



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCŁAW - LOTNISKO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6**

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
za 2016 roku**

Warszawa, marzec 2017 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” prezentując niniejszy dokument, przedstawia szczegółową informację dotyczącą funkcjonowania Spółdzielni w roku 2016.

We wstępie zawarliśmy skrót informacji omówionych następnie szczegółowo w kolejnych rozdziałach sprawozdania, a także oceny dotychczasowych działań i prognozy dotyczące zamierzeń na lata następne.

Zgodnie z zapisami statutu podstawowymi przedmiotami działalności Spółdzielni są:

- eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami;
- realizacja inwestycji;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W ramach podstawowej działalności, wg stanu na 31.12.2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” zarządza zasobami o niżej podanych wielkościach:

POWIERZCHNIA GRUNTÓW W m².

L. p.	Zarządzający Rodzaj gruntu	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	Administracja Osiedla „Mewa”	Biuro Zarządu Sp-ni	Ogółem
1.	Tereny eksploatacyjne nieruchomości	293 762	99 304	--	393 066
2.	Treiny inwestycyjne w tym: Orlik I bis Wilga VI Iskra VI Iskra VI Wilga IIIA	--	--	70 175 3 770 44 404 16 818 3 169 2 014	70 175
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	197 870	197 870
4.	Razem	293 762	99 304	268 045	661 111

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieru- chomości	Liczba budyn- ków	Lokale miesz- kalne	Lokale użytko- we	Garaze m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	11	18	2 480	174	2 028
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	86	104	7 529	265	3 891

POWIERZCHNIE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH w m².

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	M. post. w halach i garaże wolnostojące	Parkingi	Ogółem
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	297 841	2 213	4 709	--	304 763
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	136 671	15 202	52 723	--	204 596
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	434 512	22 582	58 052	27 503	542 649

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. Spółdzielnia zrzeszała 8.917 członków, w tym 1146 członków oczekujących z list podstawowych.

Spółdzielnia realizuje swoje statutowe zadania przy pomocy zatrudnionych pracowników oraz firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31.12.2016 r. wyniosło 64,25 etatu, a jego struktura przedstawiała się następująco:

Jednostka organizacyjna	Zatrudnienie wg struktury organizacyjnej w etatach	Zatrudnienie wg stanu na 31 grudnia 2016 r. – w etatach		
		Pracownicy umysłowi	Stanowiska robotnicze	Razem
Biuro Zarządu Spółdzielni	25,5	22,5	2,5	25,0
Administracja Osiedla „Mewa”	9,5	7,0	0,5	7,5
Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	31,0	20,75	11,0	31,75
Ogółem	66,0	50,25	14,00	64,25

Organizacyjnie Spółdzielnia dzieli się na trzy jednostki: biuro Zarządu, Administrację Osiedla „Wilga-Iskra” i Administrację Osiedla „Mewa”. Bezpośrednie zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest przez dwie Administracje Osiedli: „Wilga-Iskra” i „Mewa”. Mieniem Spółdzielni natomiast zarządza bezpośrednio biuro Zarządu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w roku 2016 pracował w następującym składzie:

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Sieczyński – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

W roku 2016 Zarząd odbył 22 posiedzenia, na których podejmowane były decyzje dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy

Spółdzielni oraz ustanawiania zasad i procedur w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- eksploatacja zasobów,
- zarządzanie mieniem Spółdzielni,
- plany remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni,
- finanse Spółdzielni,
- realizacja uchwał Rady Nadzorczej,
- współpraca z Radą Nadzorczą i jej Komisjami oraz z Radami Nieruchomości,
- ocena prawna działań prowadzonych przez organy samorządowe Spółdzielni i Zarząd,
- indywidualne sprawy członków Spółdzielni,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- organizacja pracy,
- prace nad wprowadzeniem zintegrowanego systemu komputerowego w jednostkach Spółdzielni,
- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni w ramach działalności Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”,
- organizowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- prowadzenie spraw sądowych związanych z działalnością Spółdzielni,
- organizowanie szkoleń dla organów samorządowych Spółdzielni.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2016 kondycję finansową Spółdzielni utrzymano na bardzo dobrym poziomie, zapewniając możliwość bezpiecznego eksploataowania zasobów w latach następnych.

Podsumowując efekt działań podjętych przez Zarząd informujemy:

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni, poza bieżącymi pracami związanymi ze zmianami w szeregach członków Spółdzielni, w roku 2016 skupiała się głównie na działaniach w zakresie:

- umożliwieniu członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali;
- naborze nowych członków Spółdzielni w związku z podpisywaniem umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez ED invest na terenach inwestycyjnych Spółdzielni w osiedlach ISKRA VI i WILGA VI;
- organizowaniu przetargów na lokale odzyskane w wyniku eksmisji.

Procedura ustanowienia odrębnej własności lokali wymaga dużego zaangażowania sił i środków Spółdzielni. Mimo to prace z tym związane realizowane są w ustawowych terminach, w pełni profesjonalnie, w sposób zadowalający spółdzielców. Oczywiście dotyczy to nieruchomości, w których prawa do gruntu zostały uregulowane.

W roku 2016 przyjęto w eksploatację nowo wybudowany budynek przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 6, w związku z tym Zarząd podjął uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości i na jej podstawie do końca roku 2016 zawarto umowy notarialne przenoszące własność 114 lokali oraz 101 miejsc postojowych.

W roku 2017 przewidziane jest przejście w eksploatację kolejnych, aktualnie realizowanych nieruchomości.

W dalszym ciągu trwają procesy sądowe dotyczące rozwiązania sprawy własności miejsc postojowych zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni „Wilga 2000”.

Mimo utrzymania w mocy uchwał podziałowych przez sąd apelacyjny, nabycie przez Spółdzielnię niekwestionowanego prawa do tych miejsc postojowych wymaga prawomocnego rozstrzygnięcia sądowego. Jest to przyczyną dla której przedmiotowe postępowanie sądowe musi być toczony.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych stanowiące mienie Spółdzielni, zostały wynajęte i nie stanowią obciążenia, a wręcz przeciwnie Spółdzielnia powoli odzyskuje włożone w nie środki.

Aktualnie Zarząd Spółdzielni pracuje nad stworzeniem procedur związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych. Konieczność taka zaistniała z uwagi na realizację eksmisji z lokali zajmowanych na zasadzie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.

Sprawy organizacyjne i prawne.

Spółdzielnia działa na zasadach określonych w statucie Spółdzielni, w którym ostatnie zmiany zapisów zostały uchwalone przez ZPC w dniu 30.11.2007 r. i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 kwietnia 2008 r.

Między innymi zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, była przedmiotem badania lustracyjnego działalności Spółdzielni w latach 2011 – 2013.

Ponieważ lustracja zaleciła dostosowanie zapisów statutu Spółdzielni do obowiązującego prawa, Zarząd zlecił profesjonalnej kancelarii ocenę merytoryczną zapisów statutowych.

Ze sporządzonego w tym temacie opracowania wynika, że mimo różnego rodzaju niedoprecyzowań, statut Spółdzielni w obecnym kształcie może funkcjonować w obrocie prawnym. Zapisy zdezaktualizowane mogą być zastępowane zapisami ustawowymi: prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza zdecydowała o wstrzymaniu działań zmierzających do zmiany statutu Spółdzielni, do czasu uchwalenia przez Sejm nowych regulacji ustawowych dot. spółdzielczości mieszkaniowej.

Rok 2016 jest rokiem kończącym trzyletni okres działalności Spółdzielni który winien być poddany lustracji, z tej przyczyny Zarząd Spółdzielni zgłosił już do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP potrzebę pełnej lustracji działalności Spółdzielni w latach 2014 – 2016.

W stosunku do zakończonego orzeczeniem sądu apelacyjnego z dnia 08.10.2013 r. , postępowania sądowego w II instancji, w sprawie zaskarżenia uchwał o podziale Spółdzielni, podjętych przez ZPC w dniu 18.06.2005 r., utrzymującym w mocy zaskarżone uchwały zostały wniesione dwie skargi kasacyjne przez członków Spółdzielni. 28.08.2014 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na skargi kasacyjne. W wyniku rozpoznania skarg Sąd Najwyższy zwrócił sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny. Termin rozprawy wyznaczono na 07 kwietnia 2017 r.

W ramach realizacji zaleceń lustracyjnych w zakresie korekty zapisów w uregulowaniach wewnątrzspółdzielczych Zarząd przygotował i przedstawił Radzie Nadzorczej do uchwalenia, projekt zmian zapisów w regulaminach:

- rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali;
- Zarządu.

Przygotowywanie projektów kolejnych uregulowań wewnątrzspółdzielczych odbywać się będzie zgodnie z wykazem przygotowanym przez Dział Organizacyjno-Prawny Spółdzielni i przyjętym do realizacji przez Radę Nadzorczą.

W postępowaniach przed sądami których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw w dalszym ciągu stanowią:

1. roszczenia wzajemne z nowo powstałymi Spółdzielniami, wynikające z podziału Spółdzielni dokonanego w roku 2006;
2. roszczenia odszkodowawcze spółdzielców rozstrzygane z udziałem ubezpieczyciela Spółdzielni;
3. pozwy Spółdzielni dot. zaległości w opłatach za lokale,
4. odwołania od uchwał wykluczających z listy członków Spółdzielni.

W roku 2016 rozpoczęło się wprowadzanie w jednostkach Spółdzielni zintegrowanego systemu komputerowego przez firmę informatyczną UNISOFT. Wyboru firmy dokonano przy czynnym udziale Rady Nadzorczej, która weryfikowała przedstawione oferty pod względem merytorycznym i finansowym.

Prace adaptacyjne nowego systemu wg wstępnej oceny Zarządu, potrwać do końca 2017 r. z uwagi na ogromną ilość danych które muszą być przeniesione do nowego programu, jednakże całkowite wdrożenie systemu pozwoli na wprowadzenie, nowej, oszczędnościowej organizacji działania Spółdzielni i tym samym przełoży się pozytywnie na wielkość generowanych kosztów.

Eksploatacja zasobów.

Zarząd Spółdzielni prowadzi eksploatację zasobów Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prawidłowość zasad działania przyjętych dla tej części zadań statutowych Spółdzielni, potwierdza się w osiaganych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych. Wypracowane wyniki ekonomiczne w większości nieruchomości pozwalają w kolejnym roku utrzymać na niezmiennym poziomie wysokość opłat za lokale w części zależnej od Spółdzielni.

Mimo, że wspomniane wyżej opłaty nie są podwyższane od dłuższego czasu, nieruchomości utrzymywane są w dobrym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym. Z wpływów od mieszkańców prowadzona jest również konserwacja zasobów i znakomita większość z nich jest utrzymana w dobrym stanie technicznym.

Stan techniczny budynków, ich estetyka oraz wygląd ich otoczenia są utrzymywane na wysokim poziomie również w wyniku prawidłowego gospodarowania funduszami remontowymi nieruchomości.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony z wpłat mieszkańców, najczęściej pokrywa koszty niezbędnych robót. Niedobory środków w przypadku planowania przez Rady Nieruchomości kosztowniejszych przedsięwzięć remontowych są uzupełniane bądź kredytem bankowym, bądź przejściowym dofinansowaniem przez zarząd Spółdzielni. W obu przypadkach – po akceptacji Rady Nadzorczej.

W sprawozdaniu wykazano bardzo niski stopień wykorzystania funduszu remontowego w młodszych zasobach Spółdzielni, skoncentrowanych w Administracji Osiedla „Mewa”.

Zasoby tej Administracji są zasobami młodymi, po części w okresie rękojmi i gwarancji, bądź tuż po zakończeniu tego okresu. Rady Nieruchomości przy pełnym wsparciu służb Spółdzielni, mając na względzie kosztowną infrastrukturę techniczną budynków oraz zastosowane technologie wykonawcze, przewiduje konieczność wykonywania w przyszłości prac remontowych wymagające większych nakładów.

W tej sytuacji poza realizacją niezbędnych, bieżących prac remontowych, w większości nieruchomości fundusz remontowy jest kumulowany na przyszłe potrzeby remontowe, związane z potencjalnymi wadami ukrytymi.

W nieruchomościach, gdzie pilne potrzeby remontowe bądź realizacja prac nakazanych decyzjami organów administracyjnych, wymagają nakładów przekraczających w danej chwili możliwości finansowe mieszkańców, wsparcia udziela Zarząd Spółdzielni po akceptacji decyzji finansowych przez Radę Nadzorczą.

W roku 2016 Zarząd kontynuował realizację, wcześniej przyjętej zasady, pozyskiwania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów.

W tym kierunku podejmowano następujące działania:

- poszukiwane najemców lokali, od wielu lat nie znajdujących użytkowników, przy dostosowaniu wysokości opłat czynszowych do rodzaju oferowanej działalności;

- weryfikacji wysokości opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów, użytkowników powierzchni ogólnych budynków oraz użytkowników reklam, polegającej na rzeczywistej korekcie powierzchni i ewentualnym uwzględnieniu możliwości finansowych oferenta;
- pozyskania nowych kontrahentów w zakresie wykorzystania mienia Spółdzielni jako potencjalnych powierzchni pod reklamę wielkoformatową.

Ponieważ w praktyce aktualnego rynku handlu i usług, duże podmioty gospodarcze znacznie utrudniają funkcjonowanie małym firmom, empatyczne podejście Zarządu do sytuacji ekonomicznej dzierżawców i najemców w zasobach Spółdzielni pozwala na utrzymanie zawartych umów i pozyskiwanie przez Spółdzielnię założonych wpływów.

Ten sposób postępowania przysporzył zarówno Spółdzielni jak i samym nieruchomościom znacznych wpływów.

Kontynuowane są działania oszczędnościowe, zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji zasobów, realizowane już w latach wcześniejszych.

Stalej weryfikacji podlegają umowy zawarte z kontrahentami i w miarę możliwości:

- zawierane są korzystniejsze dla nieruchomości umowy na świadczenie usług związanych z obsługą nieruchomości,
- rozwiązywane są umowy z dotychczasowymi kontrahentami i zawierane z innymi, oferującymi ten sam poziom usług za niższą cenę.

Podstawowym efektem ww działań było utrzymanie na niezmiennym poziomie stawek opłat za lokal w wielu nieruchomościach.

Kosztowne remonty elewacji i roboty termomodernizacyjne realizowane są głównie w oparciu o skumulowane środki funduszy remontowych nieruchomości.

Dwie nieruchomości posiłkowały się środkami kredytu bankowego celem uzupełnienia posiadanych środków funduszu remontowego. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła decyzję dotyczącą zezwolenia na zabezpieczenie kredytu dla zainteresowanych nieruchomości.

W ramach eksploatacji zasobów bardzo istotnym elementem tej części działalności Spółdzielni jest zarządzanie mieniem Spółdzielni.

Wobec obowiązywania w Spółdzielni systemu rozliczania kosztów i wpływów w podziale na nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni, Zarząd posiada pełną świadomość możliwości finansowych Spółdzielni, w zakresie remontów i modernizacji mienia Spółdzielni. Analiza kosztów i przychodów roku 2016 w tym zakresie kolejny raz będzie podstawą naliczenia opłaty na mienie Spółdzielni, w ramach opłat wnoszonych przez Spółdzielców za użytkowane lokale.

Jednoznaczne określenie wysokości wpływów na pokrycie kosztu utrzymania mienia Spółdzielni, z jednej strony jest podstawą planu zakresu remontów tego mienia, z drugiej zaś pozwala na ekonomiczne gospodarowanie środkami.

W porównaniu z latami wcześniejszymi przychody uzyskane z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni były zdecydowanie wyższe, w efekcie wysokość kwoty netto tzw. pożytków w roku 2016 kształtuje się na poziomie 2 354 347,00 zł. i jest wyższa o 287 589,00 zł. niż w roku 2015. Średnia stawka pożytków netto dla członków Spółdzielni za rok 2016 wyniosła 0,46 zł./m²/miesiąc.

Zarząd sporządził plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni i realizuje go stosownie do posiadanych środków. W roku 2016 koszty remontów mienia Spółdzielni wyniosły 679 242,00 zł.

Rada Nadzorcza ustala kolejność i zakres remontów na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Przyjęte plany Zarząd realizuje na bieżąco co przynosi efekty w postaci uporządkowanych ciągów pieszo-jezdných, dodatkowo zrealizowanych parkingów i miejsc postojowych.

Wobec braku realnych postępów w procedurze zmierzającej do uzyskania pozwolenia na budowę dwóch parkingów wielopoziomowych na terenach przeznaczonych na parkingi strzeżone, Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej rozwiązał umowy z potencjalnymi realizatorami tych inwestycji.

W celu uzyskania efektu w postaci miejsc postojowych dla mieszkańców Spółdzielni, Zarząd zamierza przystąpić do wspólnego przedsięwzięcia na terenach inwestycyjnych, w ramach którego powstaną m.in. miejsca postojowe stanowiące własność Spółdzielni. Zapewni to spółdzielcom dostępu do nowych miejsc parkingowych.

Wszystkie wyżej przedstawione działania zarządcze zmierzają do prowadzenia właściwej eksploatacji zasobów bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami, członków Spółdzielni, a także do poprawy komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka finansowa

Kondycja finansowa Spółdzielni jest na tyle dobra, że nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na wysokim poziomie.

Wypracowany w roku 2016 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 6.999.980,53 zł. i jest wyższy od osiągniętego w r. 2015 o 1.000.260,89 zł.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- wpłat mieszkańców;
- dzierżaw terenów związanych z umowami o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych;
- komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy i.t.p.);
- przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- przychodów finansowych powstających w wyniku umiejętnej polityki Zarządu odnośnie lokowania środków pieniężnych.

Zobowiązania Spółdzielni wynikające z kredytów zaciągniętych w latach wcześniejszych (kredyty „starego portfela”) są regulowane terminowo, co umożliwia umorzenia naliczonej waloryzacji i wykup odsetek przez budżet. Wysokość zadłużenia wobec PKO BP S.A. z tytułu „kredytów starego portfela”, zmniejszyła się ogółem o 639 726,25 zł.

Kredyty zaciągnięte na termomodernizację są spłacane zgodnie z planem, przez nieruchomości, dla których zostały zaciągnięte.

Celem zwiększenia skuteczności egzekucji kwot należnych Spółdzielni z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali, w roku 2016 Spółdzielnia kontynuowała współpracę z dwoma profesjonalnymi firmami windykacyjnymi.

Działania firm windykacyjnych w zakresie odzyskiwania należności Spółdzielni są skuteczne. W 2016 r. skierowano do firm windykacyjnych 104 wnioski o wyegzekwowanie zadłużeń na łączną kwotę 334 894 zł. W r. 2016 odzyskano zaległości w kwocie 1 516 764 zł.

Wskaźnik zadłużenia do średniego obciążenia miesięcznego opłat eksploatacyjnych za 2016 r. wyniósł 0,99 i był niższy niż w roku 2015.

Realizacja inwestycji.

W roku 2016 na terenach Spółdzielni były realizowane dwie inwestycje:

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie „Gocław-Wilga VII i VI” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka-Jeziorańskiego – zadania o numerach 7 i 8.
2. Zadanie inwestycyjne Iskra VI w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

Obie inwestycje realizowane są przez ED Invest S. A. zgodnie z zawartymi umowami o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym.

Regulacja stanu prawnego terenów.

Stan prawny terenów Spółdzielni został uregulowany we wszystkich nieruchomościach, gdzie prawa Spółdzielni nie budziły wątpliwości.

Terenami, które wymagają prawnego uregulowania są tereny:

- o osiedli Orlik VII, VIII i IX o pow. 51 446 m²,
- o części osiedli Iskra IV i V wraz z nieruchomością Samolotowa 4 o pow. 28 307 m²,
- o potencjalne tereny inwestycyjne o pow. 45 480 m²,
- o Wilga IV poza dekretowa część osiedla (bazarek, parking) o pow. 3 840 m².

Zarząd podjął już wszelkie przewidziane prawem działania zmierzające do uzyskania użytkowania wieczystego tych gruntów.

Między innymi w efekcie tych starań Spółdzielnia ma możliwość dochodzenia od Skarbu Państwa odszkodowania za utracony teren Iskry, zabudowany przez Dom Development. Kończąca postępowanie decyzja Naczelnego Sądu Administracyjnego, oddalająca skargę kasacyjną Dom Development, spowodowała, że korzystny dla Spółdzielni wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 07 listopada 2014 r. jest

prawomocny i Spółdzielnia może rozpocząć starania o odszkodowanie za utracony teren.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W tym zakresie statutowej działalności Zarząd skupia się na utrzymaniu różnorodności propozycji oświatowo-kulturalnych w ramach posiadanej bazy lokalowej.

Podstawowymi grupami społecznymi do których kierowane są zajęcia organizowane w klubach to: dzieci, młodzież i seniorzy.

Spółdzielcy czynni zawodowo z reguły nie dysponują czasem, który mogliby poświęcić na uczestnictwo w zajęciach, natomiast pozytywnie odbierają organizowanie zajęć dla ich dzieci, które oprócz rozwoju swoich zainteresowań, bezpiecznie i ciekawie spędzają wolny czas.

Dużym zainteresowaniem cieszą się również zajęcia dla seniorów, szczególnie związane z utrzymywaniem sprawności fizycznej oraz dostępem do uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych w stolicy, po preferencyjnych cenach.

Klub Osiedlowe Centrum Plastyki organizuje szereg wystaw prac wykonanych przez uczestników zajęć artystycznych, zarówno seniorów jak i dzieci.

Dla młodzieży starszej i dorosłych prowadzone są zajęcia sportowe w zakresie piłki nożnej i siatkówki, w sali gimnastycznej i na boiskach szkoły 312.

W roku 2016 Zarząd tradycyjnie kontynuował również organizację większych imprez kulturalnych w Sali Klubu IKAR.

W grudniu odbyła impreza kulturalna dla seniorów połączona z „Koncertem wigilijnym”.

Poza tym Klub IKAR służy jako podstawowa baza dla organizacji dużych imprez dla dzieci w ramach inicjatyw „Lato w mieście” i „Zima w mieście”. W roku 2016 kolejny raz w okresie przedświątecznym odbyła się impreza „Boże Narodzenie dla wszystkich dzieci”.

W swoich działaniach dotyczących imprez oświatowo-kulturalnych Spółdzielnia współpracuje też z Wydziałem Kultury Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, który w roku 2016 współfinansował siedem projektów z zakresu kultury i sztuki.

Zarząd zamierza kontynuować tego typu imprezy, mając na względzie bardzo pozytywny odbiór tego przedsięwzięcia.

Szczegółowe dane dotyczące problemów, omówionych skrótowo we wstępie, znajdują się w dalszych częściach sprawozdania.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2016 r. zrzeszała ogółem członków **8917**

w tym:

- oczekujących z list podstawowych 1146
- oczekujących finansujących budowę nowych lokali 55
- z prawem do lokalu użytkowego 149

Liczba osób przyjętych w 2016 roku ogółem: **271**

w tym:

- finansujący budowę - Ed Invest 89
- § 5 ust.3 p. 1 Statutu (ponowne przyjęcie) 15
- § 5 ust.3 p. 3 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana, przetarg) 138
- § 5 ust.3 p. 5 Statutu (współczłonkostwo) 3
- § 5 ust.3 p. 6 Statutu (spadek, podział majątku) 26

Liczba osób skreślonych z listy członków **217**

Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:

Treść	Liczba członków na 31.12.2015r.	Liczba członków na 31.12.2016r.	zmiana w % (3 : 2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	8863	8917	100,61
oczekujący z list podst.	1164	1146	98,45

W 2016 roku złożono 46 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w prawo odrębnej własności. W wyniku przekształcenia spółdzielczych praw przeniesiono własność 51 lokali mieszkalnych, 3 garaży i 2 miejsc postojowych w hali garażowej.

Wszystkie wnioski dotyczące nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym gruntu realizowane są na bieżąco w terminach ustawowych. Nie są wykonywane wnioski, które nie spełniają wymogów ustawowych (zaległość w opłatach eksploatacyjnych, brak dopłaty do wkładu budowlanego z tytułu przyłączenia do lokalu dodatkowej powierzchni itp.)

W wykonaniu zobowiązań zawartych w umowach o budowę lokali oraz umów przedwstępnych notarialnie przeniesiono własność 114 lokali oraz 101 udziałów w halach garażowych.

Ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg na nabycie odrębnej własności lokalu nr 76 w budynku przy ul. Umińskiego 30. W przetargu złożono 9 ofert. Notarialnie przeniesiono własność lokalu na rzecz oferenta, który zaoferował najwyższą kwotę wkładu budowlanego.

Przeniesiono własność lokalu nr 44 w budynku przy ul. Znanieckiego 5, na rzecz nabywcy ustalonego w drodze przetargu.

Zarząd podjął uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach przy ul. Manteuffla 1, 3 i przy ul. Tatarkiewiczza 1, 6 i 8.

Zarejestrowano 35 umów o budowę lokali w inwestycji "Iskra" i 45 umów w inwestycji "Wilga" realizowanych na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu przez "ED Invest" S.A.

Wartość zadłużenia Spółdzielni wobec PKO BP S.A. na dzień 31.12.2016 r. wynosi ogółem 8 063 697 zł. według poniższej struktury:

- kredyt podstawowy	0 zł.
- odsetki tymczasowe	0 zł.
- zobowiązania budżetowe	8 063 697 zł.

Zadłużenie wobec budżetu stanowią skapitalizowane odsetki kredytowe, wykupione przez budżet państwa. Spłata zadłużenia budżetowego następuje po całkowitej spłacie kredytu wg. zasady miesięcznego normatywu. Waloryzacja dotyczy wiarygodności budżetowej. Terminowe spłacanie przez Spółdzielnię zadłużenia kredytowego skutkuje corocznym umorzeniem naliczonej waloryzacji oraz umożliwia wykup odsetek przez budżet.

Zaległości kredytowe członków wobec spółdzielni na dzień 31.12.2016 roku obejmowały 46 dłużników i wyniosły 169 tys. zł.

ROZDZIAŁ II

Działalność biura Zarządu Spółdzielni

W ramach działalności biura Zarządu prowadzone są czynności związane z obsługą i realizacją wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, nadzorem nad zarządzaniem, eksploatacją i stanem technicznym zasobów mieszkaniowych, obsługą członków Spółdzielni w sprawach członkowsko mieszkaniowych, obsługą merytoryczną i logistyczną organów samorządowych Spółdzielni (Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie) i tworzeniem podstaw uregulowań wewnątrzspółdzielczych poprzez przygotowywanie zgodnych z prawem projektów ujednoczonych zasad dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Działalność biura Zarządu obejmuje także zadania w zakresie organizacji pracy, obsługi prawnej i kadrowej Spółdzielni, prowadzenia rachunkowości, sporządzania planów i analiz ekonomicznych oraz prowadzenia Klubów Spółdzielni.

I. Koszty i przychody Biura Zarządu.

Poniesione koszty i uzyskane przychody Biura Zarządu na dzień 31.12.2016 roku analizowane są w odniesieniu do korekty planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 81 z dn. 19 grudnia 2016r. Koszty Biura Zarządu poniesione w 2016 roku wyniosły 7 110 600 zł. tj. 100,71% planowanych kosztów. Przychody zaewidencjonowane w tym okresie wyniosły 10 890 516 zł. tj. 104,19% przychodów przewidywanych na 2016r.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów Biura Zarządu zostały zawarte w tabeli nr 1.

Poniżej przedstawione zostały dodatkowe wyjaśnienia do wybranych pozycji.

1. Koszty (tabela nr 1)

Amortyzacja

Kwota w wys. 20 295 zł. wykazuje 60,58% wykonania planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim. Rozliczenie zakupu środków trwałych dla potrzeb zintegrowanego systemu informatycznego dokonane będzie w dalszym terminie.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 44 637 zł stanowią 72,00% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji zostały poniesione na zakup materiałów stanowiących wyposażenie, zakup artykułów piśmiennych, czystościowych, materiałów komputerowych oraz prenumeraty. Wysokość kosztów wynika z bieżących potrzeb.

Usługi obce

Koszty usług obcych wyniosły 311 703 zł. i stanowią 86,58% planowanych kosztów. Koszty w tej pozycji obejmują:

- usł.prawne - kancelaria Rutkowski i wspólnicy	41 593	zł.
- usł.prawne - kancelaria Pogorzelec, Jesiotr-Rejmanowska	119 000	zł.
- usł.prawne - Krzywonos i Kucharuk Kanc. Adwokacka	10 800	zł.
- usługi telekomunikacyjne	43 356	zł.
- badanie bilansu, lustracja	26 930	zł.
- modernizacja oświetlenia w biurze Zarządu	11 990	zł.
- serwis komputerowy i internet.	18 007	zł.
- usługi pocztowe	12 773	zł.
- konserwacja ksero	4 857	zł.
- czyszczenie mat podłogowych	8 471	zł.
- mycie okien	2 686	zł.
- ogłoszenia	1 867	zł.
- konserwacja monitoringu i klimatyzacji	2 445	zł.
- przechowywanie dokumentów	1 837	zł.
- inne	5 091	zł.

Koszt wyodrębnienia własności

Poniesione koszty w wys. 5 894 zł. stanowią 107,16% planowanych kosztów i obejmują m.in. opłaty za akty notarialne oraz wypisy stanowiące niezbędną dokumentację. Wysokość poniesionych kosztów wynika z bieżących wyodrębnień własności lokali.

Wynagrodzenia osobowe

Wykonanie osobowego funduszu płac wyniosło 2 235 239 zł., co stanowi 92,65% planowanego funduszu. Pozycja ta obejmuje wypłacone pracownikom wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy wynikające z polityki kadrowej Zarządu i aktualnych uwarunkowań.

Wynagrodzenia bezosobowe

Kwota 34 690 zł. stanowi 86,73% planowanego bezosobowego funduszu płac i obejmuje głównie wynagrodzenia stanowiące zastępstwa urlopowe portiera i sprzątaczkę.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

Koszty w wys. 269 952 zł. stanowią 89,98% planowanych wielkości i obejmują wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w zebraniach Rady Nadzorczej.

Składki ZUS

Kwota 383 312 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych, składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 100,87% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji nie rozkładają się równomiernie z uwagi na ograniczenia podstawy wymiaru składek.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wys. 41 008 zł. stanowią 95,37% kosztów planowanych i obejmują koszty badań lekarskich pracowników oraz ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp.

Ubezpieczenia majątkowe i OC

Poniesione koszty w wys. 10 418 zł. stanowią 94,71 % planowanych kosztów i obejmują opłatę rocznej składki na ubezpieczenie majątkowe i ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.

Koszty w wysokości 185 059 zł. stanowią 98,23% planowanych kosztów. Koszty w tej pozycji obejmują:

- P.F.R.O.N w wysokości 30 300 zł.
- podatek od nieruchomości w wysokości 18 611 zł.
- wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 136 148 zł.

Opłaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 49 937 zł. stanowią 99,87% planowanych wielkości obejmują opłaty ponoszone przez Biuro Zarządu za użytkowanie lokalu biurowego. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od dokonywanych rozliczeń i wysokości opłat eksploatacyjnych.

Delegacje i przejazdy

Pozycja ta obejmuje limity samochodowe za używanie prywatnych samochodów do celów służbowych oraz koszty delegacji i przejazdów środkami komunikacji miejskiej w celach służbowych. Poniesione koszty wyniosły 27 902 zł. co stanowi 93,01% kosztów planowanych.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wys. 16 635 zł. stanowią 92,42% kosztów planowanych i obejmują opłaty naliczane przez bank za prowadzenie rachunku. Poziom kosztów wynika z obowiązujących opłat bankowych.

Koszty operacyjne

Poniesione koszty w wysokości 306 073 zł. stanowią 85,02% wielkości planowanych. Koszty operacyjne obejmują:

- koszty sądowe w wysokości 289 979 zł., w tym:
 - zwrot kosztów zakończonego procesu prowadzonego w sprawie lokalu mieszkalnego przy ul. Kwiatkowskiego 1 w wys. 62 503 zł.
 - koszty zakończonego procesu w sprawie zwrotu nakładów związanych z przeniesieniem parkingu przy ul. Pawlikowskiego w wys. 46 256 zł.
 - zwrot kosztów GZM Nowaka-Jeziorańskiego 7 w wys. 168 673
 - opłata od pozwu i wpisu sądowego w wys. 12 547 zł
- rozliczenie roczne Vat w wys. 16 094 zł.

Koszty mienia wspólnego użytkowania

Poniesione koszty w wysokości 2 802 862 zł. stanowią 114,85% planowanych kosztów i obejmują koszty utrzymania mienia wspólnego spółdzielni nie przynoszącego dochodu. Koszty te finansowane są ze środków biura Zarządu stanowiących nadwyżkę przychodów nad kosztami z lat ubiegłych, w odniesieniu do członków Spółdzielni oraz z wpłat wnoszonych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni. Na przekroczenie kosztów wpłynęły naprawy i remonty infrastruktury komunikacyjnej finansowane ze środków funduszu odtworzeniowego miejsc postojowych zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 53 z dnia 04 lipca 2016r.

Szczegółowe dane zostały zawarte w załączniku nr 1.

Inne koszty

Poniesione koszty wyniosły 63 417 zł. co stanowi 70,46% planowanych kosztów. Pozycja ta zawiera:

- koszty obsługi organów samorządowych w wys. 49 050 zł. (obsługa zebrań organów samorządowych Spółdzielni)
- obowiązkowe składki związkowe w wys. 7 170 zł.
- opłaty skarbowe, sądowe i notarialne w wys. 3 418 zł.
- pozostałe koszty w wys. 3 779 zł.

2. Przychody (tabela nr 1)

Poniesione koszty Biura Zarządu zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących tytułów:

- dzierżawa terenów	8 715 237	(80,03% ogółem)	przychodów
- przychody z osiedli	1 425 491	(13,09% ogółem)	przychodów
- przychody finansowe	295 399	(2,71% przychodów ogółem)	
- przychody operacyjne	393 185	(3,61% przychodów ogółem)	
- pozostałe przychody	61 204	(0,56% ogółem)	przychodów

Dzierżawa

Przychody w tej pozycji obejmują wpływy z tytułu dzierżawy terenu w wys. 8 715 237 zł. tj. 100,02% planowanych przychodów. Przychody z dzierżawy obejmują:

- udostępnienie firmie ED INVEST S.A. terenów pod inwestycje -8 563 846 zł.
- dzierżawa terenu Iskra VI pod stacją paliw STATOIL Poland – 151 391 zł.

Przychody z osiedli

Przychody z osiedli w wysokości 1 425 491 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 889 202 zł. (drugostronnie koszty zarządzania w administracjach)
- opłaty wnoszone przez osoby nie będące członkami spółdzielni na finansowanie kosztów utrzymania mienia wspólnego spółdzielni nie przynoszącego dochodu w wys. 208 589 zł. (drugostronnie koszty mienia SM wspólnego użytku - załącznik nr 1)
- kwota przeznaczona z funduszu odtworzeniowego miejsc postojowych, tworzonego na podstawie uchwały RN nr 35 z dn. 27.09.2010r. na realizację robót remontowych infrastruktury komunikacyjnej w wysokości 327 700 zł.

Przychody finansowe

Przychody finansowe w wysokości 295 399 zł. obejmują odsetki bankowe.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne w kwocie 393 185 zł. obejmują:

- rozwiązanie przychodów przyszłych okresów w wysokości 34 131 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 6 300 zł.
- odzyskanie lokali mieszkalnych w wysokości 89 298 zł.
- przedawnione zobowiązania w wys. 250 422 zł.
- pozostałe koszty w wys. 13 034 zł.

Pozostałe przychody

Przychody uzyskane w ogólnej kwocie 61 204 zł. obejmują:

- opłaty za przygotowanie zaświadczeń i dokumentacji do aktów notarialnych w wysokości 3 408 zł.
- jednorazowe opłaty związane z budową infrastruktury telefonicznej w wysokości 10 000 zł.
- zwrot kosztów za korzystanie z terenu Iskra VI i Wilga VII w wysokości 45 095 zł.
- pozostałe przychody w wysokości 2 701 zł.

Pozostałe pozycje kosztów i wpływów zawarte są w tabeli nr 1

3. Mienie Spółdzielni

Mienie Spółdzielni służące prowadzeniu działalności gospodarczej stanowią pawilony wolnostojące, lokale użytkowe w najmie oraz dzierżawy terenu i reklamy. Pożytki netto przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni.

Koszty mienia Spółdzielni poniesione w 2016 r. wyniosły 1 231 776 zł. w tym koszty eksploatacji 964 431 zł., koszty mediów 243 833 zł. oraz koszty operacyjne obejmujące m.in. koszty windykacji lokali stanowiących mienie spółdzielni w wys. 23 512 zł. Uzyskane przychody z mienia spółdzielni w wysokości 4 139 558 zł. pomniejszone o koszty stanowią pożytki brutto, które po uwzględnieniu podatku dochodowego stanowią pożytki netto do rozdysponowania na osiedla i rozliczenia na członków spółdzielni.

Przychody i koszty mienia spółdzielni w 2016 roku przedstawione zostały w poniższej tabeli. Pożytki netto zostały podzielone na poszczególne osiedla według powierzchni użytkowych lokali członków spółdzielni.

Przychody i koszty majątku Spółdzielni w 2016 r.

Koszty i przychody mienia Spółdzielni w 2016 roku

(w zł.)

Wyszczególnienie	Plan 2016r.	Wykonanie 2016 r.	Dynamika w % 3/2	Wykonanie rok 2015 r.
1	2	3	4	5
Przychody z działalności gospodarczej SM w tym:	4 010 000	4 139 558	103,23	4 016 622
- Eksploatacja	3 700 000	3 798 469	102,66	3 725 027
- Media	280 000	244 789	87,42	256 695
- Przychody finansowe i operacyjne	30 000	96 300	321,00	34 900
Koszty mienia SM w tym:	1 413 000	1 231 776	87,17	1 465 069
1. Eksploatacja z tego:	1 113 000	964 431	86,65	1 186 604
- podatek od nieruchomości	208 000	208 156	100,08	179 044
- wieczyste użytkowanie	130 000	120 767	92,90	118 811
- wywóz nieczystości	25 000	34 131	136,52	22 740
- remonty i naprawy	310 000	95 185	30,70	387 496
- bieżąca eksploatacja	440 000	506 192	115,04	478 513
2. Media	280 000	243 833	87,08	256 695
3. Koszty operacyjne	20 000	23 512	117,56	21 770
Pożytki brutto z tego	2 597 000	2 907 782	111,97	2 551 553
Podatek dochodowy (-)	-493 430	-552 479	111,97	-484 795
Pożytki netto z tego:	2 103 570	2 355 303	111,97	2 066 758
Pożytki netto na zmniejszenie kosztów eksploatacji dla członków spółdzielni	2 103 570	2 354 347	x	2 064 421
Nadwyżka przychodów na mediach do rozliczenia	0	956	x	2 337

Podział pożytków na Osiedla w 2016 r.

Powierzchnia użytkowa lokali członków Spółdzielni uległa zmianie w związku z przejęciem do eksploatacji nowego budynku w osiedlu "Mewa" przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 6 o pow. użytkowej 14 539,26 m² oraz rezygnacji mieszkańców z członkostwa w zasobach Spółdzielni.

Średnioroczna stawka dla pożytków netto została ustalona w oparciu o wyliczenie osobnej stawki dla okresu styczeń - wrzesień bez uwzględnienia powierzchni nowej nieruchomości oraz osobnej stawki dla okresu październik - grudzień z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali członków na dzień 31.12.2016r. Wynikająca średnia stawka pożytków netto dla członków Spółdzielni wyniosła 0,46 zł/m²/miesiąc.

Powierzchnia użytkowa lokali członków	stan na dz. 30.09.2016		stan na dz. 31.12.2017	
- Osiedle "Mewa"	150 953,10	m ²	165 727,97	m ²
- Osiedle "Wilga-Iskra"	274 123,21	m ²	274286,42	m ²
- Spółdzielnia	425 076,31	m ²	440 014,39	m ²

w zł.

Wyszczególnienie	Razem	Mewa	Wilga-Iskra
Podział pożytków netto za okres I - IX	1 722 287	611 619	1 110 668
w zł/m²/m-c	0,45	0,45	0,45
Podział pożytków netto za okres X - XII	632 060	238 060	393 999
w zł/m²/m-c	0,48	0,48	0,48

Zgodnie z uchwałą RN 35 z dnia 27.09.2010r. ustalony został odpis z marży zysku w wys. 1,00 zł za m² miejsca postojowego zlokalizowanego na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Środki z tego odpisu przeznaczone są na budowę, modernizację i remont miejsc postojowych i parkingów na terenach stanowiących mienie spółdzielni.

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Nadzorczej nr 53 z dnia 04 lipca 2016 r. kwota w wys. 327 700 zł. z funduszu odtworzeniowego miejsc postojowych przeznaczona została na realizację robót remontowych infrastruktury komunikacyjnej w rejonie nieruchomości Umińskiego 8,10 Rechniewskiego 3, Umińskiego 6, 3, 5/7.

W wyniku przekazania środków nadwyżka przychodów nad kosztami uległa zmniejszeniu.

Koszty tworzenia i finansowanie miejsc postojowych

(w zł.)

Wyszczególnienie	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynamika w % 3/2	Wykonanie rok 2015 r.
1	2	3	4	5
Przychody (odpis z marży zysku m. post.)	335 000	362 574	108,23	341 284
Wynik roku ubiegłego (nadwyżka przychodów nad kosztami)	654 029	327 758	x	494 324
Koszty tworzenia miejsc postojowych	989 029	494 615	50,01	180 151
Wynik (+ -)	0	195 717	x	655 457

Koszty tworzenia miejsc postojowych obejmują:

- utworzenie 56 m. post. przy ul. Umińskiego 16 i 18,
- utworzenie 13 m. post. przy ul. Umińskiego 10,
- montaż słupków i szlabanu przy ul. Guderskiego dla 35 m. post.
- montaż blokad i numerowanie m. post. przy ul. Umińskiego 1 i 16/18
- utwardzenie kostką i montaż bramy przesuwnej przy ul. Rechniewskiego 3

ROZDZIAŁ III

I. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko przedstawia poniżej wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzonej w wyodrębnionych organizacyjnie i samodzielnie finansujących się osiedlach. Syntetyczne zestawienia przedstawione zostały w tabelach 2 i 3.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią głównie opłaty eksploatacyjne. Podstawą ustalenia opłat eksploatacyjnych za lokale jest kalkulacja kosztów (sporządzona odrębnie dla każdej nieruchomości) przypadających na te lokale. Koszty eksploatacji podstawowej przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczych praw do lokali oraz lokale wyodrębnione rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem udziału w pożytkach netto z majątku Spółdzielni.

Pożytki netto z mienia spółdzielni do rozdysponowania na poszczególne osiedla uzyskane w 2016 roku w kwocie netto wyniosły 2 354 347 zł. Uwzględnienie pożytków z majątku spółdzielni zwiększa przychody osiedla „Wilga-Iskra” o 1 504 667 zł. i przychody osiedla „Mewa” o 849 680 zł.

Koszty działalności eksploatacyjnej wyniosły ogółem 54 799 940 zł. i stanowiły 98,78% planu rocznego.

Źródłem pokrycia poniesionych kosztów na eksploatację są głównie opłaty mieszkańców. Wielkość zaewidencjonowanych przychodów w 2016 roku w osiedlach ogółem wyniosła 55 161 019 zł., co stanowi 99,50% planu.

1. Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2016 r. wyniosły 36 772 996 zł. i stanowiły 97,45% planowanych kosztów. Zaewidencjonowane przychody wyniosły 37 373 915 zł. tj. 100,93% przewidywanych przychodów.

Poniżej przedstawione zostały dodatkowe informacje dotyczące wykonania kosztów i przychodów w wybranych pozycjach.

a) Koszty (tabela nr 2)

Amortyzacja

Kwota w wys. 22 416 zł. stanowi 86,22% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w okresie bieżącym i w okresie poprzednim.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 295 256 zł. stanowią 84,36% planowanych wielkości i obejmują koszty zakupu materiałów na potrzeby ekipy własnej konserwatorów, materiały na potrzeby eksploatacyjne osiedla oraz materiały biurowe. Wysokość kosztów w tej pozycji wynika z bieżących potrzeb.

Energia cieplna

Poniesione koszty wynoszą 9 024 010 zł. i stanowią 102,55% planowanych kosztów. Wysokość kosztów w tej pozycji zależna jest od ceny oraz ilości dni w sezonie grzewczym i zużycia ciepłej wody.

Zużycie wody

Koszty w wys. 5 721 364 zł. stanowią 92,28% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od zużycia wody wynikającego z bieżących odczytów wodomierzy.

Usługi remontowo-konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 1 701 663 zł., tj. 87,26% kosztów planowanych. Pozycja ta obejmuje konserwację ślusarską, hydrauliczną, instalacji elektrycznej, domofonów, dźwigów, oświetlenia terenu, instalacji p.poż., wentylacji, okresowe przeglądy techniczne budynków, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy kominiarskie, awarie i prace budowlano-remontowe.

Usługi obce

Poniesione koszty wyniosły 3 210 323 zł. i stanowiły 89,18% planowanych wydatków. Koszty w tej pozycji obejmują:

- usługi sanitarno porządkowe w wysokości 2 355 466 zł.
- ochronę budynków w wysokości 240 908 zł.
- prace zieleniarskie w wysokości 351 657 zł.
- pozostałe usługi (m.in. prawne, telekomunikacyjne, informatyczne) w wysokości 262 292 zł

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia w 2016 roku wyniosły 2 189 914 zł. i stanowiły 98,67% zaplanowanych wielkości. Pozycja ta obejmuje wypłacane pracownikom należne wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy oraz z tytułu umów zleceń wynikające z polityki kadrowej Zarządu.

Składki ZUS

Kwota w wysokości 400 719 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych pracowników oraz składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 100,18% planowanych wielkości na rok 2016.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wysokości 52 748 zł. stanowią 105,50% planu i obejmują koszty obowiązkowych badań lekarskich pracowników oraz roczne ekwiwalenty za odzież i inne koszty zgodnie z przepisami BHP.

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wyniosły 1 015 959 zł. i stanowiły 101,60% kosztów zaplanowanych.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 66 091 zł. (tj. 88,12 planowanych kosztów) stanowią opłatę składki na ubezpieczenie majątkowe za 2016 rok. Poziom kosztów jest niższy niż zaplanowano w oparciu o wykonanie w roku ubiegłym.

Delegacje i przejazdy

Pozycja ta obejmuje limity samochodowe za używanie prywatnych samochodów do celów służbowych oraz koszty delegacji i przejazdów

środkami komunikacji miejskiej w celach służbowych. Poniesione koszty wyniosły 10 900 zł. co stanowi 87,20% kosztów planowanych.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wys. 33 553 zł. stanowią 111,84% kosztów planowanych i obejmują opłaty naliczane przez bank prowadzący rachunek administracji. Poziom wykonania zależny jest od taryf opłat bankowych stosowanych przez banki.

Koszty operacyjne

Kwota w wys. 805 337 zł stanowi 201,33% planowanych wielkości i zawiera:

- koszty windykacji w wysokości 181 775 zł.
- koszty sądowe w wysokości 182 216 zł.
- rozliczenie roczne Vat w wys. 1 287 zł.
- odpisy aktualizacyjne należności w wys. 339 575 zł.
- pozostałe koszty w wys. 100 484 zł.

Koszty zarządzania

Poniesione koszty w kwocie 726 411 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 555 421 zł.
- opłaty na działalność społeczną i oświatowo kulturalną w wys. 170 990 zł.

b) Przychody (tabela nr 3)

Poniesione na dzień 31.12.2016r. koszty Administracji „Wilga – Iskra” zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

- lokale mieszkalne	34 224 362	(95,41% przychodów ogółem)
- lokale użytkowe	295 843	(0,83% przychodów ogółem)
- garaże, miejsca postojowe	336 103	(0,94% przychodów ogółem)
- przychody finansowe	337 290	(0,94% przychodów ogółem)
- pozostałe przychody	675 650	(1,88% przychodów ogółem)

Przychody finansowe

Uzyskane przychody finansowe wyniosły 337 290 zł i stanowiły 84,32% planowanych wielkości. Pozycja ta zawiera:

- odsetki bankowe w wysokości 130 943 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności w wysokości 206 347 zł.

Pozostałe przychody

Kwota 675 650 zł obejmuje:

- przychody z dzierżaw w wysokości 355 949 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 86 426 zł.
- odzyskane koszty windykacji w wysokości 175 161 zł.
- pozostałe przychody w wysokości 58 114 zł.

c) Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2016 roku wyniosła ogółem 8 456 136 zł., co stanowi 97,76% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 475 384 zł. i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 13 478 087 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu

remontowego wyniosły 9 821 041 zł. i stanowiły 80,15% planowanych wielkości. Poziom wykonania planu zależy od decyzji podejmowanych przez Rady Nieruchomości oraz obligatoryjnych prac remontowych wynikających z decyzji administracyjnych. Stopień wykonania jest wynikiem decyzji Rad Nieruchomości dotyczących przesunięć terminu na przyszły okres, zmian zakresu robót wynikających z bieżących potrzeb i gromadzenie środków na wykonanie prac wymagających większych nakładów. Wpływy stanowią głównie odpisy z lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i miejsc postojowych.

Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 4.

2. Administracja Osiedla „Mewa”

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2016 roku wyniosły 18 026 944 zł. i stanowiły 101,62% planowanych kosztów. Zaewidencjonowane przychody wyniosły 17 787 104 zł. tj. 96,83% przewidywanych przychodów na 2016r.

Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

a) Koszty (tabela nr 2)

Amortyzacja

Kwota w wys. 7 227 zł. wykazuje 65,70% wykonania planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 19 615 zł stanowią 85,28% planowanych wielkości i obejmują koszty zakupu materiałów na potrzeby eksploatacyjne osiedla oraz materiały biurowe i czystościowe. Wysokość kosztów w tej pozycji wynika z bieżących potrzeb.

Energia cieplna

Poniesione koszty wynoszą 3 749 459 zł. i stanowią 107,13% planowanych kosztów. Wysokość kosztów w tej pozycji zależna jest od ceny oraz ilości dni w sezonie grzewczym i zużycia ciepłej wody. Koszty ogrzewania przejętego do eksploatacji nowego budynku wpłynęły na wzrost kosztów.

Zużycie wody

Koszty w wys. 2 335 436 zł. stanowią 101,54% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od zużycia wody wynikającego z bieżących odczytów wodomierzy.

Usługi remontowo - konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 2 113 770 zł. i stanowiły 100,66% kosztów planowanych. Koszty konserwacji obejmują m.in. konserwację hydrauliczną, ślusarską, instalacji elektrycznej, domofonów, zieleni, oświetlenia terenu i miejsc parkingowych, instalacji sygnalizacji i bezpieczeństwa p.poż., hydroforni, wentylacji mechanicznej, konserwację i nadzór techniczny wind oraz obligatoryjne przeglądy budowlane.

Usługi obce

Poniesione koszty wyniosły 4 059 720 zł. i stanowiły 102,78% planowanych kosztów. Na poziom kosztów wpłynął wzrost kosztów ochrony w związku z podpisanymi aneksami z firmami ochroniarskimi i koszty administrowania budynku przy ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego 6.

Koszty w tej pozycji obejmują:

- ochronę budynków w wysokości 2 017 300 zł.
- usługi sanitarno porządkowe w wysokości 1 281 891 zł.
- prace zieleniarskie w wysokości 279 632 zł.
- administrowanie bud. J. Nowaka-Jeziorańskiego 6 w wys. 47 100 zł.
- pozostałe usługi (m.in. prawne, telekomunikacyjne, informatyczne) w wysokości 433 797 zł.

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia w 2016 roku wyniosły 695 601 zł. i stanowią 88,33% zaplanowanych wielkości. Pozycja ta obejmuje wypłacane pracownikom należne wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy oraz z tytułu umów zleceń wynikające z polityki kadrowej Zarządu.

Składki ZUS

Kwota w wysokości 120 826 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych pracowników oraz składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 89,50% planowanych wielkości na rok 2016.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wysokości 12 545 zł. stanowią 96,50% planu i obejmują koszty obowiązkowych badań lekarskich pracowników oraz ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp.

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wyniosły 696 003 zł. i stanowiły 100,00 % kosztów zaplanowanych.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 96 835 zł. (tj. 100,00% przewidywanych kosztów) stanowią opłatę składki na ubezpieczenie majątkowe za 2016 rok.

Opłaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 39 255 zł. stanowiące 93,46% planowanych wielkości obejmują opłaty ponoszone przez administrację osiedla za użytkowanie lokalu biurowego. Poziom wykonania wynika z dokonywanych rozliczeń i wysokości opłat eksploatacyjnych.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wys. 27 551 zł. stanowią 100,55% kosztów planowanych i obejmują opłaty stosowane przez bank prowadzący rachunek administracji.

Koszty operacyjne

Koszty w wysokości 109 044 zł. stanowią 98,25% kosztów planowanych i obejmują:

- koszty windykacji w wysokości 41 951 zł.,

- koszty sądowe w wysokości 52 872 zł.
- należności przedawnione w wysokości 5 381 zł.
- rozliczenie roczne Vat 424 zł.
- pozostałe koszty w wysokości 8 416 zł.

Koszty zarządzania

Poniesione koszty w kwocie 421 442 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 333 781 zł.
- opłaty na działalność społeczną i oświatowo kulturalną w wys. 87 661.

b) Przychody (tabela nr 3)

Koszty poniesione na dzień 31.12.2016r. zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

- lokale mieszkalne	13 256 878	(78,27% przychodów ogółem)
- lokale użytkowe	1 288 152	(7,61% przychodów ogółem)
- garaże, miejsca postojowe	1 790 418	(10,57% przychodów ogółem)
- przychody finansowe	194 835	(1,15 % przychodów ogółem)
- pozostałe przychody	407 141	(2,40 % przychodów ogółem)

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 194 835 zł i stanowiły 155,28% przychodów planowanych. Pozycja ta zawiera:

- odsetki bankowe w wysokości 135 601 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności czynszu w wysokości 59 234 zł.

Pozostałe przychody

Kwota w wys. 407 141 zł obejmuje:

- przychody z reklam i dzierżaw w wysokości 291 783 zł.
- odzyskane koszty windykacji w wysokości 39 699 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 33 055 zł.
- aktualizacja należności w wysokości 35 360 zł.
- pozostałe przychody w wysokości 7 244 zł.

c) Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2016r. wyniosły 1 678 771 zł. co stanowi 108,31% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 3 648 485 zł. środki do dyspozycji na funduszu remontowym ogółem stanowiły kwotę 5 332 203 zł. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 974 944 zł. i stanowiły 18,74% planu. Wpływy stanowią głównie odpisy z lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych. Na poziom wykonania zaplanowanych robót wpływają bieżące decyzje Rad Nieruchomości dotyczące zmian zakresu robót i terminu ich wykonania oraz kumulowania środków na przyszłe prace remontowe.

Koszty poniesione szczegółowo przedstawia tabela nr 4

3. Zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

Wykazane zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2016 r. wyniosły 6 075 tys. zł. Kwota zadłużenia obejmuje wszystkie

zaległości bez względu na ich wysokość. Zaległości w stosunku do zadłużenia na koniec 2015 roku wzrosły w osiedlu „Mewa” o 148 tys. zł. Zadłużenie uległo zmniejszeniu w osiedlu „Wilga-Iskra” o 344 tys. zł. i na mieniu spółdzielni o 143 tys. zł.

Średnie miesięczne należności spółdzielni z tytułu opłat czynszowych obejmujące wszystkie należności wynikające z naliczeń czynszowych i okresowych rozliczeń wyniosły 4 711 tys. zł.

Wskaźnik zadłużenia do średniego obciążenia miesięcznego opłat eksploatacyjnych za 2016r. wyniósł 1,29 i był niższy od wskaźnika uzyskanego na koniec roku 2015.

Wnioski o wyegzekwowanie zadłużeń na bieżąco kierowane są do firm windykacyjnych. W 2016r. skierowano 104 wnioski na łączną kwotę 334 894 zł. W okresie styczeń-grudzień 2016 r. odzyskano zaległości w wysokości 1 516 764 zł.

ROZDZIAŁ IV

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra, Klub Seniora działający przy administracji osiedla „Mewa” i Klub Ikar zarządzany przez pracowników Biura Zarządu dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie. W ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prowadzona jest również działalność sportowa.

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na dzień 31.12.2016r. wyniosły 422 070 zł. tj. 93,72% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 395 464 zł., co stanowi 97,65 % planu rocznego.

Rzeczowa realizacja przedsięwzięć w ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w 2016 roku przedstawiona została w podziale na poszczególne rodzaje tej działalności.

1. Osiedlowe Centrum Plastyki podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło stałe zajęcia dla dzieci, młodzieży i seniorów oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno-oświatowe współfinansowane przez Dzielnicę Praga-Południe

Zajęcia stałe prowadzone były dla poniższych grup:

Dzieci przedszkolne

- taniec nowoczesny dla dzieci 4 – 5 lat 45 min. tygodniowo prowadzony przez szkołę tańca „Fast step”
- zajęcia plastyczne dla dzieci 4 -5 lat dwie grupy 2 godz. tygodniowo
- zajęcia plastyczne dla dzieci 5 -6 lat dwie grupy 2 godz. tygodniowo
- zajęcia plastyczne dla dzieci 6 -7 lat dwie grupy 2 godz. tygodniowo
- zajęcia baletowe dla dzieci 4 -7 lat dwie grupy 2 godz. tygodniowo

Dzieci i młodzież

- plastyka - rysunek, malarstwo, grafika, ceramika – 16 godz. tyg.

Dla dorosłych i seniorów

- rysunek dla dorosłych – 2 godz. tyg.
- gimnastyka fitness dla pań – 2,5 godz. tygodniowo
- zajęcia HATHA JOGI dla dorosłych – 1,5 godz. tygodniowo

- zajęcia HATHA JOGI dla seniorów – 1,5 godz. tygodniowo
- Twórczy Klub Seniora „WENA”-6 godz. tygodniowo (3 godz. nauki malarstwa i 3 godz. ceramiki)
- gimnastyka dla seniorów – 4 godz. tygodniowo.

W ciągu roku 2016 w OCP „Wilga” odbywały się cyklicznie wystawy MALARSTWA, RYSUNKU I CERAMIKI – uczestników zajęć plastycznych (dzieci, młodzieży)

W okresie 15.12.2016 -15.02.2017r. miała miejsce WYSTAWA MALARSTWA I CERAMIKI klubu seniora „Wena” w Bibliotece Publicznej im. Z. J. Rumla w Dzielnicy Praga – Południe m. ST. Warszawy ul. Meisnera 5

W 2016r. Wydział Kultury Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy współfinansował 7 projektów z zakresu kultury i sztuki na sumę 21 500 zł.

Są to cykle warsztatowe:

- 1, 2. „Warsztaty ceramiczne dla placówek prowadzących „ZIMĘ w MIEŚCIE” i „LATO w MIEŚCIE”- w sumie 16 warsztatów.
3. „Studio plastyczne dla dzieci i młodzieży” - zajęcia ceramiczne dla szkół Gocławia 6 warsztatów
4. „Bajkowe podróże z ceramiką” - zajęcia ceramiczne dla przedszkoli Gocławia 5 warsztatów
5. „Warsztaty artystyczne dla seniorów i bezrobotnych” – 10 cyklicznych warsztatów malarstwa i ceramiki dla seniorów
6. W ramach projektów finansowanych przez Wydział Kultury dla Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy 7 grudnia 2016r. w godz. 17.00 – 19.00 w Klubie „IKAR” SM „Gocław-Lotnisko” ul. Orlego-Lotu 6 odbyła się Impreza kulturalna dla seniorów „Koncert Wigilijny ” W programie piosenki autorstwa polskich kompozytorów i poetów wykonywane w trakcie koncertu „BODO...Tanga”. m.in.: „Już taki jestem zimny drań”, „Seks appeal to nasza broń kobieca”, „Umówiłem się z nią na dziewiątą”.

W imprezie wigilijnej wzięło udział ok. 140 osób. Byli to uczestnicy zajęć oraz seniorzy i seniorki mieszkańcy osiedli SM „Gocław-Lotnisko” i zaproszeni goście. Po koncercie seniorzy zostali zaproszeni na poczęstunek w ramach spotkania wigilijnego.

Impreza kulturalna – „Koncert Wigilijny” została wsparta finansowo ze środków biura Zarządu SM „Gocław-Lotnisko.

7. „Boże Narodzenie dla Wszystkich Dzieci”- impreza choinkowa w klubie „Ikar”. Spotkanie rozpoczęło się spektaklem teatralnym dla dzieci pt. „AMBARAS Z MIKOŁAJEM” w wykonaniu: Open Europe Art. Artur Pastuszko - Platforma Artystyczna
Po spektaklu nastąpiły zabawy dzieci z Mikołajem.

W soboty lub niedziele sale klubowe były udostępniane odpłatnie na uroczystości okolicznościowe typu urodziny, przyjęcia komunijne i spotkania.

2. Klub Seniora działający przy naszej Spółdzielni od kilku lat organizuje swoim mieszkańcom - seniorom spotkania.

Kierując się sugestiami naszych uczestników, wprowadziliśmy stały cykl

spotkań. Największym zainteresowaniem cieszą się spotkania prowadzone przez dietetyka, lekarza, kosmetologa i fizjoterapeutkę. Są to cotygodniowe spotkania prowadzone naprzemiennie. Tematem spotkań z lekarzem była diagnostyka, postępowanie i profilaktyka w chorobach wieńcowych, nadciśnieniu tętniczym, chorobach metabolicznych i endokrynologicznych, w chorobach zwyrodnieniowych i nowotworowych wieku dojrzałego.

Dietetyk i kosmetolog uświadamiał na temat diety w profilaktyce chorób serca i naczyniowych, stosowania przypraw i suplementów diety przy obniżaniu ciśnienia krwi i wzmocnieniu systemu immunologicznego.

Uczestnicy mieli również możliwość wzięcia udziału w balu karnawałowym i wysłuchaniu koncertu "Piosenek starej Warszawy" w wykonaniu zespołu Magia, a z okazji Dnia Matki recitalu Ewy Lorskiej. W ramach obchodów 100-lecia przyłączenia Gocława do Warszawy w Klubie Ikar odbyły się dwa koncerty w wykonaniu zespołu Dur-Moll – jeden to „Szlakiery dwudziestolecia Międzywojennego”, drugi „Zwariowane przeboje z lat 50, 60 i 70”.

W porozumieniu z Komendą Rejonową Policji Warszawa VII zorganizowaliśmy spotkanie z funkcjonariuszem Policji, którego celem było uświadomienie ludziom starszym zagrożeń związanych z działalnością przestępców metodą „na wnuczka” i „na policjanta”.

Tradycją są też uroczyste przedświąteczne spotkania. Podobnie, jak w poprzednich latach, przed Świętami Wielkiej Nocy i Bożego Narodzenia zorganizowaliśmy uroczysty koncert z miłym świątecznym poczęstunkiem.

3. W ramach **działalności sportowej** realizowanej w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej Nr 312 przy ul. Umińskiego 12 prowadzone były trzy razy w tygodniu zajęcia halowej piłki nożnej i raz w tygodniu zajęcia z piłki siatkowej.

W **marcu** w Szkole Podstawowej nr 312 przeprowadzony został turniej "piłki siatkowej" o Puchar Rady Nadzorczej SM "Gocław-Lotnisko". Turniej trwał 4 dni i uczestniczyły w nim 4 drużyny.

W **czerwc**u odbył się turniej "piłki nożnej" o Puchar Prezesa SM "Gocław - Lotnisko" Turniej trwał 5 dni i uczestniczyło w nim 8 drużyn.

We **wrześniu** przeprowadzono turniej "piłki nożnej" o Puchar Rady Nadzorczej SM "Gocław-Lotnisko". Turniej trwał 5 dni i uczestniczyło w nim 8 drużyn.

W **grudniu** w Szkole Podstawowej nr 312 przeprowadzony został turniej "piłki siatkowej" o Puchar Prezesa SM "Gocław-Lotnisko". Turniej trwał 4 dni i uczestniczyło w nim 6 drużyn.

Zwycięzcom wręczono nagrody w postaci pucharów i statuetek.

Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

1. Koszty (tabela nr 8)

Materiały

Poniesione koszty w wys. 3 050 zł stanowią 28,77 % planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji obejmują wydatki na zakup materiałów czystościowych i materiałów potrzebnych do prowadzenia działalności w pomieszczeniach klubowych.

Usługi obce

Poniesione koszty w wys. 91 755 zł stanowią 98,58% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji obejmują:

- naprawy i konserwacje ogródków ekologicznych w wysokości 78 855 zł
- modernizacja oświetlenia w klubie Ikar w wys. 7 000 zł.
- usługi telekomunikacyjne w wysokości 1 664 zł.
- pozostałe usługi w wysokości 4 236 zł.

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia wyniosły 167 349 zł. i stanowią 94,15% zaplanowanych wielkości. Pozycja ta obejmuje wypłacane pracownikom należne wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy oraz z tytułu umów zleceń wynikające z polityki kadrowej Zarządu.

Składki ZUS

Kwota 27 428 zł stanowiąca 105,49% kosztów planowanych w tej pozycji obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych, składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wys. 1 780 zł. stanowią 104,71% kosztów planowanych i obejmują koszty badań lekarskich pracowników. oraz ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 597 zł. (tj. 99,67% planowanych kosztów) stanowią opłatę rocznej składki na ubezpieczenie majątkowe. Wysokość kosztów w tej pozycji wynika z zawartej umowy ubezpieczeniowej

Oplaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 4 791 zł. stanowią 77,27% planowanych wielkości i obejmują opłaty za lokal, w którym Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra” prowadzi działalność klubową.

Koszty imprez

Poniesione koszty w wys. 22 333 zł. stanowią 82,71% kosztów planowanych. Koszty te obejmują wydatki poniesione na organizację imprez finansowanych przez Urząd Dzielnicy Praga Południe.

Działalność sportowa

Koszty w wysokości 66 551 zł. stanowią 91,42% kosztów zaplanowanych i obejmują:

- wynagrodzenia dla instruktorów prowadzących zajęcia w wys. 36 640 zł.
- wynajem sali w Szkole Podstawowej nr 312 w wys. 22 444 zł.
- koszty pucharów dla uczestników turniejów piłki siatkowej w wys. 7 467 zł.

Inne koszty

Poniesione koszty w wys. 34 023 zł. stanowią 113,41% planowanych kosztów. Koszty te obejmują:

- organizację programów szkoleniowych z zakresu udzielania pierwszej pomocy w wys. 14 500 zł.
- materiały informacyjne w wys. 3 000 zł.
- dofinansowanie klubu sportowego w wys. 5 000 zł.
- pozostałe koszty imprez własnych w wys. 11 523 zł.

2. Przychody (tabela nr 8)

Wpłaty członków

Uzyskane przychody w wysokości 60 900 zł. stanowią 99,84% planowanych wielkości i obejmują obowiązkowe opłaty na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną wnoszone przez członków przyjmowanych do Spółdzielni.

Odpisy z osiedli.

Przychody w wys. 258 652 zł. wykonane w 101,83% stanowią odpisy z osiedli przeznaczone na statutową działalność spółdzielni (drugostronnie są kosztem zarządzania w administracjach).

Przychody własne

Przychody w wysokości 75 912 zł. wykonane w 84,35% obejmują:

- wpływy z odpłatnego wynajmowania sali i powierzchni w wys. 58 432 zł.
- środki przekazane przez Urząd Dzielnicy Praga Południe na realizację projektów kulturalnych w wys. 17 480 zł.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej zawarte są w tabeli nr 8.

ROZDZIAŁ V

Działalność inwestycyjna Spółdzielni

1. Przedsięwzięcia inwestycyjne w trakcie realizacji

Przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie „Gocław – Wilga VII i VI” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego – zadania 7 i 8

Zadania 7 i 8 stanowią etap II i III inwestycji pod nazwą „Gocław – Wilga VII i VI”. Na mocy podpisanej umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19.09.2006 r. wraz z późniejszymi aneksami realizatorem inwestycji jest firma ED Invest S.A.

Inwestycja o nazwie Gocław-Wilga VII i VI zad. 7 jest unieruchomiona w wyniku sporu ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Wilga 2000"

W marcu 2013 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie nowej decyzji o warunkach zabudowy pod wymienioną powyżej inwestycję, które na wniosek strony zostało zawieszona.

Inwestycja "Gocław-Wilga VII zadanie 8 zostało zrealizowane zgodnie z planem. W dniu 09 września 2016r Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie obiektu wydając prawomocną decyzję. Budynek przy ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego 6 został przejęty do eksploatacji.

Zadanie inwestycyjne Iskra VI

Teren inwestycyjny (za stacją STATOIL) w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

W listopadzie 2008 r., w porozumieniu z firmą ED Invest Sp. z o.o. Spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych – wielorodzinnych z towarzyszącymi usługami wbudowanymi (biura, hotel, usługi), garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą.

Projektowane osiedle Iskra VI tworzy zespół budynków wielorodzinnych oznaczonych literami A, B, C, D, E, F wraz z obsługującymi je drogami chodnikami, terenami rekreacyjnymi, placem zabaw dla dzieci oraz infrastrukturą podziemną i nadziemną, w tym trafostacja. Zakończono etap I inwestycji stanowiący budynek mieszkalny wielorodzinny „A” z usługami w parterze i garażem podziemnym, o liczbie kondygnacji nadziemnych – 14/7/6/1 i 1 kondygnacji podziemnej. Liczba lokali mieszkalnych – 176, lokali usługowych- 7, miejsc postojowych w garażu – 173, powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 9000 m², powierzchnia zabudowy – około 2500 m². Trwają prace związane z realizacją etapu II inwestycji tj. budynków B – VI/V kondygnacji, C – VI/V kondygnacji, D – IV/III kondygnacji, E – VII/VI kondygnacji, F – VI/V kondygnacji i realizacji podziemnej infrastruktury technicznej.

Zaawansowanie realizacji II etapu inwestycji na koniec 2016 roku dla budynków B i D wyniosło 44,7%

2. Zagospodarowanie terenów inwestycyjnych.

Wilga III a (Wilga V).

Inwestycja jest oprotestowana przez mieszkańców sąsiednich wspólnot mieszkaniowych oraz przez mieszkańców istniejącego osiedla Wilga IIIA.

W styczniu 2010 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję nr 3/WZ/PPd/2010 ustalającą nowe warunki zabudowy dla wymienionego terenu, z zachowaniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym, która również została oprotestowana przez mieszkańców sąsiednich wspólnot mieszkaniowych

W czerwcu 2015r. Spółdzielnia uzyskała decyzję nr 26/WZ/PPd/2015 ustalającą nowe warunki zabudowy dla wymienionego terenu, z zachowaniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym. Decyzja nie jest prawomocna.

Koszty i przychody Biura Zarządu
za 2016 rok

Tabela nr 1 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Zarząd			Wykonanie 2015r.
		Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016	Dynam. w % 4/3	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Amortyzacja	33 500	20 295	60,58	19 068
2.	Materiały	62 000	44 637	72,00	57 060
3.	Energia elektryczna	13 000	12 375	95,19	12 751
4.	Usługi obce	360 000	311 703	86,58	288 753
5.	Koszt wyodrębnienia własności	5 500	5 894	107,16	5 289
6.	Wynagrodzenia osobowe	2 412 500	2 235 239	92,65	2 273 206
7.	Wynagrodzenia bezosobowe	40 000	34 690	86,73	29 047
8.	Wynagrodzenia RN	300 000	269 952	89,98	203 200
9.	Składki Z.U.S.	380 000	383 312	100,87	376 144
10.	Świadczenia na rzecz prac.	43 000	41 008	95,37	39 923
11.	Odpis na FŚS	30 000	28 304	94,35	29 423
12.	Ubezpieczenia majątkowe i OC	11 000	10 418	94,71	12 522
13.	Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.	188 400	185 059	98,23	174 482
14.	Opłaty eksploatacyjne	50 000	49 937	99,87	49 579
15.	Delegacje i przejazdy	30 000	27 902	93,01	28 634
16.	Prowizje i opłaty bankowe	18 000	16 635	92,42	12 326
17.	Koszty szkolenia	20 000	21 707	108,54	15 862
18.	Koszty operacyjne	360 000	306 073	85,02	169 804
19.	Koszty finansowe	3 000	2 782	92,73	77
20.	Vat nie podlegający odliczeniu	170 000	236 399	139,06	169 803
21.	Koszty mienia wspólnego użytkow.	2 440 400	2 802 862	114,85	2 198 618
22.	Inne koszty	90 000	63 417	70,46	70 020
	Razem koszty	7 060 300	7 110 600	100,71	6 235 591
1.	Przychody z osiedli	1 100 000	1 425 491	129,59	1 071 784
2.	Dzierżawa	8 713 800	8 715 237	100,02	3 080 511
3.	Przychody finansowe	210 000	295 399	140,67	266 768
4.	Przychody operacyjne	385 000	393 185	102,13	314 676
5.	Pozostałe przychody	44 000	61 204	139,10	63 506
	Razem przychody	10 452 800	10 890 516	104,19	4 797 245
	Wynik brutto+ -	3 392 500	3 779 916	x	x
	Podatek doch. od osób prawnych	-1 060 000	-1 434 194	x	x
	Wynik netto	2 332 500	2 345 722	x	x
	Nadwyżka przychodów nad kosztami rok ubiegły	2 260 078	2 260 078	x	x
	Wynik narastająco + -	4 592 578	4 605 800	x	x

Wykonanie kosztów i innych wydatków w Administracjach w 2016 r.

Tabela nr 2 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"				ADM "Mewa"				Razem			
		Plan na 2016r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2015r.	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 7/6	Wykonanie 2015r.	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 7/6	Wykonanie 2015r.
1.	2.	3.	4.	5.		6.	7.	8.		9.	10.	11.	
1	Amortyzacja	26 000	22 416	86,22	21 411	11 000	7 227	65,70	10 403	37 000	29 643	80,12	31 814
2	Materiały	350 000	295 256	84,36	344 268	23 000	19 615	85,28	19 865	373 000	314 871	84,42	364 133
3	Energia ciepła	8 800 000	9 024 010	102,55	8 651 365	3 500 000	3 749 459	107,13	3 387 007	12 300 000	12 773 469	103,85	12 038 372
4	Energia elektryczna	900 000	801 667	89,07	852 764	800 000	848 931	106,12	729 716	1 700 000	1 650 598	97,09	1 582 480
5	Zużycie wody	6 200 000	5 721 364	92,28	5 909 106	2 300 000	2 335 436	101,54	2 260 399	8 500 000	8 056 800	94,79	8 169 505
6	Gaz	655 000	596 845	91,12	655 203	0	0	x	0	655 000	596 845	91,12	655 203
7	Usługi remont.-konserw.	1 950 000	1 701 663	87,26	1 850 681	2 100 000	2 113 770	100,66	1 983 590	4 050 000	3 815 433	94,21	3 834 271
8	Opłaty za odpady komun.	1 250 000	1 220 223	97,62	1 226 900	550 000	511 173	92,94	517 515	1 800 000	1 731 396	96,19	1 744 415
9	Usługi obce	3 600 000	3 210 323	89,18	3 490 491	3 950 000	4 059 720	102,78	3 380 142	7 550 000	7 270 043	96,29	6 870 633
10	Wynagrodzenia	2 219 500	2 189 914	98,67	2 142 562	787 500	695 601	88,33	715 530	3 007 000	2 885 515	95,96	2 858 092
11	Składki Z.U.S.	400 000	400 719	100,18	389 470	135 000	120 826	89,50	121 421	535 000	521 545	97,49	510 891
12	Odpis na fund. remontowy	8 650 000	8 456 136	97,76	8 640 638	1 680 000	1 683 809	100,23	1 546 861	10 330 000	10 139 945	98,16	10 187 499
13	Świadczenia na rzecz prac.	50 000	52 748	105,50	47 553	13 000	12 545	96,50	11 348	63 000	65 293	103,64	58 901
14	Odpis na FŚS	38 500	34 689	90,10	34 550	8 204	8 204	100,00	8 204	46 704	42 893	91,84	42 754
15	Opł.za wiecz. użyt.k.gruntów	1 000 000	1 015 959	101,60	985 622	696 003	696 003	100,00	580 207	1 696 003	1 711 962	100,94	1 565 829
16	Podatek od nieruchomości	319 300	318 014	99,60	276 967	469 040	455 929	97,20	274 204	788 340	773 943	98,17	551 171
17	Ubezpieczenia majątkowe	75 000	66 091	88,12	73 995	96 835	96 835	100,00	103 737	171 835	162 926	94,82	177 732
18	P.F.R.O.N.	36 000	37 029	102,86	35 260	9 000	8 900	98,89	8 601	45 000	45 929	102,06	43 861
19	Opłaty eksploatacyjne	18 000	15 127	84,04	15 492	42 000	39 255	93,46	38 997	60 000	54 382	90,64	54 489
20	Delegacje i przejazdy	12 500	10 900	87,20	10 854	3 000	2 553	85,10	2 791	15 500	13 453	86,79	13 645
21	Prowizje i opłaty bankowe	30 000	33 553	111,84	24 870	27 400	27 551	100,55	20 202	57 400	61 104	106,45	45 072
22	Koszty szkolenia	18 000	14 418	80,10	12 326	8 000	906	11,33	5 594	26 000	15 324	58,94	17 920
23	Koszty operacyjne	400 000	805 337	201,33	497 152	110 988	109 044	98,25	89 106	510 988	914 381	178,94	586 258
24	Koszty zarządzania	735 000	726 411	98,83	729 518	415 000	421 442	101,55	391 514	1 150 000	1 147 853	99,81	1 121 032
25	Inne koszty	4 000	2 184	54,60	2 397	5 000	2 210	44,20	2 203	9 000	4 394	48,82	4 600
	Razem koszty gzm	37 736 800	36 772 996	97,45	36 921 415	17 739 970	18 026 944	101,62	16 209 157	55 476 770	54 799 940	98,78	53 130 572

Wykonanie przychodów i wyników w Administracjach w 2016r.

Tabela nr 3 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"				ADM "Mewa"				Razem			
		Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2015r.	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 7/6	Wykonanie 2015r.	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w % 10/9	Wykonanie 2015r.
1.	2.	4.	4.	5.		6.	7.	8.		9.	10.	11.	
1.	Opłaty za użytkowanie lokali	34 710 000	34 856 308	100,42	34 493 158	17 191 921	16 335 448	95,02	15 003 747	51 901 921	51 191 756	98,63	49 496 905
	lok. mieszkalne	34 000 000	34 224 362	100,66	33 738 129	14 071 401	13 256 878	94,21	12 344 722	48 071 401	47 481 240	98,77	46 082 851
	lok. użytkowe	380 000	295 843	77,85	457 973	1 413 232	1 288 152	91,15	1 284 848	1 793 232	1 583 995	88,33	1 742 821
	garaże, m postojowe	330 000	336 103	101,85	297 056	1 707 288	1 790 418	104,87	1 374 177	2 037 288	2 126 521	104,38	1 671 233
2.	Przychody finansowe	400 000	337 290	84,32	389 704	150 000	194 835	129,89	120 168	550 000	532 125	96,75	509 872
3.	Pozostałe przychody	560 000	675 650	120,65	416 844	320 000	407 141	127,23	410 883	880 000	1 082 791	123,04	827 727
	Razem przychody gzm	35 670 000	35 869 248	100,56	35 299 706	17 661 921	16 937 424	95,90	15 534 798	53 331 921	52 806 672	99,02	50 834 504
	Pożytki z mienia Spółdz.	1 358 237	1 504 667	110,78	1 361 036	745 334	849 680	114,00	705 722	2 103 571	2 354 347	111,92	2 066 758
	Ogółem przychody	37 028 237	37 373 915	100,93	36 660 742	18 407 255	17 787 104	96,63	16 240 520	55 435 492	55 161 019	99,50	52 901 262
	Wynik + -	-708 563	600 919	x	x	667 285	-239 840	x	x	-41 278	361 079	x	x
	Pod.doch od osób praw.	0	0	x	x	0	0	x	x	0	0	x	x
	Wynik netto	-708 563	600 919	x	x	667 285	-239 840	x	x	-41 278	361 079	x	x
	Wynik poprzedniego okresu	2 137 926	302 334	x	x	2 351 730	1 350 076	x	x	4 489 656	1 652 410	x	x
	Wynik narastająco + -	1 429 363	903 253	x	x	3 019 015	1 110 236	x	x	4 448 378	2 013 489	x	x

Fundusz remontowy w Administracjach w 2016r.

Tabela nr 4 w zł.

Wyszczególnienie	ADM "Wilga - Iskra"			ADM OS.MEWA			Razem		
	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w %	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w %	Plan 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynam. w %
Stan na początek roku	4 474 261	4 475 384	x	3 648 485	3 648 485	x	8 122 746	8 123 869	x
Zwiększenia:									
odpis w ciężar kosztów eksploatacji	8 650 000	8 456 136	97,76	1 550 000	1 678 771	108,31	10 200 000	10 134 907	99,36
kredyty i inne wpływy	40 000	546 567	1366,42	15 000	4 947	32,98	55 000	551 514	1002,75
Razem dysponowany fundusz	13 164 261	13 478 087	102,38	5 213 485	5 332 203	102,28	18 377 746	18 810 290	102,35
Zmniejszenia:									
1. Koszty remontów w tym:	12 253 454	9 821 041	80,15	5 203 485	974 944	18,74	17 456 939	10 795 985	61,84
- instalacje sanitarne wewnątrz budynku	1 793 540	1 619 453	90,29	200 000	112 993	0,00	1 993 540	1 732 446	86,90
- przyłącza wod-kan, co, gaz oraz sieci zewnętrzne	170 277	360 500	0,00	0	19 876	x	170 277	380 376	223,39
- docieplenia budynków	2 536 978	2 922 013	0,00	1 000 000		0,00	3 536 978	2 922 013	82,61
- docieplenia stropodachów	0	25 608	x	0		x	0	25 608	x
- roboty towarzyszące dociepl.-opaski,cokoły,elewacje, itp.	633 800	569 224	89,81	40 000	21 067	52,67	673 800	590 291	87,61
- remonty przedsionków,komór śmiet., altanek śmietn.	125 000	158 458	126,77	40 000		0,00	165 000	158 458	96,04
- remonty klatek schod., piwnic, suszarni, wózkowni, hal garaż.	2 120 700	1 665 358	78,53	400 000	300 348	75,09	2 520 700	1 965 706	77,98
- remont balkonów, tarasów	1 375 700	1 059 129	76,99	200 000	269 309	134,65	1 575 700	1 328 438	84,31
- remonty,naprawy ciągów pieszojezdnych, parkingów i m.post.	158 000	225 015	142,41	0	8 368	x	158 000	233 383	147,71
- schody zewnętrzne	262 000	111 788	42,67	0		x	262 000	111 788	42,67
- wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej w część.wspóln.	140 500	163 813	116,59	0		x	140 500	163 813	116,59
- roboty ślusarskie-bramy, kraty, drzwi met.ogrodz.	43 000	36 928	85,88	100 000	28 628	28,63	143 000	65 556	45,84
- roboty dekarские (rynny,kominy,obróbki, wentylat.)	0	225 113	x	400 000	63 794	15,95	400 000	288 907	72,23
- instalacje elektryczne wewnątrz budynków, domofony	40 000	118 292	295,73	150 000	6 983	4,66	190 000	125 275	65,93
- instalacje elektr.na zewnątrz bud.	6 000		0,00	0		x	6 000	0	x
- remont dźwigów	763 000	477 723	62,61	80 000	10 031	12,54	843 000	487 754	57,86
- projekty i ekspertyzy	74 303	82 626	111,20	20 000	10 109	0,00	94 303	92 735	98,34
- p.poż.	0		x	0		x	0	0	x
- syst. kontroli dostępu, CCTV,inst.domofon.monitoring	0		x	60 000	86 234	143,72	60 000	86 234	143,72
- inne roboty i rezerwa na rob. poawaryjne i nieprzewidz..	2 010 656		0,00	2 513 485	37 204	1,48	4 524 141	37 204	0,82
2. Inne wydatki	910 807	785 844	86,28	10 000		0,00	920 807	785 844	85,34
Razem zmniejszenia	13 164 261	10 606 885	80,57	5 213 485	974 944	18,70	18 377 746	11 581 829	63,02
Stan na koniec okresu	0	2 871 202	x	0	4 357 259	x	0	7 228 461	x

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali w SM "Gołław-
Lotnisko"

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	Stan na dzień		Dynamika (3/2) w %	Liczba dłużników na dzień		Dynamika w % (6/5)	Średnie m-czne obciążenia opłat czynsz. w tys.zł.		Dynamika w % (9/8)	Wskaźnik zadłużenia do wymiaru opłat czynsz	
	31.12.15r.	31.12.16r.		31.12.15r.	31.12.16r.		rok 2015	rok 2016		rok 2015	rok 2016
	w tys. zł.	w tys. zł.									
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
AO "Wilga-Iskra" *	4 427	4 083	92,23	1 490	1 264	84,83	2 874	2 904	101,04	1,54	1,41
AO "Mewa"	1 296	1 444	111,42	1 676	1 848	110,26	1 250	1 361	108,88	1,04	1,06
Mienie Spółdzielni	691	548	79,31	348	380	109,20	437	446	102,06	1,58	1,23
Razem	6 414	6 075	94,71	3 514	3 492	99,37	4 561	4 711	103,29	1,41	1,29

* Zadłużenie w osiedlu Wilga-Iskra w kwocie 4 083 tys.zł. obejmuje również należności dochodzone na drodze sądowej w wys. 1 408 tys. zł. (w tym odpisy aktualizujące należności na kwotę 371 tys. zł.)

Zadłużenie w osiedlu Mewa w kwocie 1 444 tys.zł. obejmuje również należności dochodzone na drodze sądowej w wys. 233 tys.zł.

stan na 31.12.2016r.

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia w zł.							Liczba dłużników						
	ADM "Wilga - Iskra"		ADM Mewa		Mienie SM	Ogółem		ADM "Wilga - Iskra"		ADM Mewa		Mienie SM	Ogółem	
	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	pozost.	l.mieszk.	pozost.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
do 3 m-ca	404 443	1 482 388	313 406	335 454	262 292	717 849	2 080 134	876	211	865	554	314	1741	1079
3 - 6 m-cy	204 667	9 857	223 108	61 398	27 926	427 775	99 181	75	20	136	114	19	211	153
6 - 12 m-cy	179 606	604	198 427	79 996	77 054	378 033	157 654	31	1	52	75	29	83	105
12 - 24 m-cy	215 663	3 057	94 862	32 832	103 474	310 525	139 363	16	1	12	28	11	28	40
24 - 36 m-cy	191 596	4 390	43 246	4 009	27 174	234 842	35 573	8	1	3	2	2	11	5
36 - 60 m-cy	393 510	0	29 719	25 963	38 870	423 229	64 833	10	0	1	5	3	11	8
powyżej 60 m-cy	971 497	21 606	1 356	0	11 930	972 853	33 536	12	2	1	0	2	13	4
Razem	2 560 982	1 521 902	904 124	539 652	548 720	3 465 106	2 610 274	1 028	236	1 070	778	380	2 098	1 394
Ogółem	4 082 884		1 443 776		548 720	6 075 380		1 264		1 848		380	3 492	

Windykacja na dzień 31.12.2016 r

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	Sprawy w sądzie o zapłatę		Wyroki		Wykluczenia ze Spółdzielni (liczba osób) stan na 31.12.2016r.	Sprawy w sądzie o eksmisję	Wyroki eksmisyjne	Wykonane eksmisje w okresie 2016 r.
	na dzień 31.12.2016r.	skierowane w okresie 2016 r.	na dzień 31.12.2016r.	uzyskane w okresie 2016 r.				
SMGL ogółem	73	44	134	42	168	3	2	3
- lok.mieszkalne	51	32	101	34	138	3	2	3
- lok. użytkowe	10	7	6	5	4	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	12	5	24	3	26	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0	0
Os "Wilga - Iskra"	37	27	41	25	102	3	1	3
- lok.mieszkalne	37	27	41	25	102	3	1	3
- lok. użytkowe	0	0	0	0	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Os "Mewa"	26	10	88	12	66	0	1	0
- lok.mieszkalne	14	5	60	9	36	0	1	0
- lok. użytkowe	0	0	1	0	4	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	12	5	24	3	26	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0	0
Mienie Spółdzielni	10	7	5	5	0	0	0	0
- lok.mieszkalne	0	0	0	0	0	0	0	0
- lok. użytkowe	10	7	5	5	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	0	0	0	0	0	0	0	0

Objaśnienie:

"Sprawy w sądzie o zapłatę na dzień 31.12.2016r." - dotyczy niezakończonych jeszcze spraw według zaległości na 31.12.2016r.

"Wyroki na dzień 31.12.2016r." - obejmuje tylko dłużników powyżej 4 miesięcy, w stosunku do których zakończyło się postępowanie sądowe.

"Wykluczenia ze Spółdzielni" - obejmuje tylko osoby skutecznie wykluczone z członkostwa

"Wyroki eksmisyjne" - obejmuje sprawy zakończone wyrokiem sądowym i skierowane do komornika celem dalszej egzekucji.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna
2016 rok

Tabela nr
8 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016	Dynam. w % 4/3	Wykonanie rok. 2015r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Amortyzacja	908	907	99,89	907
2	Materiały	10 600	3 050	28,77	10 646
3	Energia elektryczna	1 800	1 506	83,67	1 855
4	Usługi obce	95 000	91 755	96,58	61 016
5	Wynagrodzenia	177 750	167 349	94,15	171 259
6	Składki Z.U.S.	26 000	27 428	105,49	25 902
7	Świadczenia na rzecz prac.	1 700	1 780	104,71	1 679
8	Ubezpieczenia majątkowe	599	597	99,67	599
9	Opłaty eksploatacyjne	6 200	4 791	77,27	4 172
10	Delegacje i przejazdy	0	0	x	0
11	Koszty imprez	27 000	22 333	82,71	26 732
12	Działalność sportowa	72 800	66 551	91,42	68 683
13	Inne koszty	30 000	34 023	113,41	29 879
	Razem koszty	450 357	422 070	93,72	403 329
1.	Wpłaty członków	61 000	60 900	99,84	53 000
2.	Odpis z osiedli	254 000	258 652	101,83	253 430
3.	Przychody własne	90 000	75 912	84,35	88 963
	Razem przychody	405 000	395 464	97,65	395 393
	Wynik brutto+ -	-45 357	-26 606	X	x
	Podatek doch.od osób prawn.	0	0	X	x
	Wynik netto + -	-45 357	-26 606	X	x
	Wynik poprzedniego okresu	583 781	583 781	X	x
	Wynik narastająco + -	538 424	557 175	X	x

Koszty mienia SM wspólnego użytku w 2016 roku

Treść	Plan na 2016 r.	Wykonanie 2016 r.	Dynamika w %	Wykonanie rok 2015
Koszty mienia wsp. użytł w tym:				
eksploatacja	1 305 000	1 480 066	113,42	1 303 853
podatek od nieruchomości	102 000	96 543	94,65	101 523
wieczyste użytkowanie	530 000	547 011	103,21	518 332
Razem koszty mienia SM wspólnego użytł.	1 937 000	2 123 620	109,63	1 923 708
Naprawy mienia SM wsp. użytł. (drogi, chodniki) w tym:	503 400	679 242	134,93	274 910
Wilga-Iskra	324 417	679 242	209,37	274 910
Mewa	178 983	0	0	0
Ogółem koszty utrzym. mienia SM wsp. użytł.	2 440 400	2 802 862	114,85	2 198 618

Źródła finansowania:

	Plan 2015r	Wykonanie 2016r.	Wykonanie rok 2015 r.
1. Z opłat od lokali bez członkostwa	200 000	208 589	202 467
2. Z działalności gospodarczej SM (dla członków Spółdzielni)	2 240 400	2 594 273	1 996 151
Razem	2 440 400	2 802 862	2 198 618

Dodatkowe wyjaśnienie.

Poniesione koszty eksploatacji w wys.	1 480 066 zł	obejmują:
- sprzątanie i konserwację zieleni w wys.	1 175 961 zł	
- odśnieżanie w wys.	19 479 zł	
- koszty energii elektrycznej i konserwacji urządzeń oświetl. w wys.	73 412 zł	
- montaż słupków i znaków drog. w wys.	12 495 zł	
- ubezpieczenie gruntu w wys.	29 520 zł	
- amortyzacja środków trwałych w wys.	14 501 zł	

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

-mark-
/sfnts