netto na działalności gospodarczej	6 476 311,50	5 181 473,16	6 476 311,50	5 181 473,16
15.	Nierozliczona strata z lat ubiegłych	0,00	-828 895,53	0,00	-828 895,53
16.	**Kapitał własny**	**543 323 311,72**	**32 351 355,54**	**47 419 884,12**	**528 254 783,14**

Na fundusze własne Spółdzielni składają się wszystkie wymienione fundusze w powyższej tabeli.

Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia na 31.12.2017 r.
1	2	3	4	5	6
1.	Rezerwa utworzona na prawdopodobne koszty nieruchomości położonej przy ul. Myszkowskiej	56 665,28	0,00	0,00	56 665,28
2.	Rezerwa na koszty wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości za teren pod parking	85 948,04	0,00	0,00	85 948,04
3.	Rezerwa na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe	0,00	1 090 015,54	0,00	1 090 015,54
4.	**Razem rezerwy**	**142 613,32**	**1 090 015,54**	**0,00**	**1 232 628,86**

W 2017 r. utworzono rezerwę na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości 1 090 015,54 zł, zgodnie z art. 39 ust.2 pkt 2 oraz ust. 2a ustawy o rachunkowości. Wysokość rezerwy została oszacowana w oparciu o Raport Aktuarialny wykonany przez Attuario Sp. z o.o. Sp. k z siedzibą w Warszawie ul. Madalińskiego 23A/56.

Rezerwy na świadczenia pracownicze wykazano w bilansie jako:

- długoterminowe w wysokości **828 895,53 zł**., których przewidywany termin wykorzystania jest dłuższy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- krótkoterminowe w wysokości **261 120,01 zł**., których przewidywane wykorzystanie nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

10. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2017 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego uległy zmniejszeniu o 6 660 062,95 zł. i wynoszą:

– **długoterminowe kredyty bankowe objęte pomocą Państwa**
z terminem spłaty do 2018 r. **36 134 015,51 zł**

- **kredyty ze środków KFM** **15 612 686,64 zł**
  - na budynek przy ul. Myśliborskiej 87 blok 2 5 807 712,22 zł
  - na budynek przy ul. Ceramicznej 5A blok 3 2 342 287,30 zł
  - na budynek przy ul. Ceramicznej 5 blok 4 4 996 991,75 zł
  - na budynek przy ul. Myszkowskiej 33 2 465 695,37 zł

- **kredyty obrotowe**		**12 962 480,24 zł**
o kredyty termomodernizacyjne	10 704 653,13 zł	
o kredyt Jessica	780 008,11 zł	
o kredyt P. Skargi 54	1 477 819,00 zł	
- **kredyt inwestycyjny - najem**		**8 245 490,51 zł**
Razem		**72 954 672,90 zł**
pozostałe zobowiązania długoterminowe (zatrzymane kaucje wykonawców)		1 093 708,54 zł
Razem		**74 048 381,44 zł**

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

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

Kredyty te spłacane są wg normatywu, którego wysokość ustala Minister Infrastruktury i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2017 r. wynosiła 3,30 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 12 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu.

Zawieszenie kredytu może być przedłużone o nie więcej niż 8 kwartałów pod warunkiem, że kredytobiorca wnosi na poczet spłaty kredytu środki w wysokości 50 % normatywu.

Warunkiem przedstawienia odsetek do wykupu jest terminowe wniesienie wymaganej raty kapitałowej tj. pełny bądź 50% zawieszony normatyw. Jeżeli kredytobiorca dokonuje spłaty ponadnormatywnej, to bank dokonuje umorzenia w pierwszej kolejności zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu, a następnie z tytułu oprocentowania tych odsetek.

11. Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych.

Zobowiązania krótkoterminowe bilans otwarcia na dzień 01.01.2017 r. **41 893 218,40 zł**

Zobowiązania krótkoterminowe bilans zamknięcia na dzień 31.12.2017 r. **51 405 642,76 zł**

Zmiana stanu zobowiązań (wzrost) 9,512 424,36 zł

Szczegółowe zestawienie zobowiązań krótkoterminowych w rozbiciu na poszczególne Osiedla przedstawiono w Tabeli poniżej:

Rodzaj zobowiązania / Osiedla	Kredyty i pożyczki	z tytułu dostaw i usług	zaliczki na poczet dostaw	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez.społ.	inne	**Razem zobowiązania**
Osiedle Kijowska	281 520,85	6 804 196,77			768 272,01	**7 853 989,63**
Osiedle Generalska	1 428 261,69	4 775 209,34			315 060,38	**6 518 531,41**
Osiedle Targówek	659 458,74	4 117 265,24			139 201,38	**4 915 925,36**
Osiedle Poraje		4 132 201,47			360 854,81	**4 493 056,28**
Osiedle Erazma	245 420,86	2 311 400,74			14 795,46	**2 571 617,06**
Osiedle Jagiellońska	26 556,37	1 814 744,28			544 309,68	**2 385 610,33**
Biuro Zarządu	2 281 954,63	4 659 298,89	11 582 868,13	3 104 990,70	1 037 800,34	**22 666 912,69**
Razem zobowiązania krótkoterminowe	**4 923 173,14**	**28 614 316,73**	**11 582 868,13**	**3 104 990,70**	**3 180 294,06**	**51 405 642,76**

W celu zachowania zasady porównywalności danych za rok 2017 i 2016 – zobowiązania z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet dostaw w kwocie 3 150 512,98 w bilansie za 2016 rok przeniesiono z „Rozliczeń międzyokresowych" do „Zobowiązań krótkoterminowych".

Według stanu na 31.12.2017 rok zobowiązania z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet dostaw dotyczą realizowanych inwestycji mieszkaniowych

Zaliczki na zakup lokali w inwestycji	**11 582 868,13 zł**
➢ wpłata Gajkowicza 2	215 048,66 zł
➢ wpłaty Marki Okólna 24 (30%)	2 292 384,95 zł
➢ wpłaty Kamińskiego	7 630 245,51 zł
➢ Ossowskiego 11	922 960,50 zł
➢ Erazma z Zakroczymia 2A	132 195,12 zł
➢ Myśliborska 114	390 033,39 zł

Fundusze specjalne ilustruje poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia na 31.12.2017
1.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	271 702,51	344 478,28	355 480,75	**260 700,04**
2.	Fundusz remontowy	5 395 800,42	33 229 790,74	32 928 555,53	**5 697 035,63**
3.	**Razem**	**5 667 502,93**	**33 574 269,02**	**33 284 036,28**	**5 957 735,67**

12. Fundusz remontowy.

Stan Funduszu Remontowego na dzień 01.01.2017 rok	**5 395 800,42 zł**
Zwiększenie funduszu remontowego w roku 2017	33 229 790,74 zł
Zmniejszenie funduszu remontowego w roku 2017	32 928 555,53 zł
Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2017 r.	**5 697 035,63 zł**

Zmiany w funduszu remontowym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kijowska	Generalska	Targówek	Poraje	Erazma	Jagiellońska	Biuro Zarządu	Spółdzielnia
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I.	**Saldo B.O.**	**967 523,75**	**682 654,22**	**1 068 663,17**	**1 262 250,17**	**0,00**	**0,00**	**1 396 708,57**	**5 395 800,42**
II.	**Zwiększenia, z tego:**	**6 799 236,09**	**7 909 617,90**	**6 311 503, 98**	**4 857 219,21**	**3 656 209,67**	**2 585 597,22**	**1 110 406,67**	**33 229 790,74**
1.	odpisy na remonty lokali mieszkalnych	4 280 988,11	4 848 492,49	4 520 085,83	3 306 099,15	2 035 010,74	1 353 197,96	11 858,10	20 355 732,38
2.	odpisy z garaży i miejsc postojowych	59 361,64	11 198,26	1 841,88	132 698,23	8 420,64	2 915,88	0,00	216 436,53
3.	odpisy na lokale użytkowe własnościowe	12 051,36	28 737,48	37 157,76	25 118,04	13 997,40	13 255,54	0,00	130 317,58
4.	odpisy z lokali biura zarządu	23 119,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 119,88
5.	odpisy na zieleń, place zabaw	0,00	113 920,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113 920,80
6.	legalizacja ciepłomierzy	11 187,00	6 534,00	5 544,00	54 879,00	24 453,00	0,00	0,00	102 597,00
7.	legalizacja wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00		42 760,00	0,00	42 760,00
8.	odpis na fundusz efektywności energetycznej	83 494,92	293 118,98	92 254,44	0,00	69 899,14	65 189,88	0,00	603 957,36
	razem odpisy	**4 470 202,91**	**5 302 002,01**	**4 656 883,91**	**3 518 794,42**	**2 151 780,92**	**1 477 319,26**	**11 858,10**	**21 588 841,53**
9	**odpis na remonty dźwigów**	**505 353,30**	**572 329,69**	**460 346,97**	**288 970,44**	**117 087,50**	**114 321,90**	**0,00**	**2 058 409,80**
10.	z podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2015 r. - Uchwała Rady Nadzorczej nr 79/16 z 13.09.2016 r.	1 286 281,52	1 049 659,86	678 108,51	782 534,50	370 657,65	475 129,73	0,00	4 642 371,77
11.	nadwyżka wynikająca z rozliczenia gospodarki wodnej	420 954,44	87 051,94	353 308,59	99 741,40	67 881,50	58 685,34	0,00	1 087 623,21
12.	inne wpływy (otrzymane odszkodowania itp.)	116 443,92	898 574,40	162 856,00	167 178,45	63 054,18	38 535,50	0,00	1 446 642,45

13.	pokrycie kosztów do rozliczenia w 2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	885 747,92	421 605,49	0,00	1 307 353,41
14.	środki pozyskane z lokali zbytych w drodze przetargu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	695 298,57	695 298,57
15.	nadwyżka z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	403 250,00	403 250,00
III.	**Zmniejszenia, z tego:**	**5 953 779,61**	**8 540 452,93**	**6 955 701,43**	**5 236 814,67**	**3 656 209,67**	**2 585 597,22**	**0,00**	**32 928 555,53**
1.	**remonty instalacji co, w tym:**	**396 180,23**	**197 182,09**	**337 922,97**	**31 102,17**	**331 172,57**	**1 038 338,84**	**0,00**	**2 331 898,86**
1a.	montaż podzielników kosztów ciepła	0,00	2 188,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 188,44
1b.	regulacja instalacji c.o. z montażem zaworów podpionowych	379 299,76	0,00	281 447,17	31 102,17	331 172,57	0,00	0,00	1 023 021,66
2.	remonty instalacji ccw i zw	297 165,32	168 721,46	0,00	455 469,46	0,00	0,00	0,00	921 356,24
3.	**inne roboty hydrauliczne, w tym:**	**273 491,68**	**935 327,46**	**181 099,80**	**195 896,88**	**68 014,07**	**32 054,31**	**0,00**	**1 685 884,20**
3a.	wymiana wodomierzy na radiowe	155 872,66	168 439,15	181 099,80	195 896,88	22 278,60	27 928,80	0,00	751 965,89
3b.	wykonanie przyłącza wodociągowego z montażem zestawu hydroforowego	117 619,02	760 738,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	878 357,33
4.	remonty instalacji gazowej	0,00	369637,66	113 118,58	291 063,70	0,00	0,00	0,00	773 819,94
5.	**roboty elektryczne, w tym:**	**534 599,51**	**321 491,93**	**111 024,00**	**508 822,47**	**2430,00**	**0,00**	**0,00**	**1 478 367,91**
5a.	montaż instalacji monitoringu	53 799,38	65 608,00	111 024,00	24 757,92	0,00	0,00	0,00	255 189,30
6.	**docieplenia, w tym:**	**45 042,48**	**1 568 496,02**	**2 807 849,53**	**0,00**	**1 325 052,00**	**0,00**	**0,00**	**5 746 440,03**
6a	docieplenia stropodachów	45 042,48	47 469,02	0,00	0,00	10 692,00	0,00	0,00	103 203,50
7.	roboty malarskie	983 734,35	125 280,00	0,00	0,00	90 720,00	0,00	0,00	1 199 734,35
8.	roboty dekarskie	308 839,37	10 225,44	6 134,40	170 532,13	114 949,47	3 432,33	0,00	614 113,14
9.	roboty drogowe	269 592,88	272 696,28	95 988,96	89 591,55	103 926,87	2 233,30	0,00	834 029,84
10.	remonty, modernizacja anten	11 934,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 934,00
11.	wymiana okien części wspólnych	0,00	0,00	0,00	0,00	293 018,46	0,00	0,00	293 018,46
12.	**roboty ogólnobudowlane, w tym:**	**476 205,65**	**700 770,94**	**909 669,78**	**1 996 866,51**	**192 899,98**	**717 105,01**	**0,00**	**4 993 517,87**
12a.	remonty tarasów, balkonów	156 050,00	4 920,00	0,00	0,00	90 228,29	604 382,91	0,00	855 581,20
12b.	remonty wejść do klatek schodowych	99 000,00	383 910,00	504 991,99	1 981 615,68	102 671,69	0,00	0,00	3 072 189,36
12c.	renowacja elewacji	11 834,80	0,00	0,00	15 250,83	0,00	48 067,48	0,00	75 153,11
13.	remonty placów zabaw, renowacja terenów zielonych	116 261,00	56 726,70	178 279,07	120 242,89	72 618,46	1 944,00	0,00	546 072,12
14.	budowa altanek śmietnikowych	0,00	192 618,00	142 730,39	14 068,25	0,00	0,00	0,00	349 416,64
15.	pozostałe remonty	84 893,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84 893,85
16.	**spłaty kredytów i pożyczek, w tym:**	**727 153,59**	**1 941 735,24**	**895 544,35**	**36 250,00**	**284 746,68**	**326 822,83**	**0,00**	**4 212 252,69**
16a.	zwrot środków - Uchwała Rady Nadzorczej nr 150/11 z 27.04.2011 r. oraz 120/14 z 28.10.2014	107 000,00	81 000,00	107 000,00	36 250,00	0,00	60 000,00	0,00	391 250,00
17.	remonty wykonywane ekipą własną	258 404,14	255 808,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	514 212,80
18.	przygotowanie, nadzór i rozliczenie prac remontowych	761 802,61	704 534,40	650 552,48	636 614,53	315 842,04	210 385,51	0,00	3 279 731,57

19.	usuwanie awarii - odszkodowania	33 805,99	44 366,40	67 836,40	49 654,80	173 918,87	14 022,00	0,00	383 604,46
20.	pozostałe koszty	0,00	80 789,26	168 286,01	366 410,41	158 567,64	92 009,93	0,00	866 063,25
21.	**remonty dźwigów**	**327 805,04**	**559 778,51**	**238 155,71**	**244 080,00**	**123 120,00**	**137 160,00**	**0,00**	**1 630 099,26**
22.	**nadzór dźwigów**	46 867,92	34 266,48	51 509,00	30 148,92	5 212,56	10 089,16	0,00	178 094,04
IV.	**Saldo na B.Z.**	**1 812 980,23**	**51 819,19**	**442 466,26**	**882 654,71**	**0,00**	**0,00**	**2 507 115,24**	**5 697 035,63**

13. Fundusz Inwestycyjny bilans otwarcia na dzień 01.01.2017 r. 4 278 271,43 zł

Zwiększenia ogółem, w tym: 113 557,25 zł

- wynajem miejsc postojowych – zarządzenie Zarządu nr 10/2005 z dnia 22.12.2005 r. 110 107,25 zł
- kaucja firmy zewnętrznej 2 450,00 zł

Zmniejszenia ogółem, w tym: 2 066,66 zł

- za zajęcie pasa drogowego 785,25 zł
- pozostałe 1 281,41 zł

Bilans zamknięcia Fundusz Inwestycyjnego na dzień 31.12.2017 r. 4 389 762,02 zł

14. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans otwarcia na dzień 01.01.2017 r. 23 481 398,62 zł

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans zamknięcia na dzień 31.12.2017 r. 22 919 839,89 zł

Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów - spadek 561 558,73 zł

Na bierne rozliczenia międzyokresowe składają się:

1. Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM, w tym:	**22 874 349,25 zł**
➢ Osiedle Kijowska	3 872 644,02 zł
➢ Osiedle Generalska	2 358 959,87 zł
➢ Osiedle Targówek	2 192 495,31 zł
➢ Osiedle Poraje	4 378 792,33 zł
➢ Osiedle Erazma	1 984 788,43 zł
➢ Osiedle Jagiellońska	29 628,58 zł
➢ Biuro Zarządu	8 057 040,71 zł
2. Środki pozostałe z podziału nadwyżki bilansowej za 2012 r., 2013 r., 2014 r.,2015 r. przeznaczone na działalność społeczno –oświatowo- kulturalną	**45 490,64 zł**
Razem rozliczenia międzyokresowe bierne na 31.12.2017 r.	**22 919 839,89 zł**

15. Przychody i koszty.

Przychody ogółem		**172 685 796,17 zł**
1. Przychody ze sprzedaży, w tym		170 792 239,73 zł
• **przychody ze sprzedaży produktów**	151 287 021,41 zł	
• **zmiana stanu produktów**	14 772 019,86 zł	
• **koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki**	4 733 198,46 zł	
2. Pozostałe przychody operacyjne		527 533,29 zł
3. Przychody finansowe		1 366 023,15 zł
Koszty ogółem:		**143 044 693,76 zł**
1. Koszty działalności operacyjnej		141 666 605,78 zł
2. Pozostałe koszty operacyjne		1 057 473,18 zł
3. Koszty finansowe		320 614,80 zł
WYNIK BRUTTO		**29 641 102,41 zł**
Podatek dochodowy		1 585 280,00 zł
WYNIK NETTO, w tym:		**28 055 822,41 zł**
- nadwyżka GZM		**22 574 349,25 zł**
- zysk netto		**5 481 473,16 zł**

Sprawozdanie finansowe za 2017 r. sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z dnia 2013 r. poz. 330, z póź. zmianami).

Zarząd RSM „Praga" stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni za 2017 r. jest bardzo dobra, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona w dającym się przewidzieć okresie. Powyższe zostało potwierdzone w trakcie badania sprawozdania finansowego za 2017 r., przez biegłych rewidentów.

Przychody, koszty i wynik finansowy Spółdzielni za 2017 rok

Wynik finansowy Spółdzielni za 2017 r.

Jednostka organizacyjna	PRZYCHODY			KOSZTY			WYNIK BRUTTO (ZYSK BRUTTO)			Podatek dochodowy	WYNIK NETTO (ZYSK NETTO)		
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 2+kol.3)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 5+kol.6)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 2 - kol. 5)	Działalność gospodarcza (kol. 3 - kol. 6)	Razem (kol. 8+kol.9)		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 8)	Działalność gospodarcza (kol.9 - kol.11)	Razem (kol.12+kol.13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Osiedle Erazma	13 096 864,07	268 049,97	13 364 914,04	11 112 075,64	363 437,96	11 475 513,60	1 984 788,43	-95 387,99	1 889 400,44	0,00	1 984 788,43	-95 387,99	1 889 400,44
Osiedle Generalska	27 985 894,38	2 658 149,99	30 644 044,37	25 626 934,51	1 298 623,31	26 925 557,82	2 358 959,87	1 359 526,68	3 718 486,55	392 198,25	2 358 959,87	967 328,43	3 326 288,30
Osiedle Jagiellońska	7 137 664,78	1 727 343,91	8 865 008,69	7 108 036,20	912 057,77	8 020 093,97	29 628,58	815 286,14	844 914,72	209 646,71	29 628,58	605 639,43	635 268,01
Osiedle Kijowska	27 986 042,30	4 343 566,58	32 329 608,88	24 113 398,28	1 985 393,30	26 098 791,58	3 872 644,02	2 358 173,28	6 230 817,30	460 678,27	3 872 644,02	1 897 495,01	5 770 139,03
Osiedle Poraje	24 619 272,22	3 660 193,49	28 279 465,71	20 240 479,89	2 005 146,02	22 245 625,91	4 378 792,33	1 655 047,47	6 033 839,80	328 945,87	4 378 792,33	1 326 101,60	5 704 893,93
Osiedle Targówek	24 202 195,68	1 451 854,33	25 654 050,01	22 009 700,37	1 156 638,82	23 166 339,19	2 192 495,31	295 215,51	2 487 710,82	82 299,60	2 192 495,31	212 915,91	2 405 411,22
Razem Osiedla	**125 027 933,43**	**14 109 158,27**	**139 137 091,70**	**110 210 627,89**	**7 721 297,18**	**117 931 922,07**	**14 817 308,54**	**6 387 861,09**	**21 205 169,63**	**1 473 768,70**	**14 817 308,54**	**4 914 092,39**	**19 731 400,93**
Biuro Zarządu	32 681 377,53	867 326 94	33 548 704,47	24 624 336,82	488 434,87	25 112 771,69	8 057 040,71	378 892,07	8 435 932,78	111 511,30	8 057 040,71	267 380,77	8 324 421,48
RAZEM	**157 709 310,96**	**14 976 485,21**	**172 685 796,17**	**134 834 961,71**	**8 209 732,05**	**143 044 693,76**	**22 874 349,25**	**6 766 753,16**	**29 641 102,41**	**1 585 280,00**	**22 874 349,25**	**5 181 473,16**	**28 055 822,41**

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2017r oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.

1. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni tj.:

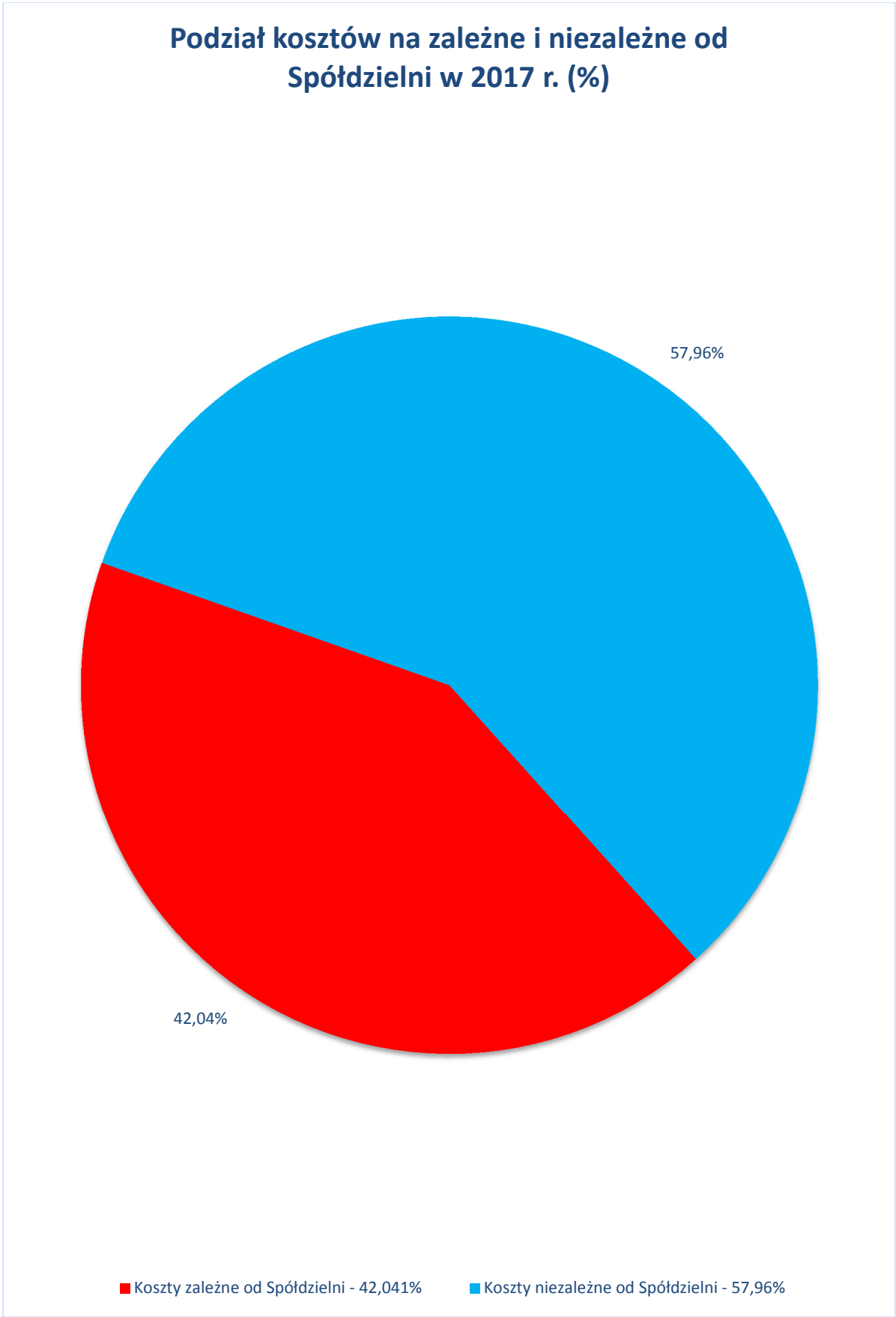
1. Koszty eksploatacji, w tym:
   a) koszty administrowania,
   b) koszty utrzymania czystości,
   c) koszty konserwacji,
   d) koszty obowiązkowych przeglądów technicznych.
2. Odpis na fundusz remontowy.
3. Odpis na fundusz remontowy dźwigów.
4. Działalność społeczno – oświatowo – kulturalna.

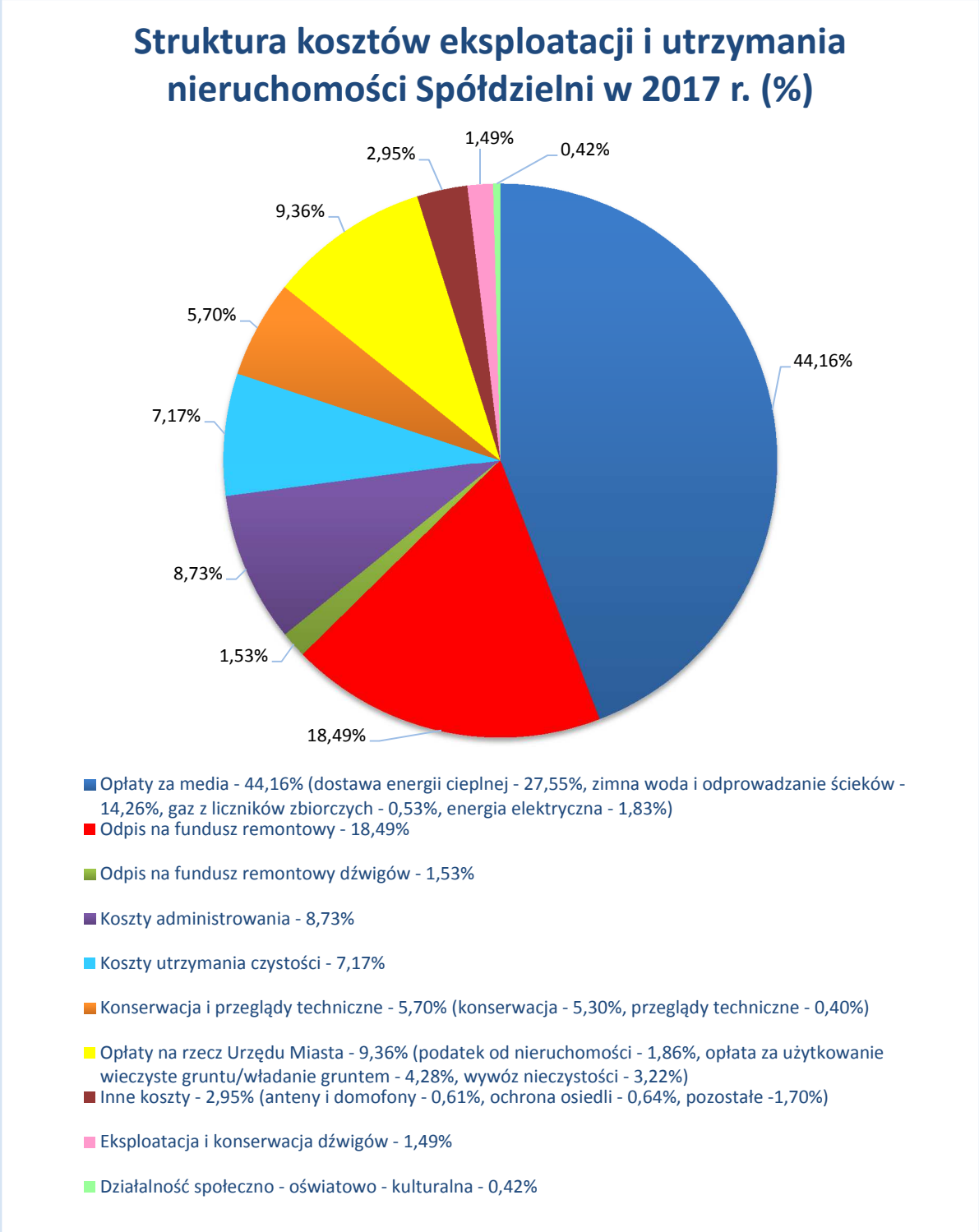
II. Koszty niezależne od Spółdzielni, tj.:

1. Opłaty za media, w tym:
   a) dostawa energii cieplnej,
   b) woda i ścieki,
   c) gaz z liczników zbiorczych,
   d) energia elektryczna.
2. Eksploatacja i konserwacja dźwigów.
3. Inne koszty, w tym:
   a) anteny i domofony,
   b) ochrona osiedli,
   c) pozostałe.
4. Opłaty na rzecz Urzędu m.st Warszawy:
   a) podatek od nieruchomości,
   b) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/ władanie gruntem,
   c) wywóz odpadów komunalnych.

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2017 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	%
I.	**Koszty zależne od Spółdzielni.**	**42,04**
1.	**Koszty eksploatacji, w tym:**	**21,60**
a)	koszty administrowania,	8,74
b)	koszty utrzymania czystości	7,17
c)	koszty konserwacji	5,30
d)	koszty obowiązkowych przeglądów technicznych	0,40
2.	**Odpis na fundusz remontowy**	**18,49**
3.	**Odpis na fundusz remontowy dźwigów**	**1,53**
3.	**Działalność społeczno - oświatowo - kulturalna**	**0,42**
II.	**Koszty niezależne od Spółdzielni.**	**57,96**
1.	**Opłaty za media, w tym:**	**44,16**
a)	dostawa energii cieplnej	27,55
b)	woda i ścieki	14,26
c)	gaz z liczników zbiorczych	0,53
d)	energia elektryczna	1,83
2.	**Eksploatacja i konserwacja dźwigów**	**1,49**
3.	**Inne koszty, w tym:**	**2,95**
a)	anteny i domofony	0,61
b)	ochrona Osiedli	0,64
c)	pozostałe	1,70
4.	**Opłaty na rzecz Urzędu Miasta, w tym:**	**9,35**
a)	podatek od nieruchomości	1,86
b)	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem	4,27
c)	wywóz odpadów komunalnych	3,22
	Ogółem	**100,00**


Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2017 r. (%)
57,96%
42,04%
Koszty zależne od Spółdzielni - 42,041%
Koszty niezależne od Spółdzielni - 57,96%



Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że koszty administrowania ponoszone przez Biuro Zarządu i Administracje Osiedli stanowią tylko 8,73 % ogółu kosztów i wynoszą 10 307 558 zł. Udział kosztów utrzymania czystości w strukturze ogółu kosztów Spółdzielni stanowi 7,17 %, co daje kwotę 8 454 700 zł. Koszty konserwacji stanowią 5,30 % ogółu kosztów i wynoszą 6 245 278 zł. Udział kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych w strukturze ogółu kosztów stanowi 0,40 %, co daję kwotę 470 984 zł. Łączne

koszty eksploatacji, tj. 25 478 520 zł, stanowią 21,60 % ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i pozostaje na podobnym poziomie jak w 2016 r. Odpis na fundusz remontowy wynoszący 21 800 993 zł, stanowi 18,49 % ogółu kosztów, zaś odpis na fundusz remontowy dźwigów stanowi 1,53 % ogółu kosztów i wynosi 1 808 194 zł.
Przyjęty w Spółdzielni w 2005 r. system planowania narzuca dyscyplinę finansową oraz umożliwia i ułatwia pełną kontrolę nad ponoszonymi wydatkami. Dzięki temu w większości naszych osiedli od pięciu lat praktycznie nie rosną opłaty ponoszone przez mieszkańców na koszty eksploatacji.

Na przestrzeni ostatnich lat prowadzono prace w celu obniżania kosztów administrowania oraz utrzymania czystości, m.in. uzyskano obniżkę kosztów środków i materiałów służących do utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz ich otoczeniu poprzez wyłonienie w trakcie organizowanego centralnie dla całej Spółdzielni konkursu ofert, właściwych dostawców – bezpośrednich producentów, z pominięciem hurtowni. Podobnie dzięki zawarciu centralnej umowy na ubezpieczenie majątku Spółdzielni, w dalszym ciągu utrzymywane są relatywnie niskie koszty ubezpieczenia przy korzystnych dla Spółdzielni warunkach.

Koszty niezależne od Spółdzielni, czyli koszty za media, świadczone usługi zewnętrzne i podatki stanowią 57,96 % i wynoszą 68 348 803 zł. Największą pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 27,55 %, co daje kwotę 32 487 373 zł. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty wody i odprowadzania ścieków – 14,26 % ogółu kosztów, co daje kwotę 16 818 792 zł. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu z liczników zbiorczych oraz energii elektrycznej, opłaty za media stanowią 44,16 % ogółu kosztów, co daje kwotę 52 082 429 zł.

Spółdzielnia ponosi także koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 9,39 % tj. 11 026 107 zł, w tym podatek od nieruchomości 1,86 %, co daje kwotę 2 192 613 zł, opłaty za teren (użytkowanie wieczyste gruntu, władanie gruntem) – 4,28 %, co daje kwotę 5 040 134 zł oraz wywóz odpadów komunalnych 3,22 % co daje kwotę 3 793 360 zł. Należy zwrócić uwagę, iż opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za teren są systematycznie podwyższane przez Urząd Miasta.

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

2. Koszty eksploatacji.

Koszty eksploatacji w 2017 r. wyniosły 25 478 520 zł, w tym:

1. koszty administrowania – 10 307 558 zł,
2. koszty utrzymania czystości – 8 454 700 zł,
3. koszty konserwacji – 6 245 278 zł,
4. koszty obowiązkowych przeglądów technicznych – 470 984 zł.

Wynagrodzenia wraz z narzutami w grupie pracowników umysłowych wyniosły w stosunku do planu 100,08 %. W grupie dozorców i sprzątaczy wyniosły 89,25 % i w grupie konserwatorów 97,91 %.

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

Do osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć:

- udoskonalenie systemu planowania w Spółdzielni i dzięki temu stworzenie możliwości dokonywania szczegółowej analizy kosztów w miejscu ich powstawania, ich porównywania i podejmowania odpowiednich działań,
- utrzymanie dyscypliny finansowej w gospodarowaniu środkami w poszczególnych grupach kosztów poprzez konsekwentną realizację przyjętego systemu planowania,
- przygotowywanie planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie ze ściśle przyjętymi założeniami.
- dokonywanie okresowych ocen ich wykonania,
- nowelizacja przygotowanych przez Zarząd i przedłożonych Radzie Nadzorczej ”Zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w RSM „Praga”, które uchwałą nr 12/13 Rady Nadzorczej zostały przyjęte w marcu 2013 r.

3. Działalność eksploatacyjna Biura Zarządu.

W ramach działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości w 2017r. rozpatrzono 850 pisemnych spraw zgłoszonych przez mieszkańców, które wpłynęły do Biura Zarządu. Rozpatrzono również 565 wniosków, które wpłynęły z Administracji Osiedli do Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych w Biurze Zarządu.

W ramach działalności eksploatacyjnej i remontowej Spółdzielni w 2017 r. zostały zawarte następujące ilości umów:

Lp.	Rodzaj umowy	Ilość
1.	Umowy na prace remontowe	135
2.	Umowy na konserwacje i świadczenie usług	91
3.	Aneksy na konserwacje i świadczenie usług/prace remontowe	28
4.	Porozumienia z kontrahentami	2
	Suma	**256**
5.	Umowy najmu	126
6.	Aneksy	469
	Suma	**595**
RAZEM		**851**

Wspomniane w p.4 porozumienia dotyczyły :

- Porozumienie zawarte z Agencją Ochrony Securex Sp. z o.o. dotyczące przedłużenia ochrony budynków (Kijowska 11 i Białostocka 48) od dnia 16.02.2017r. do dnia 28.02.2017r.
- Porozumienie zawarte z Krajową Agencją Poszanowania Energii SA dotyczące możliwości wykonania wspólnej inwestycji poprawiającej efektywność energetyczną na rzecz RSM „Praga".

Lp.	Pisma i wnioski	Ilość
1.	Ilość wniosków	565
2.	Pisma które wpłynęły do działu EG	850

Lp.	Skargi	Ilość
1.	Ilość skarg rozpatrywanych przez Dział EG	55/67

55 z 67 skarg, które wpłynęły do Biura Zarządu, dotyczyło spraw eksploatacyjnych. Skargi wnoszone przez mieszkańców były każdorazowo wyjaśniane, przeprowadzono odpowiednie kontrole i udzielono odpowiedzi mieszkańcom. Zanotowano znaczący spadek ilości wpływających skarg w stosunku do lat poprzednich.

4. Fundusz remontowy i remonty

Fundusz remontowy:

a) tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy, który w 2017 r. wynosił 23 635 393 zł,

b) ponadto fundusz remontowy:

- zasilany jest środkami z działalności gospodarczej Spółdzielni; w roku 2017 była to kwota 4 642 371,77 zł (środki wypracowane za 2016 r.),

- zasilany jest innymi dodatkowymi wpływami (m.in. otrzymane odszkodowania – 1 446 642,45 zł; nadwyżka wynikająca z rozliczenia gospodarki wodnej – 1 087 623,21 zł;

środki pozyskane z lokali zbytych w drodze przetargu – 695 298,57 zł; nadwyżka z działalności inwestycyjnej – 403 250,00 zł).

Zakres prac remontowych Spółdzielni w 2017 r. był podobny jak w ostatnich kilku latach. Świadczy to o prowadzeniu właściwej polityki gospodarczo – finansowej Spółdzielni. Prowadzone prace remontowe zapobiegają dekapitalizacji zasobów i mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego. Przez kolejny rok kontynuowano prace termomodernizacyjne, szczególnie docieplenia ścian zewnętrznych budynków oraz wymianę instalacji c.o., ciepłej i zimnej wody W efekcie takich działań od 2003 r. do 2017 r. uzyskano znaczące oszczędności kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej ilustruje niżej podana tabela.

Koszty energii cieplnej w latach 2003 -2017

Rok	Koszty energii cieplnej (zł)	Roczna oszczędność w stosunku do roku 2003 (zł)
2003	**34 706 361,00**	-
2004	33 275 936,00	1 430 425,00
2005	32 390 147,00	2 316 214,00
2006	31 728 586,00	2 977 775,00
2007	29 910 773,78	4 795 637,22
2008	29 425 602,28	5 280 758,72
2009	30 373 678,00	4 332 683,00
2010	32 580 825,00	2 125 536,00
2011	30 200 135,00	4 506 226,00
2012	31 878 207,00	2 828 154,00
2013	33 407 454,00	1 298 907,00
2014	30 813 747,53	3 892 613,47
2015	31 461 813,57	3 244 547,43
2016	32 861 628,84	1 844 732,16
2017	32 339 354,43	2 367 006,57
Razem oszczędności w latach 2004-2016		**43 241 215,60**

Jak wynika z tabeli, dzięki prowadzonym przez Spółdzielnię w latach 2004 – 2017 pracom Mieszkańcy Spółdzielni wydali mniej na ogrzewanie mieszkań o kwotę 43 241 215,60 zł. Kwota oszczędności znacznie przekracza kwotę jednorocznych kosztów ciepła. Można zatem stwierdzić, że osiągnięte w wyniku termomodernizacji oszczędności pozwoliłyby Spółdzielni na niepłacenie za ciepło przez okres przynajmniej jednego pełnego roku.

Sukces jest tym większy, że na przestrzeni ostatnich 15 lat, tj. od 2000 roku znacząco wzrosły ceny opłat za ciepło: za moc zamówioną o 11%, a za energię (za GJ) zużytą ponad trzykrotnie.

Prowadzone w ostatnich latach działania termomodernizacyjne pozwoliły na obniżenie mocy zamówionej w budynkach Spółdzielni tylko od roku 2007 o 36,7%, zużycie energii w GJ (gigadżul) na cele ogrzewania i podgrzewu wody spadło o 25,8%.

Reasumując, opłaty za ciepło w RSM „Praga", utrzymywane są praktycznie na niezmiennym poziomie w ciągu ostatnich 15 lat . Opłaty za ciepło (w sensie pobieranych zaliczek, na przykładzie Osiedla Generalska) wzrosły od roku 2000 **tylko o 5%**:

- 2000r. – 2,40 zł/m^2 m-c
- 2016 r. – 2,52 zł/m^2 m-c

Inflacja w tym czasie wynosiła 55,26%.

Sumaryczne koszty ciepła, ponoszone przez RSM „Praga" na rzecz dostawcy ciepła od roku 2003 **spadły natomiast prawie o 10%** (tabela na str. 31), pomimo:

- inflacji, wynoszącej od 2003 roku sumarycznie 33,8%
- wzrostu cen ciepła: od 2000 roku 1 MW mocy zamówionej podrożał o 11 %, 1 GJ energii zużytej podrożał o 245%
- zwiększenia ogrzewanej powierzchni w zasobach RSM „Praga", poprzez oddawanie do użytku nowych budynków.

RSM „Praga" prowadzi stałą kontrolę zużycia ciepła na cele ogrzewania i podgrzewu wody oraz analizy kosztów dla poszczególnych budynków. Dane z tych analiz stanowią podstawę do planowania dalszych prac termomodernizacyjnych.

Główne kierunki rozwoju Spółdzielni w latach 2015-2019 obejmujące wieloletni rzeczowy plan remontów nieruchomości Spółdzielni na lata 2015-2019 zostały uchwalone przez VIII Walne Zgromadzenie RSM „Praga" w 2015 r. uchwałą nr 10/2015.

Główne kierunki planu wieloletniego remontów to:

- zabezpieczenie właściwego stanu technicznego budynków,
- kontynuowanie kompleksowych prac termomodernizacyjnych,
- poprawa estetyki budynków i ich otoczenia,
- dalsze prowadzenie prac zmierzających do oszczędzania energii cieplnej,
- prowadzenie remontów prowadzących do oszczędności wody,
- sukcesywne remonty dźwigów zgodnie z wymogami unijnymi.

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

Projekty osiedlowych planów remontowych przygotowywane są przez Administracje Osiedli na podstawie przeglądów technicznych obiektów i bieżących potrzeb oraz wstępnie

uzgadniane z Zarządem Spółdzielni. Z kolei projekty te są opiniowane przez Rady Osiedli, a następnie zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje działania zapewniające prawidłowy stan techniczny budynków, wyłania wykonawców robót remontowych w drodze przetargów ofert oraz prowadzi negocjacje z dostawcami materiałów do remontów, co powoduje obniżenie ich kosztów. Stosowane w Spółdzielni procedury dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót. Uzyskane oszczędności pozwalają realizować dodatkowe prace remontowe.

4.1. Realizacja remontów w roku 2017

Na rok 2017 zaplanowano remonty o wartości 31 473 535,57 zł. Ostateczna wartość wykonanych remontów wyniosła 33 224 567,38 zł.

OSIEDLE	Remonty planowane 2017*	Remonty wykonane 2017	% wykonania	Dźwigi - plan 2017	Dźwigi - wykonanie 2017	Dźwigi % wykonania
Kijowska	6 551 189,00	6 096 409,16	93%	508 300,00	374 672,96	74%
Generalska	7 423 044,52	8 561 134,97	115%	587 150,00	594 045,00	101%
Targówek	7 227 228,59	6 957 392,68	96%	386 535,00	289 664,71	75%
Erazma	3 243 357,00	3 656 209,67	113%	140 939,00	128 332,56	91%
Poraje	4 951 861,46	5 515 072,84	111%	318 840,00	274 229,00	86%
Jagiellońska	2 076 855,00	2 434 348,06	117%	131 738,00	147 249,16	112%
Razem	**31 473 535,57**	**33 224 567,38**	**106%**	**2 073 502,00**	**1 808 193,39**	**87%**

*koszty planowanych remontów razem z dźwigami i lokalami użytkowymi

W 2017r. wykonano następujące prace remontowe:

RODZAJE ROBÓT:		
OSIEDLE KIJOWSKA:		
Zgodnie w planem:		
Montaż zaworów podpionowych c.o. wraz z regulacją	1	budynek
Wymiana instalacji ccw, zw, poziomy, montaż zaworów na cyrkulacji	2	budynki
Wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	6	budynków
Przyłącze wodociągowe wraz z montażem zestawu hydroforowego	1	budynek
Wymiana WLZ	1	budynek
Wymiana opraw oświetleniowych wewnętrznych	1	budynek
Docieplenie stropodachu	3	budynki
Malowanie klatek schodowych	1 (4)	budynek (klatki)
Remont pokrycia dachowego	2	budynki

Wykonanie nawierzchni z kostki brukowej wzdłuż budynków	2	budynki
Remont holi wejściowych przed windami na parterze	1	budynek
Remont balkonów – 48 szt.	Teren Osiedla	
Kapitalny remont dźwigu	2	budynki
Ponad plan:		
Naprawa wentylacji w rozszerzonym zakresie	1	budynek
Wymiana zabawek na 3 placach zabaw	---	---
Wymiana tablicy głównej – zasilanie klimatyzacji w Biurze Zarządu	1	budynek

OSIEDLE GENERALSKA:		
Zgodnie z planem:		
Modernizacja instalacji c.o.	1	budynek
Wymiana poziomów instalacji ccw i zw	4	budynki
Przyłącze wodociągowe z montażem zestawu hydroforowego	5	budynków
Wymiana wodomierzy analogowych na radiowe	5	budynków
Wymiana instalacji gazowej	3	budynki
Zwiększenie grubości docieplenia ścian zewnętrznych, remont wejść do budynku	2	budynki
Mycie elewacji północnej oraz ścian szczytowych, odgrzybianie i malowanie farbą silikonową antyglonową	1	budynek
Docieplenie stropodachów	4	budynki
Remont schodów wejściowych + remont podjazdów klatek	Teren Osiedla	
Budowa altan śmietnikowych przystosowanych do segregacji śmieci	14	budynków
Montaż latarni na ciągach pieszych	1	budynek
Montaż monitoringu	3	budynki
Wymiana dźwigu w całości	1	budynek
Ponad plan:		
Malowanie klatek schodowych w podwyższonym standardzie	1	budynek
Czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji	1	budynek
Wykonanie uziomu	9	budynków
Wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne	1	budynek
Wymiana WLZ	1	budynek
Wymiana opraw oświetleniowych w garażu na poziomie „0” i „-1”	1	budynek
Zwiększenie grubości docieplenia ścian zewnętrznych, remont wejść	1	budynek
Roboty malarskie	5	budynków
Odgrzybianie i mycie elewacji + częściowa renowacja elewacji	2	budynki

OSIEDLE TARGÓWEK:		
Zgodnie z planem:		
Regulacja instalacji c.o. wraz z montażem zaworów podpionowych	1	budynek
Wymiana instalacji gazowej	1	budynek
Ocieplenie ścian zewn., ocieplenie stropodachu i stropu piwnic, wymiana pokrycia dachowego, remont balkonów, remont wejść, wymiana drzwi wejściowych Goławicka 9 – I etap	1	budynek
Montaż monitoringu	7	budynków
Ocieplenie ścian zewn., ocieplenie stropodachu i stropu piwnic, wymiana pokrycia dachowego, remont szlicht i ekranów balkonowych, remont wejść, wymiana drzwi wejściowych do budynku, zabudowa balkonów na parterze wraz z zadaszeniem	1	budynek
Docieplenie stropodachów	2	budynki
Remont nawierzchni asfaltowych	Teren Osiedla	
Remont wejść do klatek schodowych	2	budynki
Kompleksowy remont klatek schodowych, wejść do klatek, wymiana okien na klatkach schodowych oraz wymiana drzwi na galeryjki	1	budynek
Budowa altanek śmietnikowych – 13 szt.	Teren Osiedla	
Wydzielenie klatek schodowych drzwiami p. pożarowymi	2	budynki
Modernizacja placów zabaw – 2 lokalizacje		
Nasadzenia roślin	Teren Osiedla	
Wymiana aparatury sterowej dźwigu	1	budynek
Ponad plan:		
Wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	7	budynków
Montaż monitoringu	4	budynki
Wykonanie dok. projektowej dla działania 1.3.2.	5	budynków

OSIEDLE PORAJE:		
Zgodnie z planem:		
Wykonanie dok. projektowo-kosztorysowej wymiany poziomu zimnej wody pierwszej strefy, wymiana poziomów zimnej wody i wykonanie instalacji hydrantowej p.poż.	5	budynków
Wykonanie kamerowania pionów, poziomów kanalizacyjnych i udrożnienie	14	budynków
Wymiana instalacji gazowej + wykonanie dok. projektowej	3	budynki
Wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	1	budynek
Remont klatek schodowych + projekt	7	budynków
Malowanie klatek schodowych	5	budynków
Kapitalny remont pokrycia dachowego	2	budynki
Kapitalny remont dźwigu	2	budynki
Uzupełnienie i renowacja zieleni	Teren Osiedla	
Wykonanie miejsc parkingowych + wykonanie dok. + inwentaryzacja powykonawcza	ul. Pancera	

Ponad plan:		
Płukanie wymienników c.o. i ccw	ul. Ceramiczna	
Wymiana naczynia zbiorczego po awarii	1	budynek
Wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	14	budynków
Wymiana wentylatorów	7	budynków
Remont pokrycia daszków nad wejściami do klatek schodowych	9	budynków
Remont wejść do klatek schodowych	4	budynki

OSIEDLE ERAZMA:		
Zgodnie z planem:		
Regulacja instalacji c.o. z montażem podpionówki i montażem termostatów	2	budynki
Docieplenie budynku wraz z remontem balkonów	2	budynki
Wypełnienie ubytków w asfalcie	Teren Osiedla	
Kapitalny remont dachów	2	budynki
Wymiana przeszkleń	1	budynek
Wymiana dźwigu w całości	1	budynek
Pielęgnacja zieleni	Teren Osiedla	
Ponad plan:		
Wymiana drzwi wejściowych do zsypów	5	budynków
Wymiana legalizacyjna wodomierzy i montaż platformy TSS	2	budynki
Remont wejść do klatek schodowych	1	budynek
Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	2	budynki
Remont płyt balkonowych	2	budynki
Remont tarasu	1	budynek
Remont klatek schodowych	3	budynki

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA:		
Zgodnie z planem:		
Wymiana c.o. – II etap	1	budynek
Remont tarasu – III etap	1	budynek
Projekt + wymiana instalacji c.o.	1	budynek
Wymiana pionów c.o.	1	budynek
Wymiana dźwigu w całości	1	budynek
Roboty dekarskie	Teren Osiedla	
Ponad plan:		
Ekspertyza techniczna budynku Jagiellońska 4	1	budynek
Wymiana pionów c.o. Jagiellońska 62	1	budynek
Organizacja ruchu na wniosek mieszkańców Floriańska 14	1	budynek
Wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	3	budynki
Usunięcie graffiti	1	budynek

Chcąc przyspieszyć wykonywanie prac remontowych, w grudniu 2016 r. RSM „Praga" przystąpiła do konkursu i złożyła wniosek na dofinansowanie prac termomodernizacyjnych ze środków unijnych w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, Oś priorytetowa 1, Zmniejszenie emisyjności gospodarki Działanie 1.3, „Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach", Poddziałanie 1.3.2 „Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym". Program realizowany jest we współpracy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który jest jednostką wdrażającą.

Podsumowując prace remontowe prowadzone przez Spółdzielnię w 2017r., można stwierdzić, że udało się wykonać większość z zaplanowanych prac w planie rocznym remontów, a także sporo prac dodatkowych. Poniesione nakłady finansowe na wykonywane prace przynoszą efekty i osiedla z roku na rok, zyskują coraz lepszy stan techniczny i estetyczny budynków. Największe nakłady poniesiono na wymianę instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, przyłączy wodociągowych oraz docieplenia stropodachów, remont klatek schodowych, renowację elewacji i pokryć dachowych.

4.2. Realizacja wieloletniego planu remontów przyjętego na lata 2015 – 2019

Raport dotyczący wydatkowania w 2017r. środków w ramach wieloletniego planu remontów nieruchomości RSM "Praga" na lata 2015 – 2019 (stan na dzień 31.12.2017r.).

Lp.	RODZAJ ROBÓT	2017			
		PLAN Wartość robót (w PLN)	WYKONANIE Wartość robót (w PLN)	PROCENT	RÓŻNICA
1	2	4	5	6	7
1	**Remonty instalacji c.o.**	1 270 400,00	1 565 762,00	123%	295 362,00
2	**Remonty instalacji c.c.w. i z.w.**	638 000,00	843 388,00	132%	205 388,00
3	**Inne hydrauliczne**	1 536 107,00	1 763 561,00	115%	227 454,00
4	**Instalacje gazowe**	1 102 500,00	783 564,00	71%	- 318 936,00
5	**Roboty elektryczne**	2 603 500,00	1 474 806,00	57%	- 1 128 694,00
6	**Docieplenia**	3 520 121,00	5 760 209,00	164%	2 240 088,00
7	**Spłata pożyczki z odsetkami**	4 358 309,00	4 140 253,00	95%	- 218 056,00
8	**Roboty malarskie**	2 878 000,00	3 475 632,00	121%	597 632,00
9	**Roboty dekarskie**	1 205 105,00	608 877,00	51%	- 596 228,00
10	**Roboty drogowe**	585 000,00	865 816,00	148%	280 816,00
11	**Wymiana okien na klatkach schodowych**	881 653,00	318 559,00	36%	- 563 094,00
12	**Roboty ogólnobudowlane**	2 802 000,00	3 704 493,00	132%	902 493,00
13	**Zagospodarowanie terenów zieleni**	1 140 000,00	546 072,00	48%	- 593 928,00

14	**Inne roboty**	4 903 155,00	4 456 431,00	91%	-	446 724,00
	Łącznie (1-14)	29 423 850,00	30 307 423,00	103%		883 573,00
15	**Remonty:**					-
	dźwigów:	1 903 027,00	1 758 626,00	92%	-	144 401,00
	anten	-	11 934,00	-		11 934,00
	Łącznie (15)	1 903 027,00	1 770 560,00	93%	-	132 467,00
16	**Ogółem:**	**31 326 877,00**	**32 077 983,00**	**102%**		**751 106,00**

Podsumowanie realizacji zadań remontowych zaplanowanych w 2017r. w stosunku do strategii remontowej na lata 2015 – 2019:

Lp.	**RODZAJ ROBÓT**	**Wykonanie planu 2015-2019 na koniec 2017**			
		WYKONANIE	**PLAN**	**%**	**%**
		Wartość robót	**2015-2019**	**2017**	**2015÷2017**
1	2	5	6	7	8
1	**Remonty instalacji c.o.**	1 565 762,00	8 370 305,00	19%	96,0%
2	**Remonty instalacji c.c.w. i z.w.**	843 388,00	2 164 500,00	39%	96,5%
3	**Inne hydrauliczne**	1 763 561,00	9 115 835,00	19%	59,1%
4	**Instalacje gazowe**	783 564,00	5 205 500,00	15%	33,7%
5	**Roboty elektryczne**	1 474 806,00	11 885 700,00	12%	34,3%
6	**Docieplenia**	5 760 209,00	19 375 163,00	30%	64,4%
7	**Spłata pożyczki z odsetkami**	4 140 253,00	20 725 073,00	20%	60,1%
8	**Roboty malarskie**	3 475 632,00	7 181 173,00	48%	102,7%
9	**Roboty dekarskie**	608 877,00	4 680 908,00	13%	38,3%
10	**Roboty drogowe**	865 816,00	2 692 277,00	32%	62,0%
11	**Wymiana okien na klatkach schodowych**	318 559,00	4 318 519,00	7%	24,2%
12	**Roboty ogólnobudowlane**	3 704 493,00	22 546 716,00	16%	63,1%
13	**Zagospodarowanie terenów zieleni**	546 072,00	3 190 600,00	17%	56,2%
14	**Inne roboty**	4 456 431,00	23 500 903,00	19%	58,9%
	Łącznie (1-14)	30 307 423,00	144 953 172,00	20%	60,7%
15	**Remonty:**				
a	dźwigów	1 758 626,00	9 199 743,00	22%	41,6%
b	anten	11 934,00	-		
c	domofonów	-	-		
	Łącznie (15)	1 770 560,00	9 199 743,00	19%	41,7%
16	**Ogółem:**	**32 077 983,00**	**154 152 915,00**	**21%**	**59,6%**

Wykonawcy robót remontowych wyłaniani są na drodze przetargów i konkursów ofert. W 2017 roku, analogicznie jak w latach poprzednich, przeprowadzono przetargi centralne na wybór projektantów i wykonawców:

- na projektowanie wymian instalacji,

- na dostawę materiałów instalacyjnych,
- wymian instalacji c.o., c.c.w. i z.w., gazu oraz przyłączy wodociągowych,
- na projektowanie ociepleń i renowacji elewacji-termomodernizacji budynków,
- ociepleń ścian zewnętrznych budynków oraz dociepleń stropodachów,
- modernizacje i wymiany dźwigów.

Jak co roku, na szczeblu centralnym, przeprowadzono negocjacje z dostawcami materiałów instalacyjnych takich jak rury, armatura odcinająca i regulacyjna, wodomierze, grzejniki łazienkowe, w wyniku których uzyskano dla Spółdzielni korzystniejsze ceny. Centralne postępowania przetargowe, prowadzone przez wykwalifikowaną kadrę techniczną Biura Zarządu powodują, że jakość i parametry techniczne stosowanych materiałów i urządzeń są na najwyższym poziomie.

Podsumowując ostatnie lata działalności Spółdzielni w obszarze spraw techniczno-eksploatacyjnych, do osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć:

- przyjęcie strategii remontowej RSM „Praga" na lata 2015–2019, określającej cel strategiczny, cele operacyjne, założenia do finansowania prac remontowych,
- stworzenie możliwości pozyskiwania środków na prowadzenie prac remontowych w powiązaniu z oszczędnościami osiągniętymi na zmniejszeniu kosztów dostarczonego ciepła, wody, energii elektrycznej,
- udział w projektach UE umożliwiających pozyskiwanie środków na termomodernizację budynków,
- uzyskanie świadectwa efektywności energetycznej tzw. białych certyfikatów na kwotę miliona zł, które wesprą dalsze prace termomodernizacyjne w zasobach RSM „Praga"

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

- wszystkie budynki Spółdzielni wyposażone są w główne liczniki ciepła oraz podliczniki umożliwiające pomiar pobranego ciepła osobno na cele ogrzewania oraz osobno na podgrzew wody,
- dobiega końca wyposażanie zasobów Spółdzielni w wodomierze z odczytem radiowym,
- sukcesywnie wyposaża się budynki Spółdzielni w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania, w chwili obecnej opomiarowanych jest 56 budynków.

Przykładowe prace remontowe wykonane w 2017r.

Zdj. 1. Budynek A.Kamińskiego 20 po przeprowadzonych pracach docieplenowych wraz z remontem balkonów.

Zdj. 2. Budynek A.Kamińskiego 20 po przeprowadzonych pracach docieplenowych wraz z remontem balkonów

Zdj. 3. Budynek Janinówka 9A
po przeprowadzonym remoncie elewacji.

Zdj. 4. Budynek Mokra 2
po przeprowadzonym remoncie
elewacji.

Zdj. 5. Budynek Goławicka 9 w trakcie prac remontowych w 2017r.

Zdj. 6. Budynek Goławicka 9 po przeprowadzonych pracach docieplenowych wraz z kompleksowym remontem balkonów i wejść do klatek schodowych.

Zdj. 7. Budynek Radzymińska 97 przed remontem wejść do klatek schodowych.

Zdj. 8. Budynek Radzymińska 97 po remoncie wejść do klatek schodowych.

Zdj. 9. Budynek Pancera 14 przed remontem klatek schodowych.

Zdj. 10. Budynek Pancera 14 po remoncie klatek schodowych.

Zdj. 11. Wejście do wind przed remontem klatek schodowych w budynku Atutowa 5.

Zdj. 12. Wejście do wind po remoncie klatek schodowych w budynku Atutowa 5.

Zdj. 13. Budynek Białostocka 7 po malowaniu klatek schodowych.

Zdj. 14. Budynek Białostocka 7 po malowaniu klatek schodowych.

Zdj. 15. Budynek Pancera 5 przed remontem pokrycia dachowego.

Zdj. 16. Budynek Pancera 5 po remoncie pokrycia dachowego.

Zdj. 17. Plac zabaw przy ul. P. Skargi 63 przed modernizacją.

Zdj. 18. Plac zabaw przy ul. P. Skargi 63 po modernizacji.

Zdj. 19. Taras przy budynku Jagiellońska 2,4,6 po przeprowadzonym remoncie.

Zdj. 20. Taras przy budynku Jagiellońska 2,4,6 po przeprowadzonym remoncie.

Zdj. 22. Budynek Jagiellońska 2 przed usunięciem graffiti.

Zdj. 22. Budynek Jagiellońska 2 po usunięciu graffiti oraz zabezpieczeniu powierzchni farbą antygraffiti.

4.3. Szczegółowy opis wykonania w roku 2017 wieloletniego rzeczowego planu remontów przyjętego na lata 2015-2019 w poszczególnych Osiedlach.

W latach 2015-2019, w oparciu o pięcioletni plan remontów, wykonany zostanie szereg przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych w zasobach Spółdzielni. W 2017r. udało się wykonać praktycznie wszystkie z zaplanowanych prac w planie rocznym remontów, a także sporo prac dodatkowych. Wykonane prace w poszczególnych Osiedlach opisano poniżej.

4.3.1. OSIEDLE KIJOWSKA

W 2017 roku kontynuowano prace związane z racjonalizacją wydatków na energię cieplną i wymieniono zawory podpionowe (wraz z regulacją) na instalacji centralnego ogrzewania w budynku Ząbkowska 40.

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej wymieniono poziomy instalacji ciepłej i zimnej wody wraz z montażem zaworów na cyrkulacji w budynkach Siedlecka 16/24 i Wiosenna 3. Ponadto docieplono instalację zimnej i ciepłej wody na poziomie garaży w budynku Kijowska 11. Realizując prace związane z dostosowaniem do zaleceń Państwowej Straży Pożarnej wykonano dokumentację projektowo-kosztorysową wyposażenia budynku Białostocka 9 w instalację hydrantową ppoż. oraz rozpoczęto roboty, które zostaną rozliczone w roku 2018. W związku z awarią na przyłączu wodociągowym prowadzącym do budynku Łochowska 1/29 wymieniono przyłącze wodociągowe wraz z montażem zestawu hydroforowego w budynku. W ramach wymiany legalizacyjnej wodomierzy wymieniono 2 046 szt. wodomierzy w budynkach Siedlecka 16/24, Łochowska 1/29, Łochowska 34, Radzymińska 52A, Radzymińska 68/72, Białostocka 48 (wg. planu 2017) oraz dodatkowo w lokalach udostępnionych i pomieszczeniach gospodarczych w budynkach Kijowska 11, Ząbkowska 40, Korsaka 1, Al. Tysiąclecia 151, Białostocka 9, Wołomińska 19 i Radzymińska 54/58.

W zakresie robót elektrycznych wymieniono wewnętrzne linie zasilania w budynku przy ul. Wołomińskiej 19. Po sporządzeniu audytu oświetlenia wewnętrznego, wymieniono oprawy oświetlenia wewnętrznego na oprawy LED w budynku Kijowska 11. Wymieniono też latarnię oświetlenia zewnętrznego przy budynku Kijowska 11 oraz siłami własnymi lampy oświetlenia zewnętrznego w lokalizacji Białostocka 7, 9, 11. W związku uruchomieniem multipleksu MUX-8 w celu umożliwienia odbioru docelowo 7 nowych programów, z obecnie 23 do 30, zmodernizowano instalację anteny zbiorowej w 17 budynkach.

Kontynuując działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa ludzi i mienia, rozbudowano i zmodernizowano system rejestracji i archiwizacji obrazu z kamer monitoringu wizyjnego

budynków Osiedla. W wyniku tego przedsięwzięcia znacząco zwiększono pojemność serwera, który ma możliwość przechowywania danych od 30 do 60 dni w zależności od parametrów danych oraz włączono do systemu 2 dodatkowe wielkoformatowe monitory, każdy z możliwością podglądu 30 kamer. Usuwając skutki dewastacji wymieniono 3 uszkodzone kamery w budynku Łochowska 1/29 oraz rozpoczęto wykonanie systemu monitoringu wizyjnego budynków: Białostocka 7, Łomżyńska 22/24, Al. Tysiąclecia 151. Końcowe rozliczenie robót nastąpi w roku 2018.

Realizując ujęte w planie wieloletnim 2015-2019 przedsięwzięcia termomodernizacyjne wykonano docieplenie stropodachów w budynkach Siedlecka 16/24, Siedlecka 1/15 i Wołomińska 19. Kontynuując remonty dachów zakończono, rozpoczęty w 2016 roku, remont dachu budynku Kijowska 11 oraz przeprowadzono remonty dachów budynków Wołomińska 19 i Korsaka 1.

W zakresie robót drogowych ułożono nową nawierzchnię z płyt betonowych wzdłuż budynku Korsaka 1 do budynku Kijowska 11. Wymieniono nawierzchnię asfaltową na kostkę betonową przy szczytach budynku Markowska 6. Naprawiono studzienki odpływowe, nawierzchnię asfaltową i trylinkę od strony wejść i wymieniono nawierzchnię na kostkę betonową od strony budynku Kijowska 11.

W ramach robót ogólnobudowlanych, w zakresie budynku Kijowska 11, wykonano remont murków oporowych tarasu południowego budynku (od strony Al. Tysiąclecia 151) i wymieniono obróbki blacharskie części dolnej tarasu południowego (sekcje A, B, C, F, G).

Podobnie jak w latach ubiegłych realizowano remonty balkonów. W roku 2017 wyremontowano 42 balkony w budynkach Wiosenna 2, Markowska 6, Korsaka 1, Al. Tysiąclecia 151, Białostocka 9, Siedlecka 16/24, Siedlecka 1/15, Wołomińska 19, Radzymińska 60/66, Radzymińska 68/72 i Łochowska 1/29. Przeprowadzono również miejscowy remont uszkodzonej elewacji budynku Białostocka 7 oraz kontynuowano renowację posadzek holi wejściowych przed windami. Roboty zrealizowano w budynku Korsaka 1 i Markowska 6.

W budynku Białostocka 9, usuwając przyczynę nieprawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej w pionie lokali 147- 174 (klatka 6), wykonano wentylację mechaniczną.

W ramach działań mających na celu poprawienie stanu technicznego i estetyki budynków siłami obcymi zakończono kompleksowy remont klatek schodowych w budynkach Białostocka 7 i Kijowska 11. Roboty te wykonano w podwyższonym standardzie z zastosowaniem technologii natrysku kropelkowego. W powyższym standardzie wykonano również remont holi wejściowych przed windami w budynku Al. Tysiąclecia 151, pomalowano

klatki schodowe budynku Wiosenna 2 na poziomie parterów oraz wykonano naprawy ścian po demontażu grzejników na 18 klatkach schodowych budynku Ząbkowska 40.

Podobnie jak w ubiegłym roku, wiele uwagi poświęciliśmy terenom zielonym i placom zabaw. Kontynuowano nasadzenia zieleni zgodnie z przyjętym planem zagospodarowania terenów zielonych. Wykonano nasadzenia przy budynkach Wiosenna 2 i Kijowska 11 oraz zagospodarowano teren zieleni przy budynku Łomżyńska 22/24. Towarzyszyło temu malowanie przęseł ogrodzeniowych przy budynkach Łochowska 1/29, Radzymińska 54/58, Radzymińska 60/66, Radzymińska 68/72, Radzymińska 52a, Białostocka 48 i Wiosenna 2. Wymieniono również nawierzchnię placu zabaw przy budynku Ząbkowska 42.

„Ekipa Własna" wykonywała prace w ramach rzeczowego planu remontów oraz prace wynikające z potrzeb bieżących ujawnionych w trakcie przeglądów budynków.
Wykonano między innymi:

- Szklenie drzwi korytarzy lokatorskich i sygnalizatorów p.poż. przed malowaniem w budynku Korsaka 1.
- Remont korytarzy lokatorskich w budynku Korsaka 1, kl.1-3: naprawy ścian, malowanie.
- Wymianę drzwi do piwnicy w budynku Korsaka 1.
- Montaż wycieraczek EMCO w holach wejściowych przed windami w budynku Markowska 6 kl. 1 – 3.
- Remont ściany kolankowej tarasu południowego, dolnego budynku Kijowska 11, od strony Al. Tysiąclecia (sekcje B, C).
- Docieplenie ściany kolankowej przy tarasie, poprawienie izolacji tarasu budynku Białostocka 48.
- Montaż odwodnienia garażu w budynku Białostocka 48 oraz montaż ściany gipsowej.
- Porządkowanie instalacji elektrycznej, wymiana przycisków (hole główne) w budynku Al. Tysiąclecia 151.
- Porządkowanie instalacji elektrycznej, wymiana przycisków dzwonkowych w budynkach Kijowska 11 i Korsaka 1.
- Wymianę opraw oświetlenia zewnętrznego na LED nad wejściami do budynków Kijowska 11 i Ząbkowska 40.
- Remont pomieszczenia ochrony w garażu podziemnym w budynku Kijowska 11 (od strony Al. Tysiąclecia): ułożenie glazury, terakoty, malowanie.
- Malowanie schodów na taras północny budynku Kijowska 11, na wys. budynku Markowska 6.

- Renowację kabin dźwigów: Białostocka 7 szt. 5, Białostocka 9 szt. 1, Łochowska 1/29 szt. 4, Wiosenna 2 szt. 4.
- Montaż ławek przy placu zabaw dla lokalizacji Ząbkowska/Kijowska/Markowska.
- Montaż przęseł ogrodzeniowych i siatek ogrodzeniowych w lokalizacji budynków Kijowska 11, Białostocka 48 i Ząbkowska 42.

Realizując plan remontów dźwigów w roku 2017 przeprowadzono kapitalny remont dźwigu towarowego w 2 klatce budynku Siedlecka 1/15. W połączeniu z modernizacją aparatury sterującej, wymieniono zespół napędowy w dźwigu towarowym w budynku Siedlecka 16/24 na 2 klatce. Ponadto wymieniono 2 zespoły napędowe w budynku Wiosenna 2 kl. 3, lewy, prawy i zespół napędowy w budynku Siedlecka 1/15, kl. 2 lewy osobowy. Wykonane remonty pozwoliły obniżyć zużycie energii elektrycznej i znacząco poprawiły komfort użytkowników.

4.3.2. OSIEDLE GENERALSKA

W 2017r. zmodernizowano instalację centralnego ogrzewania w budynku Zamiejska 1. Ponadto, kontynuowano wymianę poziomów ccw i zw z rur stalowych na rury z polipropylenu (prace zrealizowano w 4 budynkach – Gajkowicza 3, 5, 7, 9). Zgodnie z założeniami planu wieloletniego kontynuowano wymianę wodomierzy cw i zw. Na wodomierze z odczytem radiowym. W ramach legalizacji w 2017 r. wymieniono wodomierze w budynkach Kuflewska 4, Janinówka 11, Janinówka 13, Gajkowicza 1, Gajkowicza 4, Janinówka 14.

W ubiegłym roku znaczące środki finansowe zostały przeznaczone na zlikwidowanie kolejnej hydroforni H-605, zasilającej w wodę budynki Askenazego 2, 6, 7, 9, 11. Prace polegały na wykonaniu nowych przyłączy wodociągowych do każdego budynku indywidualnie łącznie z montażem zestawów hydroforowych wraz z adaptacją pomieszczeń.

W 2017 r. wymieniono instalację gazu w 3 budynkach: Askenazego 2 i 6 oraz Zamiejska 3 kl. I, II, III. Wymiana instalacji pozwoliła na zamontowanie indywidualnych liczników gazowych dla każdego lokalu, a tym samym przejście z rozliczenia ryczałtowego na rozliczenie indywidualne (w budynku Askenazego 2 indywidualne liczniki gazu, na wyraźne życzenie mieszkańców pozostawiono licznik zbiorczy).

Kontynuowano również wymianę instalacji elektrycznej w piwnicach budynków: Zamiejska 1 - kl. III,IV, Zamiejska 5 - kl. I,II, Remiszewska 7 - kl. I,II,III, Mokra 33 - kl. I,II,III jak i wymieniono oświetlenie na klatkach schodowych na oświetlenie energooszczędne LED w budynkach: Mieszka I 13, Mieszka I 17, Mokra 2, Mokra 23, Janinówka 9A, Zamiejska 3

kl. I, II, III, Zamiejska 15 oraz w garażach na poziomie „0” i „-1” w budynku Remiszewska 1. Wykonano również remont instalacji odgromowej w budynku Askenazego 11 oraz uziemienie wyrównawcze uziomu budynków: Gajkowicza 3, 5, 7, 9, Askenazego 3, Zamiejska 1, 5, 9, 11, 15, 20, 24. Zamontowano latarnie na ciągach pieszych przy Askenazego 2 oraz rozbudowano monitoring na budynkach Mokra 2, Zamiejska 11, 24.

W 2017r. kontynuowano renowacje elewacji łącznie z wymianą docieplenia ścian szczytowych wykonanego w latach 80-tych i 90-tych. Kontynuowano także kompleksowe docieplenie stropodachów. Prace wykonano w budynkach Janinówka 9A, Zamiejska 1, 3, 20,24. Przy realizacji prac renowacyjno-dociepleniowych budynków zostały wykonane roboty towarzyszące, takie jak: wyłożenie ścian płytkami gresowymi szkliwionymi przy wejściach do budynków, wymiana drzwi wejściowych, modernizacja central domofonowych z możliwością otwierania drzwi chipami, remont schodów wejściowych wraz z podestami, przebudowa i przystosowanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych i wózków wraz z montażem poręczy ze stali nierdzewnej polerowanej oraz wymiana oświetlenia przed wejściami do klatek na energooszczędne. W ub.r. kontynuowane były prace związane z gruntowną przebudową schodów wejściowych oraz podjazdów do klatek schodowych w rejonie ulic Zamiejskiej/Askenazego. W 2017 r. przebudowano schody z podjazdami w budynkach: Askenazego 2, 11 kl. I, II, III, IV, Zamiejska 1 kl. II, III, IV. W 2017r. rozpoczęto również przebudowę wejść do wszystkich klatek schodowych kolejnego budynku w Markach (Mieszka I 13) w oparciu o zatwierdzony projekt techniczny. W 2017 r. wykonano malowanie w całości klatek schodowych w budynkach: Gajkowicza 1, Janinówka 9A, Mieszka I 15 (kl. III), Mieszka I 17, Mokra 2 i Remiszewska 1 (kl. VII).

W zakresie remontów dźwigów wymieniono aparatury sterowe dźwigów w budynkach: Gajkowicza 5 (kl. III – 2 szt.), Janinówka 13 (kl. III – 1 szt.), Askenazego 2 osobowy – 1 szt. Askenazego 7 (kl. II, IV – 2 szt.). Przeprowadzono remont kabin dźwigów w budynkach Askenazego 1 (kl. I – 1 szt.), Askenazego 9 (kl. I, II, III, IV – 4 szt.) oraz przeprowadzono kompleksową wymianę dźwigu towarowego w budynku Askenazego 2.

W celu należytego utrzymania porządku i czystości na terenie naszego Osiedla kontynuowano czyszczenie zsypów oraz budowę nowych i przebudowę starych altan śmietnikowych, przystosowanych do segregacji śmieci zlokalizowanych przy budynkach: Mokra 31/Mokra 33, Gajkowicza 3, 9, Janinówka 7, Janinówka 11/13/14, Askenazego 5/ Askenazego 7 oraz przy budynku Zamiejska 20. W bieżącym roku planowana jest budowa kolejnych altan przy budynkach Askenazego 2, 11 oraz przebudowa altany przy budynku Gajkowicza 4.

Na prośbę mieszkańców, w 2017 roku została wykonana siłownia plenerowa w rejonie budynków ulicy Askenazego.

W 2017 r. przybyło również zieleni na terenie naszego Osiedla. Nasadzono nowe drzewa i krzewy w rejonie budynków: Zamiejska 3, Zamiejska 5, Mokra 33 oraz wykonano renowację trawników przy budynkach: Mokra 2, Zamiejska 1 kl. II, III, IV, Zamiejska 11 kl. I, II, III oraz w Markach przy budynku Mieszka I 23.

Dążąc do poprawy estetyki Osiedla kontynuowano wymianę ogrodzeń przy budynkach łącznie z rekultywacją trawników. Nowe ogrodzenia zostały wykonane przy budynkach: Mokra 2, 31, Janinówka 9, 9A, Askenazego 2, 6, 11, Zamiejska 24.

4.3.3. OSIEDLE TARGÓWEK

W 2017 roku na Osiedlu „Targówek" wykonano szereg robót remontowych w oparciu o roczny plan remontów.

W ramach prac instalacyjnych wykonano m.in. regulację instalacji c.o. w budynku H. Junkiewicz 10, natomiast w budynku Goławicka 3 przeprowadzono regulację c.o. wraz z montażem zaworów podpionowych. Wykonano również projekt wymiany instalacji c.o. dla budynku Goławicka 7, a także zrealizowano analizę mocy zamówionej na cele c.o. dla 34 budynków.

W dziewięciu budynkach Osiedla, tzn. H. Junkiewicz 1, 2, 2a, 2b,4, 12, Myszkowska 1a, 1b i Radzymińska 97 wymieniono dotychczasowe wodomierze na wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym.

W 2017 roku w budynku Olgierda 44 wymieniono instalację gazową a dla budynków Remiszewska 16, 18, 20 wykonano projekt wymiany instalacji gazowej.

Kontynuując działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa ludzi i mienia, rozbudowano system monitoringu o 11 budynków: Prałatowska 2, 4; Goławicka 3, 11; Myszkowska 1a; H. Junkiewicz 2b; Radzymińska 97; Tykocińska 42; Wejherowska 6 oraz Wincentego 38, 40.

Z zakresu prac docieplenio wych wykonano dokumentację techniczną dociepleń budynków Goławicka 4, 7, 9; Prałatowska 4, 6. Ponadto zrealizowano pierwszy etap prac termomodernizacyjnych budynku Goławicka 9 a także zakończono prace w budynku Goławicka 3. Dodatkowo docieplono stropodachy w budynkach Wejherowska 3 i 6.

W 2017 zakończono prace związane z wydzielaniem klatek schodowych drzwiami p. pożarowymi w budynkach Kołowa 2, Prałatowska 4. Przeprowadzono kompleksowy remont

klatek schodowych wraz z wejściami w budynkach H. Junkiewicz 8 – I etap i Radzymińska 97 a także inne roboty ogólnobudowlane.

W ramach zaplanowanych prac zmodernizowano plac zabaw dla budynków: P. Skargi 63, i Smoleńska 82 oraz przeprowadzono prace związane z pielęgnacją zieleni na terenie Osiedla.

Wybudowano również sześć altanek śmietnikowych dla 13 budynków: Goławicka 7, 9, 11, H. Junkiewicz 1, 2, 2a, 4, 6, Myszkowska 2, 4 oraz Remiszewska 16, 18, 20.

W przypadku dźwigów (oprócz bieżących napraw), wymieniono aparatury sterujące w sześciu dźwigach przy ul. Kołowej 4.

4.3.4. OSIEDLE PORAJE

W zakresie robót dotyczących instalacji c.o. wykonano płukanie wymienników w budynkach Ceramiczna 5, 7, 9 oraz Antalla 5.

W 2017 r. wymieniono wodomierze na wodomierze z odczytem radiowym w budynkach: Ceramiczna 5, 5A, 7, 9, Myśliborska 85, 85A, 85B, 85C, 87, Wittiga 7, Porajów 4, Antalla 6, Atutowa 7 oraz Pancera 18. Przeprowadzono czyszczenie i udrożnienie kanalizacji w budynkach: Śreniawitów 4, 12, Porajów 5, Atutowa 1, 3, 5, Szczęśliwa 2 i Pancera 5, 8, 10, 11, 13, 15, 18. Dodatkowo wymieniono instalację poziomu zimnej wody w budynkach Myśliborska 87, 85, 85A, 85B, 85C . W budynkach Śreniawitów 1 i 4 oraz Pancera 18 wymieniono instalację gazową.

W ramach prac elektrycznych wymieniono instalację elektryczną na klatkach schodowych (wymiana WLZ, instalacji dzwonkowej) w budynku Nagodziców 2 oraz wykonano audyt oświetlenia klatek schodowych dla budynków Ceramiczna 5, 5A, 7, 9 i Wittiga 5. Wymieniono wentylatory w budynkach: Pancera 18, Nagodziców 3, Śreniawitów 7, Wittiga 9, Porajów 8, Antalla 6 i Atutowa 5,7.

W 2017 roku wykonano w podwyższonym zakresie (tzn. wykonując gładzie na ścianach i sufitach, układając gresy na ścianach i podłogach) remonty klatek schodowych w budynkach: Pancera 7. 14, Wittiga 2, 5, 6, Atutowa 5 i Śreniawitów 1. Pomalowano klatki schodowe w budynkach Myśliborska 87, 85, 85A, 85B, 87C. Wyremontowano wejścia do klatek schodowych w budynkach: Wittiga 5,6, Pancera 7, Atutowa 3. Przeprowadzono kapitalny remont dachów budynków Pancera 5 i 7.

W 2017 roku przeprowadzono kamerowanie i udrożnienie z uszczelnieniem kanałów wentylacyjnych w budynkach Osiedla a także wymieniono uszkodzone klatki wentylacyjne

w budynkach: Ceramiczna 5,7, Myśliborska 85A, 85B, 87, Porajów 4, Atutowa 5, Szczęśliwa 2, Pancera 18.

W zakresie robót drogowych wykonano miejsca parkingowe przy ulicy Pancera i przy Atutowej 5 i 7 oraz przeprowadzono naprawę ciągów pieszo-jezdnych na terenie Osiedla.

4.3.5. OSIEDLE ERAZMA

W 2017 roku w ramach prac związanych z instalacjami przeprowadzono regulację instalacji c.o. w budynkach A. Kamińskiego 20, 20A oraz zamontowano zawory odcinające na instalacji c.o. w budynku A. Kamińskiego 20A. W budynkach Erazma z Zakroczymia 19 i 21 wymieniono wodomierze oraz zamontowano platformy TSS do zdalnego odczytu wskazań wodomierzy radiowych.

W 2017 roku przeprowadzono kapitalny remont dachów budynków Erazma z Zakroczymia 5 i 9. Przeprowadzono także remont klatek schodowych budynków Erazma z Zakroczymia 1 i 5 oraz A. Kamińskiego 6A. Zostały wyremontowane pomieszczenia pralni w budynku Erazma z Zakroczymia 1 oraz wózkowni w budynku A. Kamińskiego 22 i 22A. Wyremontowano również wejścia do klatek schodowych (wiatrołapów) w budynku Erazma z Zakroczymia 10 oraz przeprowadzono remont schodów wejściowych z lastryko w budynku Erazma z Zakroczymia 4 (klatka III). Ponadto w budynku Ćmielowska 15 wymieniono płytki na parterze oraz przeprowadzono remont sufitu klatki schodowej nr II. Dodatkowo docieplono ściany budynków A. Kamińskiego 20 i 22 wraz z remontem balkonów.

W 2017 roku wymieniono drzwi wejściowe do pomieszczeń gospodarczych w budynkach Erazma z Zakroczymia 1 i 9, wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych w budynku Erazma z Zakroczymia 4. Ponadto wymieniono drzwi wejściowe do zsypów w budynkach Erazma z Zakroczymia 2, 4, 6, 8, 10. Dodatkowo wymieniono przeszklenia na klatkach schodowych w budynku A. Kamińskiego 20 oraz okienka piwniczne w budynkach A. Kamińskiego 20 i 22. Wymieniono również drzwi wejściowe w budynku A. Kamińskiego 22A (klatka III) a także przeprowadzono remont schodów wejściowych w budynkach A. Kamińskiego 4A i 8 oraz wyremontowano płyty balkonowe w lokalach budynków A. Kamińskiego 10, 12 i 22A.

W zakresie robót drogowych wymieniono płyty chodnikowe na kostkę brukową przy budynku Erazma z Zakroczymia 9. W związku ze zgłoszeniami mieszkańców zamontowano próg zwalniający przy budynku Erazma z Zakroczymia 13. Przeprowadzono także remonty nawierzchni asfaltowej na terenie Kolonii „Erazma”. Przeprowadzono również prace polegające na przełożeniu części chodnika przy klatkach schodowych budynków

A. Kamińskiego 4A i 8 ze względu na zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz wyprowadzenie spadku od budynków. Na terenie Kolonii „Kamińskiego" przeprowadzono remonty nawierzchni asfaltowych a na terenie parkingu Ćmielowska 15A wykonano remont systemu odwadniającego.

Ponadto, w budynku Erazma z Zakroczymia 6 zainstalowano nowe, energooszczędne oprawy świetlne LED. W 2017 wymieniono dźwig w budynku Erazma z Zakroczymia 8 (kl. III).

4.3.6. OSIEDLE JAGIELLOŃSKA

W 2017 roku przeprowadzono wymianę instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Jagiellońska 4 (II etap) oraz Namysłowska 6a. W budynku Szanajcy 3 wymieniono piony instalacji centralnego ogrzewania natomiast w budynku Jagiellońska 62 wymieniono poziomy instalacji c.o. (I etap).

Ponadto przeprowadzono remont tarasu przy budynku Jagiellońska 2 (III etap) a na budynku Jagiellońska 2 usunięto graffiti i na elewację nałożono nową powłokę antygraffiti.

W budynku Jagiellońska 64 (klatka II) przeprowadzono kompleksową wymianę dźwigu.

Przeprowadzone zostały roczne przeglądy instalacji gazowych i wentylacyjnych oraz przeglądy techniczne budynków. Zlikwidowano ponad tysiąc awarii i usterek budowlanych, wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, elektrycznych a także dźwigów i domofonów.

4.4. Założenia remontowe na rok 2018

Dbałość o dobry stan techniczny budynków oraz ich prawidłowa eksploatacja stanowią bardzo ważną rolę w działalności Spółdzielni. W związku z tym, rok 2018 będzie upływał pod znakiem kontynuacji robót związanych z termomodernizacją i oszczędnością energii, a także z podniesieniem stanu bezpieczeństwa, estetyki budynków i ich otoczenia. Spółdzielnia prowadzi stałe analizy, które mają na celu ocenę potrzeb realizacji prac uwarunkowanych przede wszystkim spokojem i komfortem zamieszkania naszych mieszkańców.

W 2018 roku Spółdzielnia zaplanowano nakłady na remonty w wysokości ponad 40 milionów złotych. Spółdzielnia przeznacza taką kwotę na remonty w oparciu jedynie o własne środki zgromadzone na funduszu remontowym oraz w oparciu o środki uzyskane z działalności gospodarczej Spółdzielni i działalności inwestycyjnej.

Wielkość środków przeznaczonych na remonty kształtuje się wg poniższej tabeli:

Rzeczowy plan remontów na 2018 rok						
Lp.	**Plan ogólny**	**Lokale użytkowe**	**Roboty dodatkowe - rezerwa**	**Dźwigi**	**Razem (b. + c. + e.)**	**Razem (b. + c. + d. + e.)**
	b.	**c.**	**d.**	**e.**	**f.**	**g.**
1.	**Generalska**					
	7 330 763,00	8 785,00	1 400 000,00	587 150,00	**7 926 698,00**	**9 326 698,00**
2.	**Targówek**					
	6 722 635,00	6 540,00	1 217 400,00	391 535,00	**7 120 710,00**	**8 338 110,00**
3.	**Poraje**					
	5 751 681,00	200 000,00	1 835 000,00	320 645,00	**6 272 326,00**	**8 107 326,00**
4.	**Erazma**					
	1 843 579,00	30 000,00	-----	157 819,00	**2 031 398,00**	**2 031 398,00**
5.	**Jagiellońska**					
	1 787 279,00	153 800,00	3 099 000,00	193 600,00	**2 134 679,00**	**5 233 679,00**
6.	**Kijowska**					
	6 661 236,00	120 000,00	510 600,00	505 943,00	**7 677 779,00**	**7 797 779,00**
∑	30 097 173,00	519 125,00	8 062 000,00	2 156 692,00	33 163 590,00	**40 834 990,00**

W 2018r. środki na remonty będą przeznaczone na:

RODZAJ ROBÓT	SPÓŁDZIELNIA RAZEM	
Wymiana instalacji c.o.	2	budynki
Regulacja instalacji c.o.	3	budynki
Montaż podzielników kosztów ciepła	4	budynki
Montaż zaworów podpionowych	1	budynek
Wymiana poziomów ccw i zw	4	budynki
Wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	49	budynków
Doizolowanie rur ccw i cyrkulacji	7	budynków
Wykonanie przyłącza wodociągowego z montażem zestawu hydroforowego	3	budynki
Wymiana instalacji gazowej	7	budynków
Wymiana WLZ (wewnętrznych linii zasilających)	8	budynków
Wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne	27	budynków
Docieplenia ścian zewnętrznych	4	budynki
Docieplenia stropodachów	6	budynków
Remont pokrycia dachów	5	budynków
Wymiana stolarki okiennej/drzwiowej na klatkach schodowych	5	budynków
Malowanie + remont klatek schodowych	21	budynków
Renowacje elewacji	7	budynków
Wymiana dźwigów w całości	6	budynków
Wymiana aparatur sterujących dźwigów	3	budynki
Wymiana zespołów napędowych dźwigów	3	budynki
Remont kabin dźwigów	10	budynków

oraz wiele innych takich jak roboty drogowe, renowacja i nasadzenia zieleni, renowacja placów zabaw oraz budowa lub przebudowa altanek śmietnikowych i montaż monitoringu.

4.5. Pozyskiwanie środków Unii Europejskiej.

Spółdzielnia RSM „Praga" występowała o środki z funduszy europejskich oraz uczestniczyła i uczestniczy w następujących programach:

a) W latach 2005-2006 RSM „Praga" uczestniczyła w ramach inicjatywy INTERREG IIIB CADSES w projekcie LHASA. W ramach projektu wykonane zostało studium możliwości realizacji projektu rewitalizacji obszaru mieszkalnego w dzielnicy Praga Północ na podstawie analizy dwóch wytypowanych budynków RSM „Praga" przy ul. Kijowskiej 11 i Alei Tysiąclecia 151 oraz ich otoczenia. W studium przedstawiono uzasadnione przedsięwzięcia konserwacyjne, modernizacyjne i budowlane w celu zachowania substancji budowlanej, podniesienia wartości mieszkań oraz oszczędności energii cieplnej.

b) W latach 2010-2013 RSM „Praga" uczestniczyła w programie „ENSURE Oszczędność Energii w Dzielnicach Miejskich dzięki Odnowie i Nowym Sposobom Dostarczania Energii". W ramach tego programu uzyskano m.in. dofinansowanie na wykonanie instalacji kolektorów słonecznych wspomagających przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym przy ul. Śreniawitów 12 w Warszawie.

c) XI – XII. 2015 r. RSM „Praga" skorzystała z programu pożyczek udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na realizację Projektów Miejskich ze środków Inicjatywy JESSICA wdrażanej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 na zadanie „Zwiększenie efektywności energetycznej w wybranych budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga" w Warszawie", w celu wsparcia prac termomodernizacyjnych w budynkach Jagiellońska 2 i Goławicka 11.

d) W lutym 2018 r. RSM „Praga" podpisała umowę o dofinansowanie prowadzonych prac termomodernizacyjnych ze środków unijnych w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, Oś priorytetowa 1, Zmniejszenie emisyjności gospodarki Działanie 1.3, „Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach", Poddziałanie 1.3.2 „Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym". Wniosek dotyczy budynków: Jagiellońska 64, Goławicka 4, 7, 9 oraz Prałatowska 4 i 6 i obejmuje prace związane z termomodernizacją cieplną, wymianą oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego budynków oraz wymianą aparatur dźwigowych na energooszczędne.

4.6. Bezpieczeństwo Osiedli

Priorytetowymi celami dla Administracji Osiedli jest zapewnienie bezpieczeństwa i porządku na terenie Osiedli oraz zachowanie ich estetycznego wyglądu. W ramach koordynacji działań służb porządkowych Administracje Osiedli współpracują i uczestniczą w spotkaniach organizowanych na bieżąco z przedstawicielami Delegatur Biura Bezpieczeństwa przy Urzędach Dzielnic, organami Policji i Straży Miejskiej. Ponadto RSM „Praga" w ramach podnoszenia poziomu bezpieczeństwa mieszkańców montuje monitoring w kolejnych budynkach Spółdzielni. W chwili obecnej mamy zamontowanych 440 kamer monitoringu w budynkach i na terenie Osiedli.

Zestawienie monitoringu:

- Osiedle „Kijowska" – 142 kamery
- Osiedle „Generalska" – 54 kamery
- Osiedle „Targówek" – 119 kamer
- Osiedle „Poraje" – 113 kamer
- Osiedle „Erazma" – 6 kamer
- Osiedle „Jagiellońska" – 13 kamer

W kolejnych latach Spółdzielnia ma w planach dalszy montaż kamer, co niewątpliwie wpłynie na utrzymanie bezpieczeństwa w Osiedlach, a tym samym na terenie Warszawy.

Rozdział IV
Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych w 2017 roku dominowały sprawy związane z:

1. przygotowaniem i wydawaniem dokumentów dla zainteresowanych, w tym:
   - zaświadczeń o posiadanym prawie do lokalu do przedłożenia: w sądzie, urzędzie skarbowym, urzędzie dzielnicy, odnośnym władzom - 370
   - zaświadczeń do założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 54
   - zaświadczeń dla notariusza dotyczących prawa do lokalu, miejsca postojowego, boksu garażowego w celu: zbycia prawa, zamiany, podziału majątku, działu spadku, zniesienia współwłasności - 475
2. udzielaniem odpowiedzi na wpływające wystąpienia mieszkańców dotyczące spraw członkowskich i mieszkaniowych - 2616
3. udzielaniem odpowiedzi komornikom sądowym - 544
4. dokonywaniem zmian w komputerowej bazie danych w zakresie stanu prawnego lokali, miejsc postojowych, boksów garażowych - 924
5. udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych obejmujących sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokali na rynku wtórnym - 66

Łącznie w 2017 r. Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 5049 wniosków w sprawach członkowskich i mieszkaniowych.

Ponadto Zarząd Spółdzielni ustanawiał spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz prawo odrębnej własności, zbywał w drodze przetargu prawa do lokali odzyskanych przez Spółdzielnię w wyniku eksmisji lub przekazanych przez spadkobierców.

Sprawy członkowskie

W dniu 9.09.2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postepowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596). Na mocy ww. nowelizacji członkami Spółdzielni z mocy prawa stały się osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych albo miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ponadto z mocy prawa członkami

Spółdzielni zostały osoby prawne, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W Spółdzielni zostały przeprowadzone prace związane z analizą wszystkich akt członkowsko – mieszkaniowych, których jest blisko 17 tys. Pracownicy Spółdzielni przez kilka miesięcy do 31.03.2018 r. szczegółowo sprawdzali każdą teczkę w celu weryfikacji stanu prawnego każdego z lokali oraz dokonywali stosownych zmian w rejestrze, dopisując nowych członków. Podczas sprawdzania zdarzały się również pojedyncze przypadki, kiedy należało dokonać skreślenia z rejestru członków. Dotyczyło to jednak tylko takich sytuacji, kiedy z akt dotyczących danego lokalu wynikało, iż dotychczasowemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, bądź roszczenie o ustanowienie tego prawa.

Nowelizacja wprowadziła również zasadę, iż w przypadku kilku osób uprawnionych do lokalu (za wyjątkiem małżonków, którym prawo przysługuje wspólnie), osoby te powinny wybrać spośród siebie i wskazać, komu przysługiwać będzie status członka spółdzielni. Dotyczy to zazwyczaj sytuacji, kiedy po zmarłym w wyniku przeprowadzonego postępowania spadkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło kilku osobom. Oczywiście w sytuacji, gdy zmarłym jest jeden z małżonków, zaś drugi pozostał przy życiu, nie dokonuje się wówczas wyboru nowego członka spośród osób, które zostały powołane do spadku. Dotyczy to tylko sytuacji, gdy prawo do lokalu małżonkom przysługiwało wspólnie. Spółdzielnia w około 700 przypadkach wysłała do mieszkańców pisma z prośbą o uregulowanie statusu członkostwa.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. RSM „Praga” zrzeszała 20 738 członków, w tym:

1. członkowie posiadający prawo lub roszczenie o ustanowienie tego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zasobach Spółdzielni - 19 867
2. członkowie oczekujący - 871

W 2017 roku z rejestru członków Spółdzielni zostało skreślonych 345 osób z powodu:

1. wypowiedzenia przez nich członkostwa w związku ze zbyciem prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
2. wypowiedzenia przez nich członkostwa i przeniesieniem na rzecz osób bliskich praw do wkładu mieszkaniowego w celu skorzystania przez osoby bliskie z roszczenia do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
3. zgonu członka Spółdzielni,

4. podjęciem przez Radę Nadzorczą uchwał o wykreśleniu członka z rejestru w związku ze zbyciem prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
5. podjęciem przez Radę Nadzorczą uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub wykluczeniu ze Spółdzielni z powodu zalegania z opłatami za lokal,
6. nieposiadania tytułu prawnego do lokalu lub roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu po 8.09.2017 r.

Ponadto, w poczet członków zostało przywróconych 7 osób, które spłaciły zadłużenie i Rada Nadzorcza RSM „Praga" podjęła uchwały o uchyleniu uchwał o ich wykluczeniu ze Spółdzielni, lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Wobec spłaty zadłużenia i uchylenia przez Radę Nadzorczą w/w uchwał RSM Praga" odzyskała kwotę 51.880,54 złotych, w tym:

Osiedla	**ilość spraw**	**odzyskana kwota**
Os. Kijowska	2	9 668,91
Os. Targówek	2	12 197,68
Os. Poraje	3	30 013,95
Razem	**7**	**51.880,54 złotych**

Sprawy mieszkaniowe

1. Zarząd w 28 przypadkach ustanowił lub potwierdził spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (w ramach realizacji roszczenia po osobach bliskich) oraz w 11 przypadkach ustanowił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji przetargów z 2016r. i 2017r.
2. Zarząd zawarł 28 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność, w tym**:**
   a) przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na wniosek zainteresowanych - 24
   b) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego po przeprowadzonych przetargach - 4
   c) przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego na wniosek zainteresowanych - 0
3. Spółdzielnia przeprowadziła 1 przetarg na zasiedlenie 10 lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji RSM „Praga" , w tym:
   a) w budynkach znajdujących się na gruntach, których Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem (ustanowienie odrębnej własności) - 2 lokale

Na wszystkie lokale wpłynęły oferty. Po wpłaceniu wymaganych środków, zawarte zostały akty notarialne ustanawiające odrębną własność.

b) w budynkach znajdujących się na gruntach będących we władaniu Spółdzielni (RSM „Praga" nie jest ani właścicielem gruntu, ani użytkownikiem wieczystym) - 8 lokali

Na 4 z tych lokali wpłynęły oferty. Po wpłaceniu wymaganych środków, spełnieniu wymogów statutowych zostały zawarte umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

4. Zarząd zawarł 15 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych w budynkach realizowanych w systemie deweloperskim, w tym:
   a) przy ul. Okólnej 24 - 8 aktów notarialnych,
   b) przy ul. Remiszewskiej 17 - 7 aktów notarialnych.

Rozdział V

Gospodarka nieruchomościami

W 2017 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie spraw terenowo-prawnych w trzech dzielnicach miasta stołecznego Warszawy: Praga Północ, Targówek i Białołęka oraz w mieście Marki.

Prowadzone prace związane były z :

- regulacją stanu prawnego gruntów,
- podziałem geodezyjnym nieruchomości,
- analizowaniem projektów planów zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzeniem postępowań o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- ustanawianiem na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych, takich jak; służebność gruntowa, służebność przesyłu,
- składaniem stosownych wniosków do sądu wieczystoksięgowego, urzędów, instytucji,
- pozyskiwaniem oraz aktualizowaniem stosownych dokumentów w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
- reprezentowaniem interesów mieszkańców i Spółdzielni jako właściciela, użytkownika wieczystego lub władającego gruntem przed urzędami, instytucjami, przedsiębiorstwami, właścicielami nieruchomości sąsiednich.

1. Czynności związane z regulacją stanu prawnego gruntów.

W posiadaniu RSM „Praga" znajduje się 125,51 ha gruntów, w tym 50,5% o uregulowanym stanie prawnym, tzn. Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności. Do pozostałych 49,5% Spółdzielnia posiada roszczenie do m. st. Warszawy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

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

Ponieważ dotychczasowe działania podjęte przez Spółdzielnię okazały się bezowocne, Zarząd Spółdzielni zaczął kolejno kierować sprawy do sądu o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie nadal dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta. Przykładem tego jest liczna korespondencja, której częścią są niżej wymienione pisma z 2017r. i 2018r. wysłane do:

Prezydenta m. st. Warszawy – znak: NGM/01-01879/W/17 z dnia 14.07.2017 r., NG/EG/01-00339/W/18 □d□i□05.02.2018 r.; do Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa – znak: NG/EG/01-00643/W/18 z dnia 27.03.2018 r., do Burmistrza Dzielnicy Targówek – znak: NGM/01-01856/W/17 z dnia 11.07.2017 r., NG/EG/01-00139/W/18 z dnia 09.01.2018 r., NG/EG/01-00146/W/18 □d□i□17.01.2018 r.; do Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Targówek- znak: NGM/01-00766/W/17 z dnia 06.03.2017 r., NGM/01-01880/W/17 □d□i□12.07.2017r.; do Zarządu Dzielnicy Targówek – znak: NGM/01-00894/W/17 □d□i□21.03.2017 r.; NGM/ 01-01759/W/17 z dnia 06.07.2017 r., NG/EG/01-00636/W/18 z dnia 19.03.2018 r., do Zarządu Dzielnicy Praga Północ - znak: NGM/01-01306/W/17 z dnia 12.05.2017 r., NGM/01-02927/W/17 z dnia 30.11.2017 r., do Zarządu Dzielnicy Białołęka – znak: NGM/01-00765/W/17 z dnia 10.03.2017 r., NGM/01-01826/W/17 z dn. 12.07.2017r.

Zarząd Spółdzielni w 2017r. zorganizował 7 spotkań z Zarządem Dzielnicy Targówek oraz 5 spotkań z Zarządem Dzielnicy Praga Północ. Spotkania z Zarządem Dzielnicy Targówka nie przyniosły efektu, ale obiecujące wydają się być rozmowy na Pradze Północ. Obecny Zarząd Dzielnicy Pragi Północ obiecuje nam regulację kilku nieruchomości już w 2018 r. Miejmy nadzieję, że będzie to przełom w naszych staraniach o prawo do gruntu.

Zarząd Spółdzielni spotykał się także z Dyrektorem Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m. st. Warszawy. Wszystko wskazuje na to, że spotkania te zaowocują uregulowaniem paska gruntu pod budynkami przy ul. Myśliborskiej 85 i 85a.

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

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

Niestety te postępowania nie przyniosły Spółdzielni tytułu do gruntu, gdyż w dniu 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że art. 35 ust 4^1 jest niezgodny z Konstytucją. W tej sytuacji Zarząd Spółdzielni natychmiast złożył do sądu wnioski o wycofanie pozwów o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania

wieczystego. W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwieszenie postępowania dla nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11. Obecnie w sądzie prowadzone są sprawy dotyczące następujących nieruchomości:

1. ul. Białostocka 7, 9, 11 (I C 578/06) – postepowanie zawieszone przez sąd ze względu □□ro□□□□□i□były□h wł□ś□i□i□li;
2. ul. Jagiellońska 2, 4, 6 (I C 810/13) – postępowanie zawieszone przez sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli;
3. „Szmulowizna A I, A II" tj. nieruchomość przy ulicach: Kijowska 11, Markowska 6, Ząbkowska 40, Korsaka 1, al. Tysiąclecia 151 (I C 1148/14) – postępowanie w toku;
4. „Szmulowizna Wschodnia" tj. nieruchomość przy ulicach: Radzymińskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej (I C 724/11) – postępowanie w toku (ostatnie rozprawy odbyły się w dniach: 01.02.2017r., 21.06.2017r., 15.11.2017r., 14.02.2018r.);
5. ul. Sz. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12) – postępowanie w toku (ostatnia rozprawa odbyła się w dniu 29.05.2017r.);
6. ul. H. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12) – postępowanie zawieszone przez Sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli.

Każdy pozew zawierał wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych, jednakże tylko jeden z nich został pozytywnie rozpatrzony. Na postanowienia odmawiające zwolnienia z kosztów, Zarząd Spółdzielni składał apelacje do Sądu Okręgowego. Niestety nasze zażalenia zostały odrzucone.

Grunty na Tarchominie I, IIA i IIB nie zostały dotychczas objęte pozwami, gdyż struktura własnościowa gruntów pod budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m. st. Warszawy, a część Skarbu Państwa. W takim stanie rzeczy nawet, gdyby Spółdzielnia złożyła pozew do sądu i uzyskała prawo użytkowania wieczystego, nie mogłaby ustanawiać prawa odrębnej własności lokali.

Aby ustanowić prawo odrębnej własności lokalu, grunt pod budynkiem musi znajdować się w jednej księdze wieczystej, tzn. stanowić jedną nieruchomość hipoteczną. Działki gruntu należące do dwóch różnych właścicieli nie mogą być wpisane do jednej księgi wieczystej. Do dzisiaj m. st. Warszawa nie uregulowało stanu prawnego gruntów w taki sposób, aby mogło zrealizować roszczenie Spółdzielni o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. RSM „Praga" zaproponowała m. st. Warszawie i Skarbowi Państwa dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy m. st. Warszawą a Skarbem Państwa w ten sposób, aby uzyskać jednolitą strukturę własnościową pod każdym budynkiem. Przedstawiciele m. st. Warszawy oraz Skarbu Państwa wyrazili wstępną zgodę na dokonanie tej czynności pod warunkiem sfinansowania jej przez RSM „Praga" tj. poniesienia kosztów wykonania map z projektami

podziałów oraz kosztów aktów notarialnych. Wstępne projekty podziału nieruchomości zostały przygotowane przez Zarząd Spółdzielni i przekazane do Dzielnicy Białołęka w maju 2012 r., gdzie uzyskały wstępną akceptację. Jednakże do dzisiaj do takiej zamiany nie doszło. Miasto st. Warszawa dwukrotnie w tym czasie składało pozwy do sądu, na podstawie różnych przepisów prawa, o wzruszenie dotychczasowych postanowień o zasiedzeniu gruntów na rzecz Skarbu Państwa i w to miejsce uzyskanie postanowień, na podstawie których będzie mogło Miasto te grunty skomunalizować. Obecnie toczy się trzecie postępowanie sądowe w tej sprawie. Miasto st. Warszawa dopiero po bezskutecznym wyczerpaniu wszystkich prawnych możliwości uzyskania tytułu do gruntu, który obecnie należy do Skarbu Państwa, podejmie postępowanie administracyjne o zamianę gruntów ze Skarbem Państwa.

O zaangażowaniu Zarządu RSM „Praga" w sprawy regulacji stanu prawnego gruntów świadczy ponadto aktywne uczestnictwo przedstawicieli Spółdzielni w spotkaniach „Zespołu ds. regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych", powołanego zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy. Spotkania „Zespołu" w 2017 i 2018 odbyły się w dniach: 19.07.2017r., 27.07.2017r., 30.08.2017r., 05.10.2017r., 09.11.2017r., 10.01.2018r., 14.03.2018r.

2. Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność

W minionym roku Zarząd RSM „Praga" kontynuował procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Stało się to możliwe po przyjęciu przez Radę m. st. Warszawę uchwały nr L/1217/2017 z dnia 08.06.2017 r. *w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych*. Przyjęta uchwała Rady Miasta dała realną szansę na przekształcenie tytułu prawnego do gruntu przy bardzo atrakcyjnych warunkach finansowych.

W związku z przyjęciem ww. uchwały poddano szczegółowej analizie wszystkie zabudowane nieruchomości RSM „Praga" objęte prawem użytkowania wieczystego. Dla niemal wszystkich tego typu nieruchomości, które spełniały warunki prawne, postępowania administracyjne o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zostały wszczęte już w 2011 r. i w 2013 r. Wiele spośród tych postępowań w latach ubiegłych zostało zawieszonych, z uwagi na sprzeciwy współużytkowników wieczystych. Zgodnie z ustawą z dnia 29.07.2005 r. *o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* wystarczy jeden sprzeciw współużytkownika wieczystego nieruchomości, aby Urząd Dzielnicy zawiesił dane postępowanie administracyjne.

W związku z powyższym Spółdzielnia we wrześniu 2017 r. poinformowała pisemnie wszystkich mieszkańców, mieszkających w budynkach na gruntach objętych użytkowaniem wieczystym, o nowych warunkach finansowych związanych z przekształceniem tytułu prawnego do gruntu. Ponadto do właścicieli wyodrębnionych lokali została skierowana prośba o przyłączenie się do prowadzonych postępowań o przekształcenie. Jednocześnie przekazane zostały druki wniosków o przekształcenie i o udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie. Pracownicy Spółdzielni pomagali mieszkańcom wypełniać wnioski, wyjaśniali wszystkie kwestie związane z przekształceniem i odpowiadali na pytania zainteresowanych. Ponadto, monitorowali i nadal monitorują postępowania prowadzone w Urzędach Dzielnic.

Z uwagi na nowe uregulowania dające możliwość uzyskania bonifikaty przez mieszkańców szczególnie ważne było dotarcie do tych osób, które w latach ubiegłych złożyły sprzeciwy, aby jeszcze raz przeanalizowały warunki przekształcenia i zechciały wycofać złożone sprzeciwy. Ponownie zwróciliśmy się do tych osób w październiku 2017 r.

Poniższa tabela przedstawia stan spraw o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na dzień 10.04.2018 r.

L.p.	**Osiedle**	**Adres nieruchomości**	**Data złożenia wniosku o przekształcenie w Urzędzie Dzielnicy**	**Obecny stan sprawy w Urzędzie Dzielnicy**	**Ilość zgłoszonych sprzeciwów (stan na dzień 10.04.2018 r.)**
1	Jagiellońska	ul. Jagiellońska 64	03.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	1
2		ul. Jagiellońska 62	03.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	5
3		ul. Floriańska 14	03.08.2011r.	W TOKU	0
4		ul. Targowa 80/82	03.08.2011r.	Zawieszona (zmarł jeden ze współużytkowników wieczystych)	0
5		ul. Namysłowska 6, 6a	03.08.2011r.	W TOKU	0
6		ul. Jagiellońska 1, 3, 5a	03.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	1
7	Kijowska	ul. Wiosenna 1, 2, 3, ul. Tarchomińska 10	03.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	10
8	Erazm	ul. A. Kamińskiego 2	04.08.2011r.	W TOKU	0

9		ul. A. Kamińskiego 4, 4a	04.08.2011r.	W TOKU	0
10		ul. A. Kamińskiego 6, 6a	04.08.2011r.	W TOKU	0
11		ul. A. Kamińskiego 8, 10	04.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	1
12		ul. A. Kamińskiego 12	04.08.2011r.	W TOKU	0
13		ul. A. Kamińskiego 14, 16, 18	04.08.2011r.	W TOKU	0
14		ul. A. Kamińskiego 20, 20a	04.08.2011r.	W TOKU	0
15		ul. A. Kamińskiego 22, 22a	04.08.2011r.	W TOKU	0
16		ul. Erazma z Zakroczymia 1, 3, 5	04.08.2011r.	W TOKU	0
17		ul. Erazma z Zakroczymia 2, 4, 6	04.08.2011r.	W TOKU	0
18		ul. Erazma z Zakroczymia 8, 10	04.08.2011r.	W TOKU	0
19		ul. Erazma z Zakroczymia 7, 9	04.08.2011r.	W TOKU	0
20		ul. Erazma z Zakroczymia 13	10.12.2010r.	W TOKU	0
21		ul. Erazma z Zakroczymia 19, 21	04.08.2011r.	W TOKU	0
22	Poraje	ul. Feliksa Pancera 6, 8	04.08.2011r.	W TOKU	0
23		ul. Feliksa Pancera 9, 11	04.08.2011r.	W TOKU	0
24		ul. Feliksa Pancera 10, 12, 14	04.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	5
25		ul. Feliksa Pancera 13, 15, 17	04.08.2011r.	W TOKU	0
26		ul. Feliksa Pancera 18	04.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	11
27		ul. Feliksa Pancera 22	04.08.2011r.	W TOKU	0
28	Targówek	ul. Myszkowska 2, 4, ul. Junkiewicz 1, 4	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	7
29		ul. Olgierda 42	05.08.2011r.	W TOKU	0
30		ul. H. Junkiewicz 12, ul. Myszkowska 1, 1a, 1b	05.08.2011r.	Oczekujemy na podjęcie postępowania przez Urząd	0
31		ul. Myszkowska 33	25.02.2011r.	W TOKU	0
32		ul. Goławicka 4, 7, 9, 11	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	6
33		ul. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	21
34		ul. Olgierda 44	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	2

35		ul. ks. P. Skargi 63, ul. Św. Wincentego 28, 32, ul. Smoleńska 82	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	1
36		ul. Remiszewska 16, 18, 20	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	4
37		ul. Św. Wincentego 38	05.08.2011r.	Zawieszona (śmierć dwóch współużytkowników wieczystych)	0
38		ul. Św. Wincentego 40	05.08.2011r.	W TOKU	0
39		ul. Tykocińska 32	05.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	1
40		ul. ks. P. Skargi 61	05.08.2011r.	W TOKU	0
41		ul. Tykocińska 42	01.06.2011r. 21.09.2017 r.	W TOKU	0
42		ul. Goławicka 1, 3, 5	01.06.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	16
43		ul. Junkiewicz 2, 2a, 2b, Radzymińska 97	12.07.2013 r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	3
44		ul. Remiszewska 17	07.11.2017 r.	W TOKU	0
45		ul. Barkocińska (działka ew. nr 81/4 z obrębu 4-10-14, inwestycyjna)	24.05.2013 r.	W TOKU	_
46		ul. P. Skargi (działka ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12, inwestycyjna)	25.02.2014 r.	W TOKU	_
47		ul. św. Wincentego (działka ew. nr 213/6 z obrębu 4-10-08, inwestycyjna)	25.02.2014 r.	W TOKU	_
48	Generalska	ul. Remiszewska 1	02.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	4
49		ul. Remiszewska 7	02.08.2011r.	W TOKU	0
50		ul. Kuflewska 2, 4	02.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	9
51		ul. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, ul. Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, ul. Mokra 2, 4, 23, ul. Szczepanika 2	02.08.2011r.	Zawieszona z uwagi na zgłoszone sprzeciwy mieszkańców	27

52		ul. Mokra 31, 33	27.10.2017 r.	Oczekujemy na podjęcie postępowania przez Urząd	0
53	Marki	ul. Mieszka I 13, 15	28.07.2011r.	W TOKU	0
54		ul. Mieszka I 17, 21, 23, ul. Okólna 17	28.07.2011r.	W TOKU	0

W wyniku prowadzonych przez pracowników Spółdzielni działań mieszkańcy w większości wycofali złożone sprzeciwy. Podjętych zostało wiele postepowań, które wcześniej były zawieszone.

W dniu 11.09.2017 r. Zarząd Dzielnicy Białołęka wydał decyzję nr 35/2017 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. F. Pancera 5, 7.

W przypadku nieruchomości przy ul. Mokrej 31, 33 (poz. nr 52) RSM „Praga" złożyła w dniu 27.10.2017 r. dokumentację wraz z wnioskiem o przekształcenie tytułu prawnego. Odpowiednio wcześniej rozesłane zostały do wszystkich mieszkańców pisma z informacją o możliwości przekształcenia wraz z drukami wniosków. W przypadku tego postępowania współużytkownicy wieczyści wypełnione wnioski składali w Spółdzielni, a następnie, jako jedna dokumentacja zostały one złożone przez pracownika Spółdzielni w Urzędzie Dzielnicy Targówek.

Podobna procedura przeprowadzona została w odniesieniu do nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej Remiszewska 17 (poz. nr 44), a zarządzanej przez RSM „Praga". Spółdzielnia złożyła w dn. 07.11.2017 r. r. dokumentację wraz z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W tym przypadku ważne było, aby przed złożeniem wniosku w Urzędzie zgromadzić wnioski tylu osób, aby suma ich udziałów przekroczyła 50%.

Dla nieruchomości przy ul. Barkocińskiej (poz. nr 45) Zarząd Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy wydał w dniu 24.07.2015 r. decyzję nr 43/2015 o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Spółdzielnia w dniu 10.08.2015r. odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Do dzisiaj Spółdzielnia nie otrzymała decyzji SKO w tej sprawie.

Dla nieruchomości przy ul. A. Kamińskiego 12 (poz. nr 12) Zarząd Dzielnicy Białołęka w dniu 01.02.2016 r. wydał decyzję nr 1/2016 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Po analizie otrzymanej decyzji przedstawiliśmy nasze uwagi i zastrzeżenia. Główny zarzut dotyczył zawyżonej, naszym zdaniem, wartości nieruchomości, jaka została przyjęta do wyliczenia opłaty za przekształcenie. Z tego względu złożone zostało

odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. SKO w dniu 23.06.2016 r. wydało decyzję znak: KOC/1335/Go/16 utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję nr 1/2016, od której Spółdzielnia złożyła odwołanie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. WSA w wyroku z dnia 07.11.2016 r. uchylił zaskarżoną decyzję SKO oraz decyzję Zarządu Dzielnicy Białołęka z 01.02.2016 r. nr 1/2016. Sąd uznał, że organy powinny dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem zgodności z prawem. Nie dokonując oceny operatu szacunkowego, jako dowodu w sprawie naruszyły przepisy w stopniu, w którym naruszenie to miało istotny wpływ na wynik sprawy. Sprawa wróciła do ponownego procedowania do Urzędu Dzielnicy Białołęka.

Dla nieruchomości przy ul. św. Wincentego (poz. nr 47) Zarząd Dzielnicy Targówek w dniu 31.03.2016 r. wydał decyzję nr 22/2016 o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Decyzję odmowną Zarząd Dzielnicy Targówek uzasadnił wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10.03.2015 r., w którym przepis ustawy umożliwiający przekształcenie działek niezabudowanych, został uznany za niekonstytucyjny. Spółdzielnia w dniu 19.04.2016 r. odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Do dzisiaj Spółdzielnia nie otrzymała decyzji SKO w tej sprawie.

Z uwagi na złożone sprzeciwy w ww. sprawach, Zarzad RSM „Praga" podjął decyzję o wystąpieniu do Sądu w trybie art. 199 k.c. w związku art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29.07.2005 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości*, z żądaniem rozstrzygnięcia przez Sąd zagadnienia polegającego na zezwoleniu na wystąpienie do właściwego Zarządu Dzielnicy z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zostały złożone dwa wnioski dotyczące następujących nieruchomości: przy ul. H. Junkiewicz 12, Myszkowskiej 1, 1A, 1B oraz przy ul. A. Kamińskiego 8, 10. Po wszczęciu przez Sąd ww. postępowań zostały wycofane 3 sprzeciwy w postępowaniu dotyczącym pierwszej z wymienionych nieruchomości. Tym samym postępowanie sądowe zostanie umorzone, a sprawa zostanie podjęta przez Urząd Dzielnicy Targówek. W przypadku drugiej nieruchomości postępowanie sądowe jest w toku.

Obecnie największym problemem jest długotrwałość procedur administracyjnych. W przypadku każdej sprawy Urząd Dzielnicy gromadzi szereg opinii, np. w przedmiocie istnienia ewentualnych roszczeń do nieruchomości wynikających z Kodeksu Cywilnego i innych przepisów prawa oraz tego, czy wobec nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. W tym celu Urząd występuje do: Samorządowego

Kolegium Odwoławczego, Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, Biura Spraw Dekretowych, Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Wydziału Wywłaszczeń i Odszkodowań w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Poza tym Urząd Dzielnicy występuje o opinię w przedmiocie, czy wobec nieruchomości objętej wnioskiem o przekształcenie nie toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej część pod inwestycję celu publicznego. O wydanie takiej decyzji Urząd zwraca się do: Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Wydziału Architektury i Budownictwa oraz Wydziału Inwestycji i Infrastruktury.

Niestety powyższe czynności Urzędu wydłużają przedmiotowe postępowania o wiele tygodni. Spółdzielnia zwróciła się do Burmistrzów Dzielnic o zwiększenie liczby pracowników zajmujących się obsługą wniosków o przekształcenie.

3. Zmiana umów użytkowania wieczystego

Zarząd RSM „Praga" złożył wnioski o zmianę umów użytkowania wieczystego następujących nieruchomości:

1. Nieruchomość położona przy ul. M. Ossowskiego 11, opisana w KW WA3M/00156935/9, stanowiąca działkę ew. nr 3 z obrębu 4-10-13 o powierzchni 3984 m^2.
2. Nieruchomość położona przy ul. św. Wincentego, opisana w KW WA3M/00403003/4, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 213/6 z obrębu 4-10-08 o powierzchni 1001 m^2.
3. Nieruchomość, położona przy ul. Janinówka 19, opisana w KW WA3M/00429532/9, stanowiąca działki ewidencyjne nr 29/2, 33, 36 z obrębu 4-10-06 o łącznej powierzchni 6473 m^2.
4. Nieruchomość położona przy ul. Janinówka 19, opisana w KW WA3M/00429532/9, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 37 z obrębu 4-10-06 o powierzchni 480 m^2.
5. Nieruchomość, położona przy ul. Piotra Skargi, opisana w KW WA3M/00284815/8, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 213/5 z obrębu 4-10-08 o powierzchni 1260 m^2.
6. Nieruchomość położona przy ul. Barkocińskiej, opisana w KW WA3M/00403011/3, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 81/4 z obrębu 4-10-14 o powierzchni 508 m^2.
7. Nieruchomość, położona przy ul. Kuflewskiej 6, opisana w KW WA3M/00404431/0, stanowiąca działki ewidencyjne nr 111/2, 111/23 i 111/24 z obrębu 4-10-06 o łącznej powierzchni 4412 m^2.
8. Nieruchomość położona przy ul. Remiszewskiej, opisana w KW WA3M/00471179/5, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 46/1 z obrębu 4-10-10 o powierzchni 8412 m^2.

9. Nieruchomość położona przy ul. Remiszewskiej, opisana w KW WA3M/00450225/0, stanowiąca działki ewidencyjne nr 15/8 i 15/10 z obrębu 4-10-10 o łącznej powierzchni 2650 m^2.

Powyższa zmiana umów pozwoli Spółdzielni zagospodarować te nieruchomości w sposób inny niż obecnie.

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

W ubiegłym roku Dział NG kontynuował sprawy toczące się zarówno w SKO, jak również w Sądzie Rejonowym mające na celu obniżenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Obecnie toczą się sprawy dotyczące niżej opisanych nieruchomości:

- **przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym**:
  1. ul. Św. Wincentego (dz. ew. nr 168/8 z obrębu 4-10-08);
  2. ul. Mokra 31, 33 (dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-06) – nieruchomość lokalowa Mokra 33 U-07.
- **przed Sądem Rejonowym**:
  1. ul. Kuflewska 2, 4 (dz. ew. nr 111/28 z obrębu 4-10-06);
  2. ul. Kuflewska i Handlowa (dz. ew. nr 111/25 z obrębu 4-10-06);
  3. ul. Smoleńska, św. Wincentego, P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12);
- **przed Sądem Okręgowym**
  1. ul. Olgierda 44 (dz. ew. nr 236 z obrębu 4-10-08);

Do dnia 13.04.2018 r. zakończyły się n/w sprawy prowadzone z tego samego tytułu:

- **przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym:**
  1. ul. Remiszewskiej 17 (dz. ew. 24/5 z obrębu 4-10-10);
  2. ul. Remiszewskiej (dz. ew. 24/6 z obrębu 4-10-10);
  3. ul. Goławickiej (dz. ew. 24/19 z obrębu 4-10-10);
  4. ul. Olgierda (dz. ew. 237/2 z obrębu 4-10-08);
- **przed Sądem Rejonowym**:
  1. ul. F. Pancera 18 (dz. ew. nr 18/23 z obrębu 4-03-04) – nieruchomość lokalowa nr U-01 – zakończona wyrokiem z dnia 17.10.2017 r.
  2. ul. Mokra 31, 33 (dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-06), ale tylko nieruchomości lokalowe usytuowane, zakończyła się ugodą z dnia 30.03.2017r.:

- przy ul. Mokrej 33 U-04;
- przy ul. Mokrej 33 U-07;
- przy ul. Mokrej 33 U-08;
- przy ul. Mokrej 33 U-09;
- przy ul. Mokrej 33 U-10.

3. ul. A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Mokrej 2, 4, 23, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Szczepanika 2 (działka ew. nr 111/19 z obrębu 4-10-06) – nieruchomości lokalowe:
   - przy ul. Gajkowicza 9 U-1 – zakończona ugodą z dnia 12.12.2017 r.
   - przy ul. Janinówka 7 U-2 - zakończona wyrokiem z dnia 04.04.2017 r.
   - przy ul. Janinówka 7 U-1 – zakończona ugodą z dnia 25.01.2017 r.
4. ul. Remiszewska 7 (dz. ew. 101/4 z obrębu 4-10-06), a także nieruchomość lokalowa: U-1 – ugoda z dnia 22.03.2018 r.
5. ul. Kuflewska (dz. ew. nr 111/26 z obrębu 4-10-06) – ugoda z dnia 14.03.2018 r.
6. ul. Handlowa (dz. ew. nr 111/22 z obrębu 4-10-06) – ugoda z dnia 19.03.2018 r.
7. ul. Kuflewska i Handlowa (dz. ew. nr 111/24 z obrębu 4-10-06) – ugoda z dnia 22.03.2018 r.
8. ul. Janinówka (dz. ew. nr 33 z obrębu 4-10-06) – wyrok z dnia 13.07.2017 r.
9. ul. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8 (dz. ew. nr 50 z obrębu 4-10-09) – wyrok z dnia 23.11.2017r.
10. ul. Prałatowska (dz. ew. nr 46/1 z obrębu 4-10-09) – zakończył się wyrokiem z dnia 04.08.2017 r.

- **przed Sądem Okręgowym**

1. ul. A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Mokrej 2, 4, 23, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Szczepanika 2 (działka ew. nr 111/19 z obrębu 4-10-06) – ugoda z dnia 26.04.2017 r.

Zdecydowana większość orzeczeń SKO oraz wyroków sądowych, które do tej pory zapadły w takich sprawach, była korzystna dla Spółdzielni.

Poniżej przedstawiono wykaz nieruchomości, dla których w ostatnich latach, w wyniku działań Spółdzielni uzyskano niższą wysokość opłaty rocznej względem żądanej przez m. st. Warszawa:

1. ul. Janinówka (dz. ew. nr 33 z obrębu 4-10-06) - obniżka o 62% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
2. przy ul. Prałatowskiej 2, 4, 5, 6, 8 (działka ew. nr 50 z obrębu 4-10-09) – obniżka o 21% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

3. ul. Prałatowska (dz. ew. nr 46/1 z obrębu 4-10-09) - obniżka o 28% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
4. przy ul. A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Mokrej 2, 4, 23, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Szczepanika 2 (działka ew. nr 111/19 z obrębu 4-10-06) – obniżka o 14% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
5. ul. Remiszewska 7 (dz. ew. 101/4 z obrębu 4-10-06) – obniżka o 16% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
6. ul. Kuflewska (dz. ew. nr 111/26 z obrębu 4-10-06) – obniżka o 11% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
7. ul. Handlowa (dz. ew. nr 111/22 z obrębu 4-10-06)- obniżka o 18% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
8. ul. Kuflewska i Handlowa (dz. ew. nr 111/24 z obrębu 4-10-06) - obniżka o 17% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
9. przy ul. Św. Wincentego 38, (dz. ew. nr 213/6 z obrębu 4-10-08)- obniżka o 38 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
10. przy ul. Św. Wincentego 40 (działka ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08) obniżka o 32 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
11. ul. P. Skargi 63, Św. Wincentego 28, 32, Smoleńskiej 82 (dz. ew. nr 134 z obrębu 4-10-12) obniżka o 11 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
12. przy ul. Myszkowskiej 33 (działki ew. nr 46/1, 46/2 z obrębu 4-10-10) – obniżka o 31% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
13. przy ul. Goławickiej (działka ew. nr 43/3 z obrębu 4-10-10) - obniżka o 23% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
14. przy ul. Goławickiej (działka ew. nr 43/2 z obrębu 4-10-10) - obniżka o 15% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
15. przy ul. ks. P. Skargi 54 (działka ew. nr 3 z obrębu 4-10-13) - obniżka o 20% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
16. przy ul. Smoleńskiej, Świdnickiej, Św. Wincentego, ks. P. Skargi (działki ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12) - obniżka o 12% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
17. przy ul. Remiszewskiej 1 (działki ew. nr 104/3, 106/2 z obrębu 4-10-06) - obniżka o 8% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
18. przy ul. Łomżyńskiej 22/24 (działki ew. nr 52, 53/6 z obrębu 4-14-04) - obniżka o 25% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

19. przy ul. Jagiellońska 1, 3, 5a (działka ew. nr 65 z obrębu 4-15-06) - obniżka o 21% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
20. przy ul. Jagiellońskiej 62 (działka ew. nr 57 z obrębu 4-12-01) – obniżka o 11,5% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
21. przy ul. Jagiellońskiej 64 (działka ew. nr 42 z obrębu 4-12-01) - obniżka o 11,5% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
22. przy ul. Namysłowskiej (działka ew. nr 13/2 z obrębu 4-12-02) - obniżka o 22% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.
23. przy ul. Goławickiej 1, 3, 5 (działka ew. nr 43/4 z obrębu 4-10-10) – obniżka o 18% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.
24. przy ul. Wiosennej 1, 2, 3, Tarchomińskiej 10 (działka ew. nr 91 z obrębu 4-14-05) – obniżka o 17% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.
25. przy ul. Mokrej 31, 33 (działka ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-06) - obniżka o 25% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.
26. przy ul. św. Wincentego (działka ew. nr 213/6 z obrębu 4-10-08) - obniżka o 20% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.
27. przy ul. św. Wincentego 40 (działka ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08) - obniżka o 26 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto.

5. 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, udostępnianie nieruchomości pod budowę infrastruktury technicznej, nowe inwestycje), sprawy sporne. Prowadzili sprawy wymagające zgody Rady Nadzorczej, związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, takich jak: służebność gruntowa, służebności przesyłu, hipoteka, użytkowanie.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedle „Jagiellońska"	1
Osiedle „Poraje"	2
Osiedle „Erazma"	1
Osiedle „Targówek"	3
Osiedle „Generalska"	2

Osiedle „Kijowska”	3
Łącznie:	12

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie:

- aktów notarialnych o ustanowieniu:

  - służebności przesyłu:

Osiedle „Poraje”	1
Osiedle „Erazma”	1
Osiedla „Kijowska”	2
Osiedle „Targówek”	2
Łącznie:	6

- umów określających warunki udostępnienia terenu:

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

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia.

	decyzje	zawiadomienia	postanowienia	orzeczenia	wyroki/ugody
Osiedle „Kijowska”	8	48	19	0	2 / -
Osiedle „Jagiellońska”	4	13	6	0	- / -
Osiedle „Targówek”	5	56	12	0	2 / -
Osiedle „Generalska”	2	52	6	7	2 / 11
Osiedle „Poraje”	2	45	7	0	1 / 1
Osiedle „Erazma”	2	36	12	0	- / -
Łącznie:	23	250	62	7	7 / 12

Sprawy sporne, skargi, odwołania od decyzji administracyjnych, zażalenia na postanowienia, wnioski w związku z oświadczeniami Prezydenta m. st. Warszawy ustalającymi nowe stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

	SKO	Wojewoda
Osiedle „Kijowska”	3	1

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

Ponadto, z ramienia Zarządu pracownicy Działu Gospodarowania Nieruchomościami:

- uczestniczyli w spotkaniach z geodetami wykonującymi mapy prawne, na gruntach znajdujących się we władaniu Spółdzielni lub sąsiadującym z nieruchomościami Spółdzielni w celu potwierdzenia wyznaczanych granic,
- zlecali wykonanie operatów szacunkowych,
- aktualizowali dokumentację umożliwiającą prowadzenie procedur związanych z wyodrębnianiem własności lokali, w szczególności występowali o wyrysy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków czy wypisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (109),
- dokonywali wizji lokalnych w terenie, związanych z wydawanymi przez Urzędy decyzjami administracyjnymi lub w sprawach spornych dotyczących bieżącej eksploatacji budynków i gruntów,
- składali wnioski do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisów regulujących stan prawny w księgach wieczystych (4).

Ponadto, w ramach wykonywanych prac udzielano informacji mieszkańcom, potencjalnym nabywcom lokali RSM „Praga”, biurom obrotu nieruchomościami, bankom, rzeczoznawcom majątkowym o stanie prawnym gruntów, na których posadowione są budynki Spółdzielni.

Rozdział VI

Sprawy organizacyjne, informatyczne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

1.1. Zarząd RSM „Praga”.

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

W 2017 r. Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 82 posiedzenia, podejmując 74 uchwały oraz 38 zarządzeń. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi: sprawy członkowskie i mieszkaniowe, windykacyjne, finansowo-księgowe, eksploatacyjne i remontowe, gospodarki gruntami, inwestycyjne oraz organizacyjno-samorządowe. Zarząd przygotowywał projekty wewnętrznych aktów normatywnych, które przedkładał Radzie Nadzorczej oraz X Walnemu Zgromadzeniu. Odpowiadał mieszkańcom Spółdzielni na korespondencję wpływającą do Biura Zarządu. Nadzorował sposób realizacji opinii i postulatów zgłoszonych przez członków spółdzielni podczas trwania obrad X Walnego Zgromadzenia. Zapewniał obsługę organizacyjno-techniczną posiedzeń organów samorządowych oraz przygotowywanie niezbędnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni. Koordynował i nadzorował prowadzenie działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej w Spółdzielni. Sprawował kontrolę nad prowadzonymi sprawami administracyjno-gospodarczymi i sądowymi.

Zarząd przedstawiał projekty uchwał Radzie Nadzorczej, które poddawał szczegółowej oraz merytorycznej analizie i ocenie oraz przedkładał je pod obrady komisji problemowych Rady Nadzorczej: Rewizyjnej, Eksploatacyjno-Ekologicznej, Inwestycyjnej, Członkowsko-Mieszkaniowej, Samorządowo-Społeczno-Statutowej. Łącznie wszystkie Komisje odbyły 26 posiedzeń, w tym 7 posiedzeń wspólnych: 5 Komisja Rewizyjna i Eksploatacyjno – Ekologiczna oraz Komisja Rewizyjna i Inwestycyjna. Po zaopiniowaniu przez komisje, projekty uchwał były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej RSM „Praga”, która w 2017 roku odbyła 10 posiedzeń plenarnych, podejmując 118 uchwał w sprawach należących do jej kompetencji.

Zarząd na bieżąco informował mieszkańców na stronie internetowej Spółdzielni, a także na łamach gazety eReSeM PRAGA, o istotnych sprawach Spółdzielni.

1.2. Lustracja.

W dniach 14.12.2015 r. – 31.01.2017 r. lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadzili lustrację działalności Spółdzielni za lata 2013-2014 zakończoną podpisaniem protokołu z lustracji. W dniu 19.06.2017 r, Związek Rewizyjny przekazał Spółdzielni list polustracyjny w którym zawarł trzy wnioski polustracyjne. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w dniu 20.03.2018 r. postanowiła przyjąć i rekomendować XI Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie tych wniosków. Poniżej wnioski wraz ze sposobem realizacji:

WNIOSEK NR 1

Kontynuować prowadzone działania zmierzające do uzyskania tytułu prawnego do gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, będących we władaniu Spółdzielni.

Odpowiedzialny za realizację Dział NG.

W latach 2013-2014 Spółdzielnia kontynuowała postępowania w sprawie uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni. W posiadaniu RSM „Praga" znajduje się 127,45 ha gruntów, w tym 48,9 % to grunty, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego, ale posiada roszczenie do m. st. Warszawy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

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

Ponieważ dotychczasowe działania podjęte przez Spółdzielnię okazały się bezowocne, Zarząd Spółdzielni zaczął kolejno kierować sprawy do sądu o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie nadal dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta. Przykładem tego są pisma wysłane:

1) do Prezydenta m. st. Warszawy – znak NG/01-01411/W/2011 z dnia 29.03.2011 r., NG/M/01-01106/W/17 z dnia 11.04.2017r., NGM/01-01839/W/17 z dnia 12.07.2017r.,
2) do Zastępcy Prezydenta m. st. Warszawy – znak NG/01-02495/W/2013 z dnia 23.10.2013 r., NGM/01-00660/W/16 z dnia 03.03.2016r., NGM/01-03177/W16 z dnia 07.11.2016r. oraz spotkanie w dniu 18.09.2014r., 10.04.2015r., 24.11.2016r.

3) do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami – NG/01-02744/W/13 z dnia 18.11.2013 r., NG/01-00750/W/14 z dnia 05.03.2014 r., NG/01-00925/W/14 z dnia 20.03.2014 r., NG/01-01471/W/14 z dnia 19.05.2014 r., NG/01-02137/W/14 z dnia 18.07.2014 r., NG/01-02206/W/14 z dnia 28.07.2014 r., NG/01-02788/W/14 z dnia 09.10.2014 r., NGM/01-02043/W/15 z dnia 08.07.2015r., NGM/01-02224/W/15 z dnia 06.08.2015r., NGM/01-00978/W/16 z dnia 21.03.2016r. oraz spotkania z nim w dniach: 21.10.2013 r., 23.01.2014 r., 10.07.2014r., 18.06.2015r., 26.06.2015r., 10.08.2015r., 19.08.2015r.;
4) do Dyrektora Biura Mienia Miasta – NG/01-02999/W/17 z dnia 11.12.2017r. oraz spotkania z nim w dniu 13.12.2017r.,

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

W związku z wejściem w życie z dniem 31.07.2007r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która dała Spółdzielni możliwość zasiedzenia nieruchomości na podstawie art. 35 ust 41, Zarząd RSM „Praga" zawiesił to postępowanie i złożył wniosek o nabycie tej nieruchomości na własność. Podobne wnioski o nabycie na własność zostały złożone dla wszystkich zabudowanych nieruchomości, nieuregulowanych na rzecz Spółdzielni.

Niestety te postępowania nie przyniosły Spółdzielni tytułu do gruntu, gdyż w dniu 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że art. 35 ust 41 jest niezgodny z Konstytucją. W tej sytuacji Zarząd Spółdzielni natychmiast złożył do sądu wnioski o wycofanie pozwów o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego. W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwieszenie postępowania dla nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11.

Obecnie prowadzone są następujące postępowania sądowe:

1) ul. Białostockiej 7, 9, 11 – postępowanie zawieszone przez sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli;
2) ul. J. Szanajcy 3 (I C 763/11) – pozew zwrócony (nie wniesiono opłaty sądowej w kwocie 100 tys. zł);
3) ul. Jagiellońska 2, 4, 6 (I C 810/13) – postępowanie w toku;

4) „Szmulowizna A I, A II” tj. nieruchomość przy ulicach: Kijowska 11, Markowska 6, Ząbkowska 40, Korsaka 1, al. Tysiąclecia 151 (I C 1148/14) – sprawa w Sądzie Apelacyjnym;
5) „Szmulowizna Wschodnia” tj. nieruchomość przy ulicach: Radzymińskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej (I C 724/11) – postępowanie w toku;
6) ul. Sz. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12) – postępowanie w toku;
7) ul. H. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12) – postępowanie zawieszone przez sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli.

Pozwami nie zostały objęte grunty na Tarchominie oraz nieruchomość przy ul. Szanajcy 3.

Grunty na Tarchominie I, IIA i IIB nie zostały dotychczas objęte pozwami, gdyż struktura własnościowa gruntów pod budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m. st. Warszawy, a część Skarbu Państwa. W takim stanie rzeczy nawet, gdyby Spółdzielnia złożyła pozew do sądu i uzyskała prawo użytkowania wieczystego, nie mogłaby ustanawiać prawa odrębnej własności lokali. Aby ustanowić prawo odrębnej własności lokalu, grunt pod budynkiem musi znajdować się w jednej księdze wieczystej, tzn. stanowić jedną nieruchomość hipoteczną. Działki gruntu należące do dwóch różnych właścicieli nie mogą być wpisane do jednej księgi wieczystej. Do dzisiaj m. st. Warszawa nie uregulowało stanu prawnego gruntów w taki sposób, aby mogło zrealizować roszczenie Spółdzielni o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Z inicjatywy Spółdzielni były prowadzone rozmowy pomiędzy RSM „Praga”, m. st. Warszawą oraz Skarbem Państwa o dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa, a m. st. Warszawą w ten sposób, aby uzyskać jednolitą strukturę własnościową pod każdym budynkiem. Niestety m. st. Warszawa oraz Skarb Państwa nie wyrazili ostatecznie zgody na dokonanie tej zamiany. Miasto st. Warszawa dwukrotnie w tym czasie składało pozwy do sądu, na podstawie różnych przepisów prawa, o wzruszenie dotychczasowych postanowień o zasiedzeniu gruntów na rzecz Skarbu Państwa i w to miejsce uzyskanie postanowień, na podstawie których będzie mogło Miasto te grunty skomunalizować. Obecnie toczy się trzecie postępowanie sądowe w tej sprawie.

Jeśli chodzi o nieruchomość przy ul. Szanajcy 3 była objęta wnioskiem o zasiedzenie na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Sprawa toczyła się w latach 2006-2010. Niestety sąd postanowieniem z dnia 29.11.2010r. oddalił wniosek Spółdzielni twierdząc, że Spółdzielnia nie jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości w związku z czym, nie może jej zasiedzieć. Obecnie toczą się rozmowy z Zarządem Dzielnicy Praga Północ, który od 01.01.2017r. przejął kompetencje w sprawach regulacji gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Z przeprowadzonych rozmów wynika, że, z dużym prawdopodobieństwem, grunt zostanie uregulowany na rzecz RSM „Praga" w 2018r. Podobnie przedstawia się sprawa regulacji pozostałych gruntów na terenie Dzielnicy Praga Północ. Pomimo, że grunty te są objęte pozwami, to jest prawdopodobne, iż zostaną uregulowane na podstawie porozumienia stron, tj. Zarządu Dzielnicy i RSM „Praga". W tej sprawie było zorganizowanych kilka spotkań Zarządu Spółdzielni z Zarządem Dzielnicy Praga Północ (26.04.2017r., 17.05.2017r. 14.07.2017r., 19.09.2017r., 01.12.2017r.).

Podobne spotkania były organizowane z Zarządem Dzielnicy Targówek (06.02.2017r., 14.02.2017r., 30.03.2017r., 19.04.2017r., 22.08.2017r., 25.10.2017r., 08.11.2017r.), jednakże te spotkania nie przyniosły przełomu w sprawach regulacji gruntów na rzecz Spółdzielni w Dzielnicy Targówek.

Przedstawiciele Spółdzielni także aktywnie brali udział w spotkaniach „Zespołu ds. regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych", który został powołany Zarządzeniem nr 5072/2013 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 08.10.2013 r. Spotkania „Zespołu" odbyły się w dniach 11.10.2013 r., 28.11.2013 r., 13.02.2014 r., 24.07.2014 r., 01.10.2014 r., 29.10.2014r., 25.03.2015r., 26.08.2015r., 18.11.2015r. i 16.12.2015r., 29.06.2016r., 19.07.2017r., 30.08.2017r., 05.10.2017r., 09.11.2017r., 10.01.2018r.

WNIOSEK NR 2

Kontynuować działania w zakresie uregulowania statusu lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

Odpowiedzialny za realizację Dział NM.

Spółdzielnia kontynuuje realizację prac mającą na celu uregulowanie statusu prawnego lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego. Zdarzają się przypadki, że lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego - dotyczy to przede wszystkim sytuacji po zgonach osób, które posiadały tytuł prawny do lokalu, a spadkobiercy nie uregulowali do końca spraw spadkowych, bądź gdy RSM "Praga" prowadzi postępowanie eksmisyjne.

WNIOSEK NR 3

Zintensyfikować prowadzone działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji należności za używanie lokali.

Odpowiedzialny za realizację Dział NM i NW.

W stosunku do osób użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego oraz zalegających w opłatach za użytkowanie lokali Spółdzielnia podejmowała następujące czynności:

1) kierowała wezwania o spłatę zadłużenia, wynikającego z należnych Spółdzielni opłat;
2) wystosowywała monity przesądowe;
3) występowała do Sądu z pozwami o uzyskanie nakazów zapłaty; w roku 2017 do sądu skierowano 1003 pozwów o uzyskanie nakazu zapłaty
4) prowadziła postępowania egzekucyjne uzyskanych nakazów zapłaty z wynagrodzenia, świadczeń emerytalno-rentowych dłużników, rachunku bankowego, ruchomości.
5) prowadziła postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, prowadzące do sprzedaży prawa do lokalu lub nieruchomości w drodze licytacji publicznej. Na koniec roku RSM Praga prowadziła 80 w/w postępowań.
6) występowanie z wezwaniem do dobrowolnego opuszczenia lokalu pod rygorem prowadzenia postępowania o eksmisję z lokalu po uprawomocnieniu się uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
7) Spółdzielnia w 2017 roku wystąpiła z 20 sprawami do sądu o eksmisję z użytkowanego lokalu mieszkalnego;
8) prowadziła postępowania zmierzające do uzyskania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych od właściwych urzędów dzielnic na potrzeby przeprowadzenia eksmisyjnego;
9) w roku 2017 RSM Praga dokonała opróżnienia 10 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego prowadziła rozmowy ugodowe z lokatorami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego w sprawie spłaty występujących zaległości, uregulowania stanu prawnego w sprawie spłaty występujących zaległości, uregulowania stanu prawnego, dokonania zamiany lokalu mieszkalnego;
10) w przypadku spłaty zadłużenia, wynikającego z należnych Spółdzielni opłat, na wniosek zainteresowanych przedstawiano Radzie Nadzorczej wnioski o uchylenie uchwały wykluczającej skutkowało uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu).
11) prowadziła postępowania egzekucyjne uzyskanych nakazów zapłaty z wynagrodzenia, świadczeń emerytalno-rentowych dłużników, rachunku bankowego, ruchomości.
12) prowadziła postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, prowadzące do sprzedaży prawa do lokalu lub nieruchomości w drodze licytacji publicznej. Na koniec roku 2017 RSM „Praga" prowadziła 72 w/w postępowań. 5 lokali zostało sprzedanych w drodze licytacji.

Spółdzielnia będzie nadal starać się prowadzić działania windykacyjne. Dotychczasowe podjęte działania świadczą o dużej intensywności i ich dalsze wzmożenie może okazać się trudne.

1.3. Udział w pracach nad ustawami.

Członkowie Zarządu brali udział w konsultacjach publicznych oraz w pracach zespołów nad w projektami aktów prawnych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Prezes Andrzej Półrolniczak brał udział w posiedzeniach komisji senackiej do rozpatrzenia senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.4. Działalność na rzecz mieszkańców Warszawy.

W sierpniu 2014 r. z inicjatywy kilkunastu warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zawiązany został Komitet Inicjatywy – Społeczny Komitet Mieszkańców Warszawy, w celu zebrania co najmniej 15 tys. wymaganych podpisów pod obywatelskim projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody oraz ustalenia warunków udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowych.

W dniu 19 lutego 2015 r. w Biurze Rady Miasta Stołecznego Warszawy został złożony przez przedstawicieli Komitetu projekt przedmiotowej uchwały wraz z ponad 52 tys. podpisów mieszkańców Warszawy popierających ten projekt (z czego, aż ok. 7000 stanowią podpisy mieszkańców naszej Spółdzielni). RSM „Praga" jest współinicjatorem oraz głównym organizatorem tego przedsięwzięcia, a Prezes Andrzej Półrolniczak jest członkiem i pełnomocnikiem Komitetu. Przypominamy, że głównym czynnikiem dla zainicjowania tej akcji są bardzo wysokie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Warszawa jest jednym z nielicznych dużych miast, które nie wprowadziły bonifikaty dla spółdzielni mieszkaniowych, których mieszkańcy chcieliby dokonać takiego przekształcenia.

Prezes Andrzej Półrolniczak wraz z pozostałymi członkami Komitetu w dalszym ciągu w 2016 roku prowadził w mediach kampanię promocyjną, w celu zaprezentowania mieszkańcom Warszawy argumentów przemawiających za podjęciem przez Radę m. st. Warszawy uchwały w tej sprawie.

Prezes Andrzej Półrolniczak wielokrotnie brał udział w posiedzeniach Komisji Rozwoju Gospodarczego Rady m. st. Warszawy, podczas których w/w projekt był omawiany.

Do Rady m. st. Warszawy wpłynął również drugi podobny obywatelski projekt uchwały w sprawie bonifikat złożony przez Komitet Inicjatywy – Stowarzyszenia „Grunt To Warszawa". W związku z powyższym, w celu zwiększenia szansy na powodzenie całego projektu dotyczącego bonifikat, w październiku 2016 r. obydwa Komitety Inicjatywy opracowały i złożyły na ręce przewodniczącego Komisji Rozwoju Gospodarczego Rady m. st. Warszawy – Mariusza Frankowskiego ujednolicony projekt uchwały w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. W dniu 17 października 2016 r. oraz 22 maja 2017 r. Komisja Rozwoju Gospodarczego pozytywnie zaopiniowała i zarekomendowała Radzie m. st. Warszawy przyjęcie w/w uchwały na najbliższej Sesji.

W dniu 08.06.2017 r. Rada m. st. Warszawy przyjęła uchwałę nr L/1217/2017 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych dało realną szansę na przekształcenie tytułu prawnego do gruntu przy bardzo atrakcyjnych warunkach finansowych.

1.5. Nagrody i podziękowania

- I Miejsce dla RSM „Praga" w VII Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych.
- Podziękowania dla Zarządu RSM „PRAGA" za pomoc w akcji „Krwinka z Targowej".
- Podziękowania dla RSM „PRAGA" za pomoc na rzecz uroczystości w 73 rocznicę wybuchu Powstania Warszawskiego,
- Podziękowania od OO Dominikanów dla RSM „Praga" za wrażliwość i pomoc na rzecz Uroczystości oraz koncertu w Hołdzie Żołnierzom w 73 rocznice wybuchu Powstania Warszawskiego, który odbył się w Kościele OO. Dominikanów w Warszawie.

1.6. Murale RSM „Praga"

Z inicjatywy Zarządu RSM „Praga" na naszych budynkach przy ul. Kijowskiej 11 i Floriańskiej 14 powstały murale pn. **„Jamnik" i „Przy Miśkach".**

Jamnik, symbol Pragi, czyli ponad 500 - metrowy blok przy Kijowskiej 11 został ozdobiony muralem z wizerunkiem jamnika, którego wybór nie jest przypadkowy. "Jamnik" to bowiem jedna z nazw jaką określa się ten budynek. Symbolika muralu jest bardzo prosta - nie trzeba szukać żadnych metafor. Wizerunek jamnika ma przypominać, iż jest to najdłuższy budynek

Warszawy. Oprócz pieska pojawia się na nim hasło "Budujemy od wielu lat, na wiele lat..." oraz krótka informacja o budynku wraz z rokiem budowy 1970. Praca wykonana została przez artystów z Hello Art według projektu przygotowanego przez RSM „Praga".

Drugim naszym projektem są warszawskie Miśki, które od listopada 2017 r. można podziwiać na budynku przy ulicy Floriańskiej 14.

To wyjątkowy punkt na mapie Warszawy, nazywany potocznie "**Przy Miśkach**", dlatego również sam mural jest ściśle związany z charakterem tego miejsca, nawiązuje do Pragi oraz miśków, które od lat są symbolem tego miejsca.

Nowy mural jest dodatkowym powodem, aby odwiedzić prawobrzeżną Warszawę i wyruszyć szlakiem murali po klimatycznej Pradze Północ, a być może zostać tu na dłużej.

1.7. Informatyzacja Spółdzielni.

Dział Informatyki w Biurze Zarządu sprawuje opiekę nad prawidłowym działaniem infrastruktury teleinformatycznej od okablowania sprzętem po administrowanie serwerami całej Spółdzielni. Spółdzielnia posiada serwery: bazodanowe, pocztowy, aplikacji bankowości elektronicznej, plików, eboka (elektronicznego biura obsługi klienta), zapory sieciowej, wirtualnej sieci prywatnej, wewnętrznej bazy zgłoszeń, antywirusowy, podziału łącz dla zagwarantowania jakości połączeń głosowych i danych pomiędzy Biurem Zarządu a sześcioma Administracjami Osiedli.

W ramach opieki nad serwerami wykonywano następujące czynności:

- aktualizacja oprogramowania,
- konfiguracja systemów,
- monitorowanie dostępności usług,
- wprowadzanie zmian,
- usuwanie usterek sprzętowych i problemów z oprogramowaniem,
- tworzenie kopii zapasowych.

Ponadto Dział Informatyki:

- realizuje zgłoszenia pracowników w zakresie problemów zarówno sprzętowych jak i programowych, jest pierwszą linią wsparcia dla Zintegrowanego Systemu Informatycznego Unisoft, prowadzi wewnętrzne szkolenia dla pracowników oraz tworzy dokumentację procedur obsługi systemu,
- zarządza Zintegrowanym Systemem Informatycznym klasy ERP (metoda efektywnego planowania zarządzania całością zasobów przedsiębiorstwa) zbudowanego z kilkunastu modułów. Są to m.in. moduły finansowo-księgowy, infrastruktura, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, majątek trwały, windykacja, analiz,
- sporządza raporty w zakresie: pomocy użytkownikom w jego obsłudze, wprowadzania modyfikacji wraz z tworzeniem dokumentacji dostosowanej do aktualnych wymogów prawnych, rachunkowych,
- aktualizuje i wdraża procedury polityki bezpieczeństwa systemów informatycznych zgodnie z wytycznymi Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (GIODO),
- współpracuje z informatykami innych instytucji, urzędów, banków w zakresie bezpieczeństwa przesyłanych informacji przez Internet (certyfikatów, szyfrowanych połączeń),

- monitoruje rynkowe ceny zakupów sprzętu oraz wyspecjalizowanego oprogramowania serwerowego tak, aby stosunek jakości do ceny był najkorzystniejszy,
- prowadzi korespondencję z mieszkańcami: rozwiązując problemy z logowaniem się do eboka (elektronicznego biura obsługi klienta), a także przyjmuje wnioski co do jego modyfikacji wg zgłaszanych potrzeb, tłumacząc je na opis techniczny wymagań skierowanego do producenta oprogramowania,
- wykonuje prace programistyczne: modyfikację skryptów, aplikacji, tworzenie raportów bazodanowych, wydruków z analizami np. zużycia mediów,
- zamieszcza aktualności, wydarzenia, ogłoszenia przetargów na stronie internetowej Spółdzielni, aktualizuje i rozbudowuje serwis, w tym także od strony szaty graficznej,
- uczestniczy w tworzeniu Gazety Spółdzielni pod względem technicznego zaprojektowania i złożenia do druku,
- konserwuje i naprawia sprzęt komputerowy w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli.

Pracownicy Działu Informatyki posiadają dodatkowe umiejętności i wiedzę w zakresie księgowości jak i fotografii: wykonują, obrabiają i publikują zdjęcia na stronie internetowej Spółdzielni z imprez masowych, festynów, wydarzeń organizowanych przez kluby osiedlowe jak i z prowadzonych inwestycji, remontów itp.

W 2017 r. Spółdzielnia przeprowadziła następujące projekty informatyczne:

1. Przygotowanie infrastruktury informatycznej do przesyłania jednolitego pliku kontrolnego (JPK) do organów podatkowych.
2. Dostosowanie szablonu strony internetowej zgodnie z wymaganiami Unii Europejskiej w ramach wygranego konkursu przez Spółdzielnie w projekcie POIS.01.03.02-00-0020/16 pn. “Kompleksowa termomodernizacja budynków RSM Praga w Warszawie”.
3. Wdrożenia nowej wersji elektronicznego systemu obsługi klienta E-BOK.
4. Opracowanie wraz z producentem oprogramowania harmonogramu wdrożenia tzw. „płatności online”, dzięki któremu mieszkańcy będą mieli możliwość płatności internetowych za pośrednictwem systemu E-Bok.

1.8. Gazeta eReSeM PRAGA

W 2017 roku również wydawana była gazeta spółdzielcza eReSeM PRAGA. Gazeta redagowana i przygotowywana do druku jest w Biurze Zarządu. Wydawana jest w nakładzie 18 tysięcy egzemplarzy. Autorami artykułów są pracownicy Komórek Biura Zarządu oraz Administracji Osiedli. W gazecie dominowały artykuły o tematyce spółdzielczej i dotyczyły

bieżących spraw z działalności Spółdzielni. Zamieszczane również były artykuły dotyczące prowadzonej działalności sportowej i kulturalnej w Dzielnicach, w których znajdują się Osiedla RSM „Praga". W 2017 roku w gazetach znalazły się między innymi:

- Sprawy dot. bieżącej działalności eksploatacyjnej.
- Bonifikata dla spółdzielców – informacje dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w związku z przyjęciem przez Radę m. st. Warszawę uchwały nr L/1217/2017 z dnia 08.06.2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych dało realną szansę na przekształcenie tytułu prawnego do gruntu przy bardzo atrakcyjnych warunkach finansowych.
- Zadłużenia czynszowe – cykl artykułów mających na celu przybliżenie mieszkańcom kwestii windykacji należności oraz przedstawienie sposobów na uniknięcie kłopotów.
- Informacje o nowych inwestycjach – przybliżono czytelnikom inwestycje RSM „Praga" w realizacji.
- Plan remontów na 2018 rok - w grudniowym numerze zamieściliśmy plan remontów na 2018 rok.
- Wieści z naszych Osiedli – cykl krótkich relacji z Osiedli RSM „Praga" opisujących aktualne wydarzenia z życia danego Osiedla.
- Sprawozdawczość – w czerwcowym numerze zamieszczone w całości zostały Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2016 r. oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 roku.
- Działalność społeczno-kulturalno-wychowawcza – były to relacje z przeprowadzanych Akcji Zima i Lato w mieście, festynów z okazji Dnia Dziecka, działalności Klubów Osiedlowych oraz innych wydarzeń odbywających się z inicjatywy RSM „Praga".
- Konkursy:
    - Wygraj Rower – Zarząd RSM „Praga" wspólnie z Polskim Czerwonym Krzyżem ogłosił konkurs, w którym nagrodami były rowery rehabilitacyjne. Pięć osób, mieszkańców naszej Spółdzielni została posiadaczami takich rowerów.
    - Na kartkę świąteczną – Z inicjatywy Zarządu ogłoszono konkurs na kartkę świąteczną dla dzieci z Klubów Osiedlowych. wszyscy uczestnicy otrzymali nagrody.
- Nie zabrakło także rozrywki – krzyżówki, sudoku.

1.9. Sprawy pracownicze.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Należy podkreślić, że znaczne ilości spraw i prac, które ulegają ciągłemu zwiększeniu, były realizowane przy stale zmniejszanym stanie zatrudnienia.

W roku 2017 nastąpił dalszy spadek zatrudnienia o 25,85 etatu w stosunku do stanu zatrudnienia w dniu 31.12.2016 r.

Rozdział VII
Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzane przez Radę Nadzorczą plany roczne i pięcioletnie. Inwestycje planowane do realizacji w latach 2015-2019 określa „Wieloletni rzeczowy plan inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego na lata 2015-2019" zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 127/14 z dnia 25.11.2014 r. Rada Nadzorcza corocznie podejmuje uchwały o przyjęciu sprawozdania z realizacji planu pięcioletniego i uchwala plan roczny.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała budowę budynku mieszkalnego i garażu wielopoziomowego z powierzchnią usługową w parterze przy ul. Kamińskiego róg Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowo-usługowymi i garażem wielostanowiskowym w Dzielnicy Targówek przy ulicy Michała Ossowskiego 11 (dawniej Piotra Skargi 54) – zadanie inwestycyjne „Metro Targówek". W październiku 2017 r. rozpoczęto również realizację pawilonu usługowo-handlowo-biurowego przy ulicy Erazma z Zakroczymia w Dzielnicy Białołęka.

W 2017 r. nadal prowadzono szeroko zakrojone działania związane z przygotowaniem do realizacji nowych inwestycji, ujętych w planach inwestycyjnych Spółdzielni.

1. Zadania realizowane:

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

- działka o powierzchni 6.378 m^2
  prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- budynek mieszkalny wielorodzinny oraz garaż wielopoziomowy z usługami w parterze
- ilość mieszkań 83
- powierzchnia użytkowa mieszkań 4.832,80 m^2
- ilość stanowisk postojowych 166
- powierzchnia usług 923,5 m^2

W budynku mieszkalnym zakończone zostały już wszystkie prace wykończeniowe. W miesiącu kwietniu 2018 r. zostaną wykonane prace polegające na wykonaniu przyłączy do budynku garażowego oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku mieszkalnego. Wykonanie tych

prac pozwoli na wystąpienie do PINB z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego.

Z uwagi na mniejsze zapotrzebowanie na miejsca postojowe w garażu wielopoziomowym (pierwotnie zaprojektowano 436 m.p.), Spółdzielnia podjęła decyzję o zmniejszeniu ich ilości. Wiązało się to z opracowaniem zamiennego projektu budowlanego dla budynku garażowego oraz uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę, które Spółdzielnia uzyskała w dniu 13.04.2017 r. Po otrzymaniu pełnej dokumentacji wykonawczej od projektanta, w miesiącu lipcu 2017 r. rozpoczęto realizację obiektu. Aktualnie prace budowlane są na etapie wykonywania konstrukcji dachu oraz rozpoczęto roboty budowlane wewnątrz budynku.

Planowany termin zakończenia całego przedsięwzięcia inwestycyjnego – III kwartał 2018 r.

Budynek przy ul. Kamińskiego róg Myśliborskiej – realizacja kwiecień 2016 r.

„Metro Targówek – Osowskiego 11”

- działka o powierzchni 3.984 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym
- ilość mieszkań 92
- powierzchnia użytkowa mieszkań 5.807,57 m^2
- ilość stanowisk postojowych w garażu 130
- powierzchnia usług 1.858,15 m^2

Umowa na wykonanie budynku mieszkalnego oraz rozbiórkę istniejącego na działce budynku handlowo-usługowego i tymczasowych kiosków handlowych została podpisana w dniu 18.05.2016 r. W dniu 24.05.2016 r. plac budowy został przekazany Generalnemu Wykonawcy. Ze względu na skomplikowane powiązania prawa do nieruchomości oraz własności infrastruktury technicznej innogy (dawniej RWE) o pozwolenie na rozbiórkę stacji trafo kolidującej z inwestycją można było się ubiegać dopiero w trakcie realizacji obiektu. Wydłużająca się procedura spowodowała opóźnienia w realizacji części robót o trzy miesiące. Obecnie zakończone są prace konstrukcyjne i murowe oraz wstawione są okna (stan surowy zamknięty), trwają prace instalacyjno-wykończeniowe.

Planowany termin zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjnego – IV kwartał 2018 r.

„Metro Targówek – Osowskiego 11”-wizualizacja – widok od strony ul. Piotra Skargi

„Metro Targówek – Osowskiego 11” wizualizacja – widok od strony ul. Witebskiej

Pawilon usługowo-handlowo-biurowy-- przy ul. Erazma z Zakroczymia

- działka o powierzchni 1.057 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- projekt budowlany przewiduje budowę pawilonu usługowo-handlowo-biurowego
- projektowana powierzchnia usługowa 1.022,4.35 m^2

Urząd Dzielnicy Białołęka wydał w dniu 22.03. 2017 r. decyzję zatwierdzającą zamienny projekt budowlany. Spółdzielnia w dniu 05.10.2017 r. podpisała umowę na wykonanie robót budowlanych. Rozpoczęcie prac nastąpiło w dniu 16.10.2017 r. Prace wykonywane są zgodnie z harmonogramem. Zakończono konstrukcję budynku, murowanie ścian zewnętrznych, a obecnie trwają prace związane z pokryciem dachu oraz wewnątrz budynku rozpoczęto prace związane z instalacją sanitarną.

Planowany termin zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjnego – IV kwartał 2018 r.

Pawilon usługowo-handlowo-biurowy- - wizualizacja

2. Zadania przygotowane do realizacji

Zespół Mieszkaniowy „Witebska 4”

- działka o powierzchni 6.220 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- koncepcja przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych z usługami i garażem podziemnym, usytuowanych na wspólnej płycie garażu podziemnego
- projektowana ilość mieszkań 156

- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 7.006,18 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu 170
- projektowana powierzchnia usług 545,70 m^2

W dniu w dniu 27.12.2016 r. została wydana decyzja pozwolenia na budowę. Z uwagi na tak długi okres między opracowaniem projektu a finalnym uzyskaniem pozwolenia, część zawartych w projekcie uzgodnień, warunków dostawy mediów, decyzji pochodzących z 2012 r. straciła ważność i konieczna była ich aktualizacja przed rozpoczęciem opracowywania dokumentacji wykonawczej.

Spółdzielnia podpisała stosowny aneks do umowy regulujący dalszy proces przygotowywania dokumentacji przez biuro projektowe. Oprócz aktualizacji uzgodnień i warunków, miało ono do wykonania zmiany w układzie parteru budynków i dostosowania go do potrzeb Administracji Osiedla Targówek. Spółdzielnia realizację inwestycji planuje rozpocząć w III kwartale 2018 r.

„Witebska 4”- wizualizacja

Pratulińska – parking wielopoziomowy z usługami

- działka o powierzchni 3.957 m^2

  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania

Spółdzielnia uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dla parkingu wielopoziomowego z funkcjami handlowo-usługowymi w parterze. W grudniu 2015 r. został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Postępowanie zostało zawieszone w dniu 18.02.2016 r. ze względu na konieczność uzupełnienia złożonej dokumentacji.

W marcu 2016 r. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy opublikowało projekt MPZP rejonu Skweru „Wiecha". Zagospodarowanie działki inwestycyjnej 24/4 znacząco różniło się od uzyskanej przez Spółdzielnię decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Różnice polegały między innymi na:

1. innej linii zabudowy,
2. zwiększeniu ilości miejsc postojowych dla gości do 300 miejsc, co było niemożliwe do zrealizowania ze względów technicznych i ekonomicznych,
3. zwiększonym wskaźniku intensywności zabudowy.

Na wszystkich etapach wyłożenia planu Spółdzielnia składała uwagi do ww. projektu mpzp. Ostatecznie w dniu 22.02.2018 r. Komisja Ładu Przestrzennego na swoim posiedzeniu przyjęła większość uwag Spółdzielni, a następnie Rada Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 01.03.2018 r. plan ten zatwierdziła.

W wyniku powyższych działań Spółdzielnia, co prawda, będzie musiała projekt zmienić, ale przyjęte założenia planu pozwolą zrealizować ładny i ekonomiczny obiekt.

4. Zadania przygotowane do realizacji po usunięciu przeszkód formalnych

Budynek apartamentowy „Piotra Skargi"

- powierzchnia działek — 1.503 m
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość mieszkań — 27
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań — 1.552,14 m^2
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu — 27

Decyzja pozwolenia na budowę została wydana w dniu 29.10.2012 r. Niestety z uwagi na zaskarżenie przez właścicieli sąsiednich działek wydanej decyzji nie została uprawomocniona. W dniu 03.08.2015 r. do Spółdzielni wpłynął wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego oddalający skargę kasacyjną dotyczącą zaskarżenia pozyskanego przez Spółdzielnię pozwolenia na budowę. Wyrok ten zakończył, miejmy nadzieję, ostatecznie wieloletnie postępowania administracyjne i sądowe byłych właścicieli dążących do unieważnienia umów wieczystego użytkowania między Spółdzielnią a m.st. Warszawa. Wojewoda wznowił postępowanie administracyjne w sprawie pozyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na budowę i w dniu 11.04.2016 r. wydał Decyzję uchylającą w całości Decyzję z dnia 29.10.2017 r. Prezydenta m. st. Warszawy, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ

I instancji tj. Urząd Miasta Warszawy. Spółdzielnia uzgodniła z Urzędem Dzielnicy Targówek dalszą procedurę postępowania w sprawie omawianej inwestycji mającą na celu uzyskanie nowej, zgodnej z posiadanym projektem budowlanym, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji pozwolenia na budowę. Aktualnie biuro projektowe przygotowuje dokumenty niezbędne do złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w tym projekt zgodny z aktualnymi warunkami technicznymi.

Budynek mieszkalny Piotra Skargi/Św. Wincentego

- powierzchnia działki 2.261 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania

Spółdzielnia posiada pozwolenia na budowę niezbędne do usunięcia kolizji z projektowanym budynkiem. W dniu 23.08.2017 r. podpisane zostało z firmą Veolia porozumienie w zakresie usuwania kolizji w istniejącej infrastrukturze. Prace rozpoczną się wiosną 2018 r.
Spółdzielnia w dniu 20.12.2017 r. podpisała umowę na usunięcie kolizji sieci oświetlenia ulicznego z planowaną inwestycją.

Zespół Mieszkaniowy „Kuflewska 6"

- działka o powierzchni 4.412 m^2
  prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość mieszkań ~ 112
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań ~ 5.850 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych w garażu ~ 142
- projektowana powierzchnia usług ~ 1.500 m^2

Spółdzielnia posiada decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. W dniu 16.01.2017 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na opracowanie koncepcji architektoniczno-przestrzennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym przy ulicy Kuflewskiej 6 (obecnie pawilon handlowy) w oparciu o posiadaną decyzję. Komisja Przetargowa w dniu 24.07.2017 r. wybrała biuro projektowe, które ma opracować dokumentację budowlano - techniczną. Wybrana koncepcja została rozbudowana o 2 dodatkowe kondygnacje oraz dostosowana do nowych warunków technicznych, które

weszły w życie z dniem 1 stycznia br. (główna zmiana dotyczy minimalnej szerokość miejsc postojowych 250 cm - wcześniej było to 230 cm). Trwają negocjacje z biurem projektowym.

Budynek „Barkocińska"

- wielkość działki 508 m^2

prawo do terenu – akt notarialny wieczystego użytkowania

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami w parterze
- projektowana ilość mieszkań 20
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 1.251,04 m^2
- projektowana ilość stanowisk postojowych 21
- projektowana powierzchnia usług 53,36 m²

Trwają prace związane z przygotowaniem dokumentacji budowlanej.

Działka przy ul. Janinówki i Mokrej

- powierzchnia działek 3.458 m^2

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

Spółdzielnia wystąpiła o zmianę umowy użytkowania wieczystego dla omawianej nieruchomości, w celu umożliwienia realizacji inwestycji mieszkaniowej z miejscami postojowymi dla dotychczasowych użytkowników parkingu.

Działka przy ul. Trockiej

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

Nieuregulowany stan prawny gruntów. Spółdzielnia prowadzi z Urzędem Miasta rozmowy w sprawie możliwości realizacji inwestycji na tym terenie.

***

Spółdzielnia stworzyła pilotażowy program „mieszkania pod wynajem". Spółdzielnia podpisała ze Spółdzielczym Bankiem Rozwoju w Szepietowie umowę o kredyt inwestycyjny na refinansowanie kosztów budowy 49 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku mieszkalnym przy ulicy Okólnej 24 w Markach, które przeznaczono na długoletni wynajem

z możliwością wykupu. Najemcom przysługuje prawo zakupu wynajmowanego lokalu i miejsca postojowego w każdym okresie obowiązywania umowy najmu. W przypadku chęci zakupu, Spółdzielnia udzieli mu rabatu w wysokości zależnej od ilości lat opłacanego najmu. Program ten skierowany był do rodzin, których dochody uniemożliwiają zakup mieszkania.
W chwili obecnej wszystkie mieszkania są wynajęte, a jedna z rodzin skorzystała z możliwości wykupu mieszkania i po spłaceniu całości kredytu przypadający na jej lokal podpisała ze Spółdzielnią akt notarialny przenoszący własność lokalu.

Rozdział VIII

Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

Działalność społeczno-kulturalna w RSM „Praga” prowadzona jest w szerokim zakresie i obejmuje:

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

Czynny: poniedziałki – 9^{30} - 21^{30}, wtorki 8^{00}- 20^{30}, środy – 8^{00} - 21^{30}, czwartki – 9^{30}- 19^{00}, piątki – 9^{30} - 19^{15}, soboty – 11^{00} - 13^{00}

Prowadzone zajęcia: tenis stołowy, świetlicowe, komputerowe dla dorosłych - obsługa komputera i internetu, nauka gry na gitarze i pianinie. Kolejny rok działała sekcja karate dla młodzieży, a także dzieci szkolnych i przedszkolaków, pracownia modelarska oraz sekcja modelarstwa lotniczego. Dużym powodzeniem cieszyły się zajęcia adaptacyjne i ogólnorozwojowe dla przedszkolaków, a także zajęcia plastyczno-malarskie dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych. Odbywała się nauka języka angielskiego dla dzieci młodszych, a także zajęcia taneczne dla przedszkolaków, dzieci i młodzieży. Przez pierwsze półrocze 2017 roku dzieci mogły liczyć na zajęcia pomocnicze z chemii, fizyki i matematyki natomiast na pomoc w odrabianiu lekcji przez cały rok. W drugiej połowie 2017 roku utworzył się Literacki Klub Dyskusyjny dla piszących mieszkańców. Odbywała się także gimnastyka dla seniorów. W Klubie „Nasz Klub” działa również Koło nr 15 Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów.

Dzieci brały udział w różnorodnych pokazach tanecznych:

– w XV Mazowieckim Festiwalu Dziecięcej i Młodzieżowej Twórczości Artystycznej

ASTERIADA, (04.03.2017);

- w IV-im Mazowieckim Przeglądzie Dziecięcych i Młodzieżowych Zespołów Tanecznych (08.04.2017);
- w XXI Wawerski Przegląd Tańca Nowoczesnego (21.04.2017):
- w XIX Przeglądzie Twórczości Muzycznej Dzieci i Młodzieży KOGUCIK 2017 (22-23.04.2017), organizator Klub Kultury „Radość":
- w koncercie laureatów (14.05.2017);
- pokaz podczas Festynu z okazji Dnia Dziecka zorganizowanego przez RSM „Praga" (01.06.2017);
- mini koncert kolęd w wykonaniu dzieci i dorosłych podczas Wigilii Rady Osiedla „Generalska" (20.12.2017);
- pokaz na Kiermaszu Świątecznym w Urzędzie Dzielnicy Targówek (17.12.2017).

Młodzi karatecy brali udział w:

- XIX Mistrzostwach Polski w Karate Shorin Ryu Warszawa (08.04.2017)
- Mikołajkowym Turnieju Karate (10.12.2017)

Dzieci uczestniczyły w XVIII - Mazowiecki Konkurs Plastyczny „Najpiękniejsza pisanka, „Projekt pocztówki Wielkanocnej" (marzec 2017), Interpretacje 2017 „Szmaragd i Malachit" – przegląd twórczości plastycznej MOK Piastów (kwiecień 2017), Konkurs „Kartka Świąteczna" – organizator RSM „Praga" (grudzień 2017).

„Nasz Klub" przygotował i realizował wiele projektów, tj.

1. Projekt z Funduszu Animacji Kultury z Biblioteką Publiczną w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy (marzec-wrzesień 2017). Tytuł projektu: „Z bajką przez pokolenia" Efektem końcowym była wydana książka (200 str."), 27 bajek
2. Mini grant : „Dzień Sąsiada – ważna sprawa. Znamy się nie tylko z widzenia" (maj 2017 r.) międzypokoleniowa integracja społeczności lokalnej, wspólne biesiadowanie, poznawanie sąsiadów, W efekcie odbyły się 3 spotkania z mieszkańcami: kartki z życzeniami, konkursy, loterie, wspólne grillowanie, rozmowy.
3. Mini grant : „Jesień z logiką i sportem" (październik-grudzień 2017). Celem projektu było zdobywanie nowych umiejętności, pobudzenie umysłu, międzypokoleniowa integracja społeczności lokalnej.
4. Mini grant Biblioteki Publicznej m.st. Warszawy w Dzielnicy Targówek - uczestnictwo w pisaniu projektu i jego realizacja. Tytuł: „Pod jedną (wspólną) gwiazdką czyli plastycznie i apetycznie" (grudzień 2017 - styczeń 2018) nawiązanie do tradycji świątecznych,

pobudzenie i integracja społeczności lokalnej. Przebieg: rodzinne warsztaty pierogowe, 2 warsztaty decoupage.

W klubie zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np.: Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Andrzejki, Dzień Seniora, spotkanie sylwestrowe emerytów i rencistów, Mikołajki dla maluszków, spotkanie choinkowe dla dzieci.

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

Czynny: poniedziałki, wtorki, środy, czwartki 9^{00}- 20^{00}, piątki - 9^{00}- $15^{00.}$ Od września 2017 r. w poniedziałki 11.00 - 21.00 ,we wtorki i czwartki w godzinach 9.00 - 20.00, w środy 12.00 - 20.00 i w piątki 9.00 - 15.00 .

Prowadzone zajęcia: informatyczne, plastyczne, modelarskie, sekcja karate dla młodszych i starszych dzieci, nauka gry na gitarze, pianinie, flecie i skrzypcach, nauka języka angielskiego dla przedszkolaków, dzieci starszych i dla dorosłych, trening pamięci i adaptacji dla dzieci oraz młodzieży, zajęcia rytmiczno-taneczne dla dzieci, taniec towarzyski (trzy grupy wiekowe), działał Klubik Malucha - odbywały się wspólne zajęcia integracyjne dla maluszków i ich rodziców. Funkcjonował klub dyskusyjno-świetlicowy dla dzieci i młodzieży. Dorośli mieszkańcy Osiedla „Poraje" korzystali z klubu brydżowego, gimnastyki relaksującej dla pań i dzieci. Prowadzony był trening pamięci dla dorosłych. W ramach działalności Klubu Seniora odbywała się nauka obsługi komputera dla początkujących - ABC dla seniora. W Klubie „Arkona" działają trzy Koła Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów. Mieszkańcy Osiedli „Poraje" i „Erazma" mieli możliwość korzystania z kawiarenki internetowej i klubiku prasowego, mogli zapoznać się z bieżącą prasą, wypić kawę

lub herbatę. Gazety kupowane były przez Administrację Osiedla „Poraje". Dzieci z sekcji tańca nowoczesnego w kategorii wiekowej 8 - 12 lat zajęły II miejsce w 42 Międzynarodowym Festiwalu Tańca Nowoczesnego pt. „Debiuty 2017" w Wasilkowie. Dzieci i młodzież z klubu „Arkona" brały również udział w XI Mikołajkowym Turnieju SHORIN RYU KARATE w kategorii KATA. Dwóch chłopców zajęło I i III miejsce.

15.06 - 17.06. 2017 r. odbyła się Wycieczka „Zamki Piastowskie" na Dolny Śląsk. Mieszkańcy Osiedli Poraje i Erazma brali udział w wycieczkach autokarowych organizowanych przez RSM „PRAGA" W dniach 16.09 - 17.09. 2017 r. zorganizowano Wycieczkę „POZNAŃ ,GNIEZNO" i okolice. Wycieczka organizowana byłą przy współpracy z kołem emerytów.

Zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np.: bal karnawałowy dla dorosłych, zabawa karnawałowa dla dzieci, spotkania biesiadne dla dorosłych, Dzień Babci, Dzień Dziadka, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Ojca, Dzień Niepodległości, Andrzejki, imprezy choinkowe.

3. Osiedle „Targówek"

a) Klub Kołatka" ul. Kołowa 2, tel. 22 679-75-85, Czynny: poniedziałki, wtorki, środy 8^{30} - 19^{00}, czwartki, piątki 8^{30} - 18^{00},

Prowadzone zajęcia: plastyczno-malarskie i grafomotoryka dla dzieci, trening umysłu junior-gramatyka i ortografia na wesoło, „Bystrzaki" – zajęcia ogólnorozwojowe dla dzieci z klas I – III, doradztwo edukacyjne dla dzieci, nauka języka angielskiego i niemieckiego, zajęcia teatralne – „Kołatkolandia", nauka gry na gitarze, zajęcia z emisji głosu - „Radosne Smyki Muzyki", pomoc przy odrabianiu lekcji oraz w nauce, zajęcia pomocnicze z chemii i z fizyki, „Akademia Małego Pitagorasa" – poszerzanie i pogłębianie wiedzy matematycznej. Działał Klub Seniora, prowadzona była gimnastyka usprawniająca dla osób starszych, podstawy obsługi komputera i korzystania z internetu dla Seniorów. Zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np.: Dzień Babci, Dzień Dziadka, Dzień Matki, Dzień Ojca. Miały miejsce spotkania literackie, muzyczne, odbyły się wspólne spotkania świąteczne oraz warsztaty kulinarne. Klub „Kołatka" od wielu lat współpracuje ze Szkołą Podstawową nr 28 przy ul. Gościeradowskiej 18/20, z którą organizuje wspólne imprezy okolicznościowe. W drugiej połowie 2017 r w związku ze zmianami personalnymi Klub Kołatka zmienił swoją formułę zajęć i były prowadzone tylko zajęcia stałe te, które są w klubie od wielu lat i tak np.: Sekcja gitarowa, gimnastyka dla Seniorów oraz Spotkania środowe Członków Koła Nr 6,

Dzieci z Klubu Kołatka z sekcji gitarowej „ Radosne Smyki Muzyki" wzięły udział w Jarmarku Świątecznym prezentując koncert kolęd oraz śpiew.

b) „Klub Pinokio" ul. Goławicka 1, tel. 22 679-78-72,

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

Prowadzone zajęcia: warsztaty kreatywnego rozwoju dla maluszków, lektorat języka angielskiego (dwóch lektorów) obejmujący dzieci w wieku przedszkolnym, szkoły podstawowej i gimnazjum oraz dorośli, zajęcia plastyczno-malarskie dla dzieci w wieku szkolnym i „Plastyka dla Smyka” – zajęcia dla utalentowanych przedszkolaków, grafomotoryka dla przedszkolaków oraz dla uczniów klas 1-2 Szkoły Podstawowej, zajęcia taneczne z elementami baletu dla dzieci, taniec nowoczesny, taniec latino z elementami gimnastyki artystycznej, dla młodzieży nauka gry na gitarze, keyboardzie i akordeonie, logopedia dla maluszków oraz zajęcia karate dla przedszkolaków. Przez cały rok dzieci i młodzież mogły skorzystać z indywidualnej pomocy dydaktycznej z matematyki oraz mogły codziennie odrobić w Klubie lekcje z pomocą Pań. Ponadto dużym zainteresowaniem cieszyły się prowadzone kolejny rok zajęcia adaptacyjne dla dzieci w wieku przedszkolnym. Sekcja Tenisa Stołowego liczy 23 osoby dorosłe. Działa Klub Seniora, odbywała się gimnastyka dla dorosłych, ABC komputera dla Seniorów. Dzieci z Klubu Pinokio brały udział min.
w pokazach tanecznych na Festynie z okazji Dnia Dziecka (01.06.2017 r.) wystąpiły, aż w 9 pokazach, a na Jarmarku Świątecznym (17.12.2017 r.) wystąpiły 3 sekcje taneczne.
Na festynie oraz na Jarmarku Świątecznym wystąpiła również grupa dzieci z grafomotoryki.
W dwóch konkursach plastycznych RSM „Praga” na „Najładniejszą kartkę Wielkanocną” oraz na „Najładniejszą kartkę Bożonarodzeniową”, które ukazały się w gazecie RSM PRAGA.
15 dzieci wzięło udział w „XI Spotkaniu Wielkanocnym Dzieci i Młodzieży Targówka”.
Karatecy brali udział w: XIX Mistrzostwach Polski w Karate Shorin Ryu Warszawa (08.04.2017) oraz w Mikołajkowym Turnieju Karate (10.12.2017).

Bardzo prężną komórką organizacyjną jest Koło Emerytów, Rencistów i Inwalidów Nr 9, którego członkowie współpracują ze Szkołą Podstawową Nr 114, z Przedszkolem Nr 81, Biblioteką przy ul. Kuflewskiej 6 organizując różnego rodzaju warsztaty, co miesięczne czytanie książek dla 6- cio latków w szkole, służą pomocą przy wszystkich akcjach i imprezach RSM Praga.

W klubie zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np.:

Dzień Babci, Dzień Dziadka, Dzień Kobiet, Spotkania Wielkanocne, Dzień Matki, Dzień Sąsiada, Dzień Ojca, Dzień Niepodległości, Andrzejki, imprezy choinkowe, spotkania Wigilijne i wiele innych.

Klub Pinokio napisał, wygrał i zrealizował 3 projekty w 2017 r. Mini granty pochodziły ze Stowarzyszenia Centrum Wspierania Aktywności Lokalnej przy ul. Paca 40.

1. Projekt „ Podwórkowe Lato”(lipiec-wrzesień 2017 r.)

międzypokoleniowa integracja społeczności lokalnej, wspólne biesiadowanie, poznawanie sąsiadów, promocja klubów Osiedlowych na terenie Targówka, spotkania z mieszkańcami wspólne grillowanie, rozmowy.

2. Projekt „ Targówkowe kluski z makiem dla Juniora i Seniora” (grudzień 2017 r.)

nawiązanie do tradycji świątecznych, pobudzenie i integracja społeczności lokalnej. Przebieg: rodzinne warsztaty bożonarodzeniowe, warsztaty bożonarodzeniowe dla dzieci, cykl spotkań z dziećmi i dorosłymi w szkole i przedszkolu.

3. W przygotowaniu projekt „Wielkanoc Wielokulturowa na Targówku” projekt wygrany realizacja (marzec – maj 2018 r.).

W Klubie „Pinokio” działa chór Seniorów SONORKI, którego występy od wielu lat cieszą się dużym zainteresowaniem. W 2017 roku członkowie zespołu brali udział w 27 różnego rodzaju spotkaniach, festiwalach i imprezach poświęconych obchodom rocznic, świąt i uroczystości o zasięgu regionalnym, konkursach, pokazach i przeglądach zespołów artystycznych w kategorii „Seniorzy”. Do ważniejszych wystąpień chóru „Sonorki” w 2017 r. zaliczyć należy między innymi udział w:

- XIV Festiwalu Chórów i Zespołów i Kabaretów w DK „Zacisze”,
- I Spotkaniu Chórów i Zespołów Targówka w kościele p.w. Zmartwychwstania Pańskiego przy ul. Ziemowita w Warszawie,
- kolędowaniu z dziećmi w przedszkolu nr 81 przy ul. Barkocińskiej w Warszawie,
- koncercie niepodległościowym w kościele Chrystusa Króla przy ul. Tykocińskiej w Warszawie,

- organizowanych z różnych okazji imprezach takich jak: spotkania Wielkanocne, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, Dzień Emeryta, Święto 3-go Maja, Święto Odzyskania Niepodległości, spotkania Opłatkowe, oraz spotkania imieninowe członków chóru,
- chór dawał koncerty w Domach Opieki Społecznej, w Domach Kultury, Fundacji „Hej koniku", w Zakładzie Opiekuńczo-Leczniczym, w kościele, w szkole, w przedszkolu oraz w Kołach Emerytów i Seniorów. Swą działalnością obejmował wiele obszarów o różnorodnym charakterze.

Dzieci z klubów **„Kołatka", „Pinokio" i „Nasz Klub"** uczestniczyły w XI Wielkanocnym Spotkaniu Dzieci i Młodzieży z Domów Dziecka i biednych rodzin zamieszkujących na Targówku, które miało miejsce w Domu Kultury "Świt". Od wielu lat współorganizatorem i sponsorem imprezy jest RSM „Praga". Wszystkie dzieci zostały obdarowane paczkami świątecznymi.

W Osiedlu „Targówek" kolejny rok działała sekcja zapaśnicza dla dzieci i młodzieży prowadzona przez Uczniowski Klub Sportowy „Targówek". RSM „Praga" od kilku lat wspiera działalność Klubu, m.in. udostępniła pomieszczenia dla sekcji zapaśniczej Klubu. Zajęcia odbywały się trzy razy w tygodniu i skupiają 75 uczestników. Treningi prowadzone były w trzech grupach wiekowych: dzieci, młodzież starsza i dorośli. Miejscem treningów są sala przy ul. Junkiewicz 8 oraz siłownia przy ul. Junkiewicz 12. W 2017 roku zawodnicy startowali w 30 turniejach zapaśniczych, sumo i koluchstyl na terenie całego kraju, zdobywając wiele medali oraz pucharów za punktację klubową poszczególnych turniejów. W 2017 r. zorganizowane zostały następujące imprezy zapaśnicze:

- Puchar Polski Kadetów w zapasach - Memoriał Bolesława Dubickiego,
- Drużynowy Turniej Zapaśniczy o puchar Burmistrza Dzielnicy Warszawa Targówek,
- Międzynarodowy Turniej Młodzików im. Wacława i Piotra Rydzewskich w zapasach,
- Mistrzostwa Polski Weteranów w zapasach,
- Turniej dzieci w zapasach „Young Gladiator's",
- Turniej w koluchstyl.

Do najważniejszych sukcesów sportowych zawodników UKS „Zdrowy Targówek" w 2017 roku należy zaliczyć między innymi zdobycie Pierwszego miejsca: wywalczyli je Giorgi Shavidze 100 kg i Kuba Rokicki 63 kg, a brązowy medal zdobył Jumber Shavidze w kategorii 76 kg na Międzynarodowym Turnieju Młodzików im. Wacława i Piotra Rydzewskich. W III Mistrzostwach Świata seniorów i seniorek w Koluchstyl. Paweł

Wojciechowski zdobył złoty medal i tytuł Mistrza Świata, a jego koleżanka klubowa, Kinga Smakulska wywalczyła srebro i tytuł Vice-Mistrzyni Świata. Puchar Polski Seniorów w Koluchstyl - Lublin 2017.Paweł Wojciechowski - I miejsce Kinga Smakulska - II miejsce Sebastian Gwiazda - V miejsce. Kinga oraz Paweł zakwalifikowali się do reprezentacji Polski na Mistrzostwa Świata Seniorów w Koluchstyl. Klub uczestniczył również w innych działaniach na rzecz dzieci z Targówka. Przykładem może być zorganizowanie akcji „Lato i zima w mieście", a także w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Targówek cyklu treningów dla dzieci w szkołach podstawowych.

4. Osiedle „Kijowska" , Klub „Kuźnia", ul. Ząbkowska 42

Czynny codziennie w godzinach 13^{00} - 22^{00}. Prowadzony był przez ajenta - Firmę „Attis" Magdalena Solarz. Najemca lokalu na zlecenie Administracji Osiedla organizował różnorodne zajęcia społeczno-kulturalne. Imprezy ustalane były co miesiąc po uprzednim zatwierdzeniu przez Komisję Społeczno-Kulturalną i Radę Osiedla. Ilość imprez uzależniona jest od wysokości funduszy, jakimi dysponuje Administracja Osiedla „Kijowska".

W klubie odbywa się szeroki wachlarz imprez skierowanych do dzieci i osób dorosłych.

Osoby dorosłe skupiają się w Klubie Seniora w ramach którego powstał Kabaret „Nasza Praga" .Spotkania odbywają się w każdy wtorek tygodnia. Uczęszcza do niego około 30 seniorów, którzy czynnie uczestniczą w życiu spółdzielni i poprzez wiersze, piosenki, wspomnienia, widowiska muzyczno-kabaretowe propagują tematykę związaną z historią Pragi i Warszawy. Ponadto Kabaret „Nasza Praga" zorganizował m.in. widowiska i spotkania tematyczne: „Nad Niemnem", „Niech żyje Polska", „Nasza Wisła", „To nasz rodzinny dom". Stałymi zajęciami w Klubie „Kuźnia" jest gimnastyka usprawniająca dla seniorów. Zajęcia odbywały się w każdy czwartek tygodnia. Stałymi zajęciami były również zajęcia taneczno- muzyczne dla dzieci w wieku od 4 do 12 lat Zajęcia koordynacyjno-ruchowe mają na celu kształtować u dzieci prawidłową postawę i zdrowe nawyki ruchowe. Polegają na zabawach w tańcu i cieszą się rosnącym zainteresowaniem. Odbywały się w każdą środę tygodnia w godzinach popołudniowych. Ze względu na duże zainteresowanie utworzone są dwie grupy. Uczestniczyło w nich około 30 osób. W każdy poniedziałek odbywały się zajęcia plastyczne dla dzieci. Poza wyżej wymienionymi zajęciami stałymi, w okresie od stycznia do grudnia najemca klubu „Kuźnia" zorganizował:

- 6 imprez dla dzieci – bal kostiumowy, festyn z okazji Dnia Dziecka, jarmark świąteczny w Urzędzie Dzielnicy Targówek, mikołajki, dzień babci i dziadka, teatrzyk,

– 4 imprezy dla dorosłych - bal, spotkanie poetycko-literackie, śniadanie wielkanocne, wigilię. Wszystkie imprezy i zajęcia były opłacane przez Administrację i cieszyły się dużym zainteresowaniem i powodzeniem – uczestnicy nie ponosili kosztów.

Największą atrakcją był festyn z okazji dnia Dziecka „Dzieci jak motyle". Wśród atrakcji najbardziej popularne były: konkursy, zabawy z animatorem, zjeżdżalnia dmuchana, przejażdżki na konikach.

5. Osiedle „Jagiellońska"

Osiedle „Jagiellońska" nie posiada własnego klubu osiedlowego. Mieszkańcy Osiedla na bieżąco są informowani i zapraszani na odbywające się w sąsiednich Osiedlach imprezy sportowe, rekreacyjne i kulturalne, których organizatorem jest Spółdzielnia.

W Osiedlu działa Koło Seniora nr 11, które nie ma stałej siedziby i korzysta gościnnie z Klubu Złotego Wieku OPS Praga Północ przy ul. Jagiellońskiej 56. Jest to placówka Urzędu Dzielnicy Praga-Północ, z którą współpraca układa się bardzo owocnie.

6. Osiedle „Erazma"

W Osiedlu "Erazma", pomimo braku klubu z zatrudnioną kadrą pedagogiczną, prowadzona jest od wielu lat działalność społeczno-kulturalno-oświatowa, obejmująca organizację imprez sportowych, przedsięwzięć charytatywnych, konkursów plastycznych i ekologicznych. Komisja Społeczno-Ekologiczna Rady Osiedla przy współpracy z Administracją Osiedla od kilku lat realizuje społeczny program „Bezpieczne Osiedle" i współpracuje z Policją, Strażą Miejską oraz Biurem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Dzielnicy Warszawa Białołęka. Członkowie Komisji w 2017 r. sukcesywnie wdrażali wśród mieszkańców zasady porządku, wzajemnego poszanowania i współżycia społecznego. Od lat (z dużym zainteresowaniem obserwowanym przez mieszkańców) jest prowadzony konkurs „Osiedle w kwiatach - konkurs na najpiękniejszy ogródek, balkon i loggię". Dzięki niemu społeczność lokalna angażuje się w dekorowanie, aranżowanie i upiększanie osiedla, co sprawia, że mieszkańcy czują się dostrzegani, a ich działania odnoszą pozytywny skutek. Wspólnie stają się odpowiedzialni za otoczenie i dumni z tego, że chociaż w małej części mogą przyczynić się do stworzenia malowniczego wizerunku Osiedla.

7. Inne obszary działalności społeczno-kulturalno-oświatowej

1) Współpraca z Polskim Związkiem Emerytów Rencistów i Inwalidów

Prężnie działały Koła Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, wspierane przez RSM „Praga" poprzez m.in. udostępnianie pomieszczeń. Zebrania tych kół odbywały się w klubach Spółdzielni. Koło Nr 6 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów ma siedzibę w Klubie „Kołatka". W Klubie „Pinokio" działa koło Nr 9, a w Klubie „Nasz Klub"

Koło Nr 15, w Klubie „Arkona” spotykali się członkowie Kół Nr 4, Nr 8 i Nr 10. W klubach: „Kołatka”, „Pinokio” i „Nasz Klub” od wielu lat kontynuowany jest program „Gimnastyka dla Seniorów”. Zajęcia prowadzone były przez instruktorki gimnastyki korekcyjnej, którego koszty zatrudnienia poniósł Urząd Dzielnicy Targówek. Dla emerytów i rencistów zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np.: Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Andrzejki, Dzień Seniora, spotkanie sylwestrowe. Kolejny rok działało Centrum Aktywności Seniorów przy ul. Św. Wincentego 85 i Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów Oddział „Targówek” przy ul. Prałatowskiej 4.

2) Pracownie modelarskie

W zasobach RSM „Praga” kontynuowana była działalność modelarska. Kolejny rok działały pracownie modelarskie w Osiedlu „Generalska” przy ul. Zamiejskiej 1, Kuflewskiej 6 i w Osiedlu „Poraje” przy ul. Śreniawitów 12. Zajęcia prowadzone były przez instruktorów – wolontariuszy, przy współpracy z Hufcem ZHP Warszawa Praga Północ im. Wigierczyków. W 2017 r. młodzież została po raz kolejny nagrodzona w zawodach modelarstwa lotniczego, podczas których prezentowała własnoręcznie wykonane prace.

3) Sekcje Plastyczne

We wszystkich klubach działały sekcje plastyczne, a zajęcia prowadzone były na wysokim poziomie i cieszyły się dużą frekwencją.

4) Wakacje i ferie zimowe w Klubach Osiedlowych

Wszystkie kluby prowadziły zajęcia dydaktyczne połączone z wycieczkami do placówek kulturalnych, obiektów sportowych i rekreacyjnych. Zajęcia prowadzone były dla dzieci pozostających w domu podczas ferii zimowych lub wakacji. i cieszyły się dużym uznaniem mieszkańców.

5) Festyny z okazji Dnia Dziecka

Z okazji Dnia Dziecka zostały zorganizowane trzy festyny. Pierwszy festyn został zorganizowany przez Osiedla „Targówek” i „Generalska” pt.: „Radość, sport i bezpieczeństwo” (01.06.2017). Współorganizatorem wydarzenia był Gminny Klub Piłkarski (GKP Targówek) przy ul. Kołowej 18, podczas, którego miejsce miał Turniej Piłki Nożnej o puchar Prezesa RSM „Praga”. Odbyły się również występy młodzieży oraz konkursy, ufundowano szereg nagród. Impreza prowadzona była przez artystów Teatru Rampa. Impreza cieszyła się dużym zainteresowaniem. Drugi festyn miał miejsce przed klubem „Arkona” (02.06.2017 r.), w którym wzięło udział około 230 dzieci. W imprezie brały czynny udział dzieci z Osiedli „Erazma” i „Poraje”, które między innymi uczestniczyły w konkursach z nagrodami. Wszyscy uczestnicy otrzymali porcję gorącej grochówki. Również w Osiedlu

„Kijowska” przed klubem „Kuźnia” zorganizowany został festyn z okazji Dnia Dziecka (01.06.2017 r.)

W przygotowaniu i przebiegu imprezy brali aktywny udział członkowie Komisji Społeczno-Kulturalnej Rady Osiedla „Kijowska”. Odbyło się szereg konkursów, za które uczestnicy otrzymywali nagrody.

6) Współpraca z samorządem lokalnym

Współpraca z Urzędem Dzielnicy Białołęka oraz z Urzędem Dzielnicy Targówek zaowocowała udzieleniem bezpłatnych wejściówek dla dzieci na lodowiska i baseny podczas ferii zimowych i wakacji. Szczególnie owocnie przebiegała współpraca z Urzędem Dzielnicy Targówek. Wspólnie z Wydziałem Sportu Urzędu Dzielnicy Targówek oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Bródno” zostały zorganizowane dla mieszkańców Spółdzielni następujące imprezy:

- Turniej Tenisa Stołowego,
- Otwarty Turniej Piłki Nożnej,
- Otwarty Turniej Siatkówki.

Ponadto współpraca z Wydziałem Kultury Urzędu Dzielnicy Targówek zaowocowała zorganizowaniem Bożonarodzeniowego Kiermaszu Świątecznego dla mieszkańców okolicznych osiedli. Impreza zorganizowana została przez Urząd Dzielnicy Targówek Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga” i Spółdzielnię Mieszkaniową „Bródno”. W programie Kiermaszu znalazło się szereg atrakcji: odbyły się animacje plastyczne dla dzieci, pokazy taneczne dzieci z klubów RSM „Praga” i wiele innych ciekawych propozycji. Głównym elementem programu było uroczyste zapalenie lampek choinkowych, śpiewanie kolęd oraz kolacja wigilijna dla mieszkańców. Przez cały czas trwania Kiermaszu Świątecznego było uruchomionych kilkadziesiąt stoisk handlowych, na których można było zakupić prezenty, ozdoby i potrawy na stół wigilijny.

W 2018 roku RSM „Praga” wspólnie z Urzędami Dzielnic Praga Północ i Targówek organizuje festyny z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka.

Ponadto Spółdzielnia wspierała lub była współorganizatorem m.in:

- V Warszawskiego Konkursu Piosenki Niemieckojęzycznej,
- akcji krwiodawstwa przeprowadzonej wśród mieszkańców.

Rozdział IX
Obsługa prawna Spółdzielni

W roku 2017 Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Prawną adwokata Marka Kucharskiego.

W ramach obsługi prawnej sporządzonych zostało ok. 190 opinii prawnych w formie pisemnej w sprawach przedstawionych w wystąpieniach: Członków Zarządu, kierowników i pracowników Administracji Osiedli oraz kierowników i pracowników Działów Biura Zarządu Spółdzielni. Udzielono również wiele ustnych opinii prawnych oraz konsultacji w sprawach jednostkowych. Duża część opinii prawnych oraz konsultacji dotyczyła wykładni przepisów obszernej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw, która weszła w życie w dniu 9 września 2017r.

W roku 2017 toczyły się przed Sądem Najwyższym, sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi oraz Samorządowym Kolegium Orzekającym w Warszawie 84 sprawy cywilne, gospodarcze i administracyjne. W każdej ze spraw Kancelaria sporządzała pozwy lub odpowiedzi na pozwy w przypadku spraw wniesionych przeciwko RSM „Praga" oraz prowadziła korespondencję wynikającą z istoty sprawy sądowej. Kancelaria sporządzała również apelacje, skargi i skargi kasacyjne do sądów administracyjnych oraz zażalenia na postanowienia sądów i odwołania od decyzji administracyjnych. Ponadto Kancelaria reprezentowała RSM „Praga" podczas rozpraw i posiedzeń sądów powszechnych, administracyjnych oraz przed SKO.

Dużą grupę spraw stanowiły sprawy terenowo prawne toczące się przed sądami cywilnymi i administracyjnymi. Kancelaria prowadziła sprawy związane z koniecznością ostatecznego uregulowania spraw terenowych, co wiązało się z przygotowaniem wniosków dotyczących zasiedzenia lub nakazania ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntów jak i uczestniczenia w rozprawach. Pracownicy Kancelarii reprezentowali ponadto Spółdzielnię w postępowaniach przed organami administracji publicznej, Policją oraz w postępowaniach mediacyjnych. Pracownicy Kancelarii brali również udział w różnego rodzaju negocjacjach prowadzonych przez Spółdzielnię.

Kancelaria Prawna adwokata Marka Kucharskiego w 2017 r. zajmowała się kompleksową obsługą prawną procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Dział Inwestycji Spółdzielni. Ponadto obsługiwała wszystkie pozostałe Działy Biura Zarządu Spółdzielni a także Administracje Osiedli. Kancelaria sprawowała również obsługę prawną Spółdzielni w zakresie, w którym Spółdzielnia występowała jako zarządca nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

W ramach obsługi prawnej Kancelaria sporządzała i uzgadniała projekty różnego rodzaju umów, aneksów do umów i porozumień związanych z działalnością poszczególnych działów i jednostek organizacyjnych Spółdzielni. Pracownicy Kancelarii sporządzali opinie prawne oraz udzielali indywidualnych konsultacji prawnych i odpowiadali na pytania prawne poszczególnym pracowników działów i jednostek organizacyjnych w sprawach przez nich prowadzonych.

W 2017r. Kancelaria pracowała nad zmianami w Statucie Spółdzielni związanymi z obszerną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw, która weszła w życie w dniu 9 września 2017r. Kancelaria sporządziła, redagowała lub uzgadniała pod względem formalno – prawnym różnego rodzaju pisma wychodzące ze Spółdzielni.

W 2017 r. adwokat Marek Kucharski lub jego zastępca radca prawny Hubert Pochylski brali udział w rożnego rodzaju naradach, spotkaniach i negocjacjach organizowanych przez Spółdzielnię zarówno na terenie Biura Zarządu jak i poza Spółdzielnią (np. w różnych organach administracji publicznej). Uczestniczyli też w niektórych posiedzeniach organów statutowych Spółdzielni oraz obsługiwali obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i zebrania Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię.

Podsumowanie

Rok 2017 był kolejnym dobrym rokiem dla Spółdzielni. Sytuacja ekonomiczna jest stabilna i bezpieczna, a osiągnięte wyniki finansowe bardzo dobre. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytyczonymi i przyjętymi kierunkami tej działalności, przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i urządzeń. W 2017 roku kontynuowana była działalność inwestycyjna, w ramach której realizowano zadania rozpoczęte wcześniej oraz prowadzono prace przygotowawcze dla nowych zadań.

Spółdzielnia, realizując swoje statutowe zadania, musi pokonywać problemy wynikające z ciągłych, często nieudolnych zmian obowiązujących ustaw i przepisów. Przykładem są m.in.: ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, wstrzymanie procesu regulacji stanu prawnego gruntów, trudności we współpracy z urzędami, podwyżki opłat zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni np. opłat za ciepło, dostawę wody, użytkowanie wieczyste.

W 2018 roku Spółdzielnia kontynuuje prace remontowe w podobnym, jak w latach ubiegłych, zakresie. Kontynuowane są rozpoczęte zadania inwestycyjne oraz przygotowywane nowe w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego Spółdzielni.

W ramach prowadzonych działań zmierzających do utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych zwiększa się zakresy prac służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości. Staramy się ciągle poprawiać jakość obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Zarząd RSM „Praga" dziękuje za współpracę oraz zaangażowanie i wkład pracy obecnym oraz ustępującym członkom Rady Nadzorczej, członkom Rad Osiedli i mieszkańcom naszej Spółdzielni.

Członek Zarządu Główna Księgowa	**Członek Zarządu**	**Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji**	**Prezes Zarządu**
/-/ Jadwiga Radzikowska	**/-/ Anna Dobosz**	***/-/ Ryszard Zarański***	***/-/ Andrzej Półrolniczak***

Warszawa, 11 maja 2018 roku

Stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Kijowska	Generalska	Targówek	Poraje	Jagiellońska	Erazma	Spółdzielnia
1.	**Budynki ogółem**	**27**	**50**	**48**	**55**	**14**	**30**	**224**
	a/ mieszkalne	24	48	46	52	14	30	214
	b/ użytkowe	3	2	2	3	-		10
2.	**Lokale ogółem**	**4322**	**3670**	**3312**	**3006**	**1045**	**1558**	**16913**
	a/ mieszkalne	4200	3600	3256	2923	958	1543	16480
	b/ użytkowe	122	70	56	83	87	15	433
3.	**Stan powierzchni eksploatacyjnej (m^2)**	**208526**	**195284**	**181701**	**170949**	**58319**	**87894**	**902673**
	a/ lokale mieszkalne	191040	187822	177106	160586	51206	87092	854852
	b/ lokale użytkowe	17486	7462	4595	10363	7113	802	47821

Tabela nr 2

WYKONANIE PLANU EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2017 r.

L.p.	Numer druku	Wyszczególnienie	SPÓŁDZIELNIA					
			PLAN 2017 r.			WYKONANIE 2017 r.		
			WPŁYWY	KOSZTY	WYNIK BRUTTO (kol.4-kol.5)	WPŁYWY	KOSZTY	WYNIK BRUTTO (kol.7-kol.8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2.	Plan eksploatacji	62 166 303	50 570 966	11 595 337	63 672 853	49 686 910	13 985 941
2.	3.	Eksploatacja i konserwacja dźwigów	1 882 663	1 902 875	-20 212	1 914 035	1 759 781	154 254
3.	4.	Anteny, domofony i ochrona osiedli	1 437 761	1 417 599	20 162	1 470 094	1 474 741	-4 646
4.		**RAZEM (L.p.1+2+3)**	**65 486 727**	**53 891 440**	**11 595 287**	**67 056 982**	**52 921 432**	**14 135 549**
5.	6.	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna	463 665	540 948	-77 283	476 164	495 412	-19 248
6.	7.	Pozostałe wpływy i koszty finansowe, operacyjne oraz pozostała sprzedaż ogółem	960 214	471 593	488 621	1 737 307	803 204	934 104
7.		Podatek dochodowy			86 306			112 131
8.		**RAZEM (L.p. 5+6)**	**1 423 879**	**1 012 541**	**411 338**	**2 213 471**	**1 298 616**	**914 856**
9.		**RAZEM (L.p. 4+8)**	**66 910 606**	**54 903 981**	**12 006 625**	**69 270 452**	**54 220 048**	**15 050 404**
10.	5.	Plan finansowy działalności remontowej	30 709 879	30 617 474	92 406	36 118 477	32 928 556	3 189 920
11.	8.	Plan wpływów i kosztów najmu pomieszczeń i obługi parkingów	604 614	535 258	69 356	592 427	540 409	52 019
12.		Korekta obrotów	-535 258	-535 258		-540 409	-540 409	
13.		Podatek dochodowy			14 491			16 107
14.	9.	Plan wpływów i kosztów z majątku Spółdzielni	10 427 882	3 644 026	6 783 856	9 741 521	3 726 128	6 015 393
15.		Korekta obrotów	-3 644 026	-3 644 026		-3 738 817	-3 666 886	
16.		Podatek dochodowy			1 291 195			903 785
17.		**(L.p. 11+12+14+15)**	**6 853 212**	**0**	**6 853 212**	**6 054 723**	**59 242**	**6 067 412**
18.		**RAZEM (L.p. 9+10+17)**	**104 473 697**	**85 521 455**	**18 952 243**	**111 443 652**	**87 207 847**	**24 307 736**
19.	10.	Media i inne opłaty	56 047 321	56 047 321	0	52 161 779	52 082 429	79 350
20.	11.	Podatki i opłaty za teren	10 505 969	10 527 212	-21 243	11 135 925	11 055 989	79 936
21.		**RAZEM (L.p.19+20)**	**66 553 290**	**66 574 533**	**-21 243**	**63 297 703**	**63 138 418**	**159 286**
22.		**OGÓŁEM (L.p. 18+21)**	**171 026 987**	**152 095 988**	**18 931 000**	**174 741 356**	**150 346 265**	**24 467 022**
23.		Obroty wewnętrzne				206 440	206 440	
24.		**OGÓŁEM /BEZ REMONTÓW/ (Lp. 22-10)**	140 317 108	121 478 514	18 838 594	138 829 320	117 624 150	21 205 170
25.		**PODATEK DOCHODOWY (L.p 7+13+16)**			1 391 992			1 473 769
26.		**WYNIK NETTO (L.p. 24-25)**			**17 446 602**			**19 731 401**
27.		**BIURO ZARZĄDU**	7 624 112	8 230 638	-606 526	7 594 823	8 743 172	-1 148 349
28.		**Podatek dochodowy**			**35 000**			**72 957**
29.		**WYNIK NETTO BIURO ZARZĄDU (L.p. 27-28)**			**-641 526**			**-1 221 306**
30.		**SPÓŁDZIELNIA WYNIK BRUTTO (Lp. 24+27)**	**147 941 220**	**129 709 152**	**18 232 068**	**146 424 143**	**126 367 322**	**20 056 821**
31.		**Podatek dochodowy (L.p. 25+28)**			**1 426 992**			**1 546 726**
32.		**SPÓŁDZIELNIA WYNIK NETTO (L.p. 30-31)**			**16 805 076**			**18 510 095**