



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

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
za 2015 rok**

Warszawa, marzec 2016 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” zdając niniejszym sprawozdanie z działalności w roku 2015, na wstępie chciałby zaprezentować skrót informacji, rozwiniętej szczegółowo w dalszych częściach sprawozdania.

Ponadto we wstępie informujemy również o zdarzeniach nie wynikających bezpośrednio z działań Zarządu, a także oceny działań Zarządu przez jednostki zewnętrzne oraz 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, 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	104 366	--	398 128
2.	Treiny inwestycyjne w tym: Orlik I bis Wilga VI Iskra VI Iskra VI Wilga IIIA	--	--	65 113 3 770 44 404 11 756 3 169 2 014	65 113
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	197 870	197 870
4.	Razem	293 762	104 366	262 983	661 111

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieruchomości	Liczba budynków	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	11	17	2 373	172	1 879
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	86	103	7 422	263	3 742

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”	131 976	15 069	25 135	--	172 180
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	429 817	22 449	30 464	27 503	510 233

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia zrzeszała 8.863 członków, w tym 1168 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 31.12.2015 r. wyniosło 64,75 etatu.

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 2015 pracował w następującym składzie:

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

W roku 2015 Zarząd odbył 23 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:

- indywidualne sprawy członków Spółdzielni,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- eksploatacja i utrzymanie stanu technicznego zasobów,
- zarządzanie mieniem Spółdzielni i jego eksploatacja,
- plany remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni,
- finanse Spółdzielni,
- współpraca z audytorem finansowej działalności Spółdzielni,

- zorganizowanie i uczestnictwo w lustracji działalności Spółdzielni w latach 2011 – 2013,
- prowadzenie spraw sądowych związanych z działalnością 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,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni w ramach działalności Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”,
- organizowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- organizacja pracy,
- organizowanie szkoleń dla organów samorządowych Spółdzielni.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2015 kondycja finansowa Spółdzielni utrzymała się na bardzo dobrym poziomie, zapewniającym możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w latach następnych.

Podsumowując w skrócie efekt działań podjętych przez Zarząd informujemy:

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni w chwili obecnej, skupia się głównie na:

- 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.

Prace związane z wypełnianiem procedury ustanawiania odrębnej własności lokali, mimo konieczności dużego zaangażowania sił i środków Spółdzielni, realizowane są w ustawowych terminach, w pełni profesjonalnie, w sposób zadowalający spółdzielców. Oczywiście dotyczy to nieruchomości, w których prawa do gruntu zostały uregulowane.

Nie są realizowane wnioski dotyczące przekształcenia prawa do lokali w przypadkach kiedy nie zostały spełnione wymogi ustawowe np. istnieje zaległość w opłatach eksploatacyjnych za lokale lub potencjalni właściciele lokali nie dokonali dopłaty wkładu budowlanego z tytułu przyłączenia do lokalu dodatkowej powierzchni, czy powiększenia powierzchni gruntu nieruchomości itp.

W roku 2015 przejęto w eksploatację nowo wybudowany budynek przy ul. Jugosłowiańskiej 17, w związku z tym Zarząd podjął uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości i na jej

podstawie do końca 2015 r. zawarto umowy notarialne przenoszące własność 98 lokali i 93 miejsc postojowych.

W roku 2016 przewidziane jest zakończenie realizacji i przejęcie w zasoby Spółdzielni, kolejnych budynków realizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a co za tym idzie realizacja procedur związanych ze sprawami członkowsko-mieszkaniowymi.

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 do czasu uzyskania prawomocnego orzeczenia sądowego.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych budynku Meissnera 1/3, które nie znalazły nabywców, zostały wynajęte i nie stanowią obciążenia, a wręcz przeciwnie powoli odzyskujemy włożone w nie środki.

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.

Zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, była przedmiotem badania lustracyjnego działalności Spółdzielni.

Pełna lustracja działalności Spółdzielni w latach 2011 – 2013 została przez Zarząd Spółdzielni zlecona Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w dniu 10 października 2014 r. Działania lustracyjne zostały przeprowadzone w okresie od 20.11.2014 r. do 15.05.2015 r.

Protokół z lustracji Spółdzielni i wnioski polustracyjne wraz ze sprawozdaniem z ich realizacji zostaną przedstawione do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu członków w roku bieżącym.

Generalnie ocena polustracyjna działania Spółdzielni w latach 2011 – 2013 jest pozytywna. Wskazówki i wnioski zawarte w protokole lustracji i wnioskach polustracyjnych są raczej natury instruktażowej i w większości zostały już wprowadzone do praktyki działania służb Spółdzielni.

W związku z licznymi zmianami zapisów w prawie dotyczącym spółdzielczości mieszkaniowej, niektóre zapisy statutu Spółdzielni zdezaktualizowały się, co potwierdził protokół lustracji zalecający aktualizację zapisów statutu.

Zarząd Spółdzielni zlecił kancelarii prawnej opracowanie opinii nt. zgodności zapisów statutu z obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzone memorandum prawne stwierdza, że statut w obecnym kształcie jest ważny i zawiera wszelkie niezbędne elementy wynikające z prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych, powszechnie obowiązujących, przepisów prawa mimo, że w treści statutu znajdują się zapisy odbiegające od obowiązujących przepisów prawa. Do czasu zmiany statutu będą one zastępowane przepisami ustawowymi.

Rada Nadzorcza, mając na względzie fakt trwania w sejmie prac legislacyjnych związanych ze zmianą prawa dotyczącego spółdzielni, odłożyła w czasie zmiany statutu Spółdzielni i zdecydowała o przystąpieniu w pierwszej kolejności do weryfikacji uregulowań wewnątrzspółdzielczych stosownie do uwag zawartych w protokole lustracji.

Dział Organizacyjno-Prawny Spółdzielni opracował wykaz uregulowań wewnętrznych wymagających zmiany, korekty lub utworzenia nowych i aktualnie, we współpracy z kancelarią prawną, przygotowuje propozycje zmian lub projekty aktów do uchwalenia przez statutowe organy Spółdzielni.

Sytuacja prawna postępowania sądowego w sprawie podziału Spółdzielni nie uległa zmianie od roku poprzedniego. W dalszym ciągu nie ma orzeczenia sądu odnośnie kasacji wniesionej przez członków Spółdzielni, od orzeczenia sądu apelacyjnego z dnia 08.10.2013 r. w sprawie zaskarżenia uchwał o podziale Spółdzielni, podjętych przez ZPC w dniu 18.06.2005 r., utrzymującego w mocy zaskarżone uchwały.

W postępowaniach przed sądami, których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw 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. rozstrzygnięcia dot. prawidłowości interpretacji zapisów uregulowań wewnątrzspółdzielczych oraz decyzji organów Spółdzielni.

Eksploatacja zasobów.

Zarząd Spółdzielni zarządza zasobami Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów prawa w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prawidłowość zasad działania przyjętych dla tej części zadań statutowych Spółdzielni, potwierdza się w osiągniętych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych. Wypracowane wyniki ekonomiczne nie tylko pozwalają w kolejny rok utrzymać na niezmiennym poziomie wysokość opłat za lokale w części zależnej od Spółdzielni, lecz także wykazują obniżenie kosztów eksploatacji zasobów mimo utrzymującej się na rynku tendencji do wzrostu cen materiałów i usług.

Stała wysokość opłat za lokale w żadnym stopniu nie wpływa na jakość obsługi nieruchomości. Są one utrzymywane w dobrym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym.

Z wpłat mieszkańców prowadzona jest również konserwacja zasobów, prawidłowe efekty której przejawiają się utrzymaniem w dobrym stanie technicznym zasobów Spółdzielni.

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, w pierwszej kolejności pokrywa koszty robót nakazanych protokołami technicznych przeglądów budynków, dopiero w drugiej kolejności finansuje planowane zakresy robót zmierzające do utrzymania dobrego stanu technicznego budynków i podniesienia ich estetyki.

W niektórych przypadkach fundusz remontowy jest kumulowany na planowane prace remontowe wymagające większych nakładów, bądź na wkład własny nieruchomości w przypadku zaciągania kredytu bankowego na remonty generalne lub modernizacje.

Niski stopień wykonania finansowego remontów w obu Administracjach Osiedli wynika z różnych przyczyn. O ile w Administracji Osiedla „Wilga-Iskra” głównymi przyczynami są:

- kumulacja środków na remonty wymagające bardzo dużych nakładów w zasobach starszych,
- charakter zaplanowanych robót remontowych tj. robót wymagających określonych warunków atmosferycznych i odpowiedniego okresu realizacji.

o tyle w Administracji Osiedla „Mewa”, zarządzającej zasobami nowymi, nie wymagającymi dużych, kosztownych remontów, najważniejszą przyczyną jest kumulacja środków funduszu remontowego na przyszłe remonty po okresie gwarancji i rękojmi i sfinansowanie robót remontowych związanych 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 odniesieniu do mienia Spółdzielni, w roku 2015 Zarząd kontynuował realizację, wcześniej przyjętej zasady, pozyskiwania dodatkowych wpływów na jego eksploatację i utrzymanie stanu technicznego.

W tym celu skorygowano wcześniej wdrożone działania celem przystosowania ich do zmienionych możliwości finansowych kontrahentów (najemców i dzierżawców), a mianowicie:

- adaptację lokali stanowiących mienie Spółdzielni do rodzajów działalności cieszących się popytem na rynku handlu i usług;

- dostosowywanie wysokości oferowanego przez Spółdzielnię czynszu najmu lokali od wielu lat nie znajdujących użytkowników, do rodzaju działalności możliwych do realizowania w tych lokalach oraz możliwości finansowych potencjalnych najemców;
- weryfikacji wysokości opłat czynszowych naliczanych najemcom lokali użytkowych, dzierżawcom terenów, użytkownikom powierzchni ogólnych budynków oraz użytkownikom reklam, polegającej na rzeczywistej korekcie powierzchni i ewentualnym uwzględnieniu możliwości finansowych oferenta;
- uzyskania dodatkowych lokalizacji celem pozyskania nowych kontrahentów w zakresie wykorzystania mienia Spółdzielni jako potencjalnych powierzchni pod reklamę wielkoformatową.

Ponieważ w aktualnej praktyce 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 wpływów, w najgorszym przypadku zapewniających pokrycie poniesionych kosztów.

Działania te przysporzyły zarówno Spółdzielni jak i samym nieruchomościom znacznych wpływów.

Kontynuowane są działania oszczędnościowe, zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji zasobów zarówno w zakresie umów z kontrahentami na dostawę mediów, jak i w zakresie kosztów własnych.

Istotne efekty finansowe przynosi przyjęta zasada, iż w przypadkach stwierdzenia możliwości zawarcia korzystniejszych dla nieruchomości umów 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.

Wynikiem przyjętych działań oszczędnościowych jest wykonanie kosztów i wydatków na poziomie planowanym w obu Administracjach Osiedli, a w przypadku biura Zarządu Spółdzielni, obniżenie poniesionych kosztów w stosunku do roku 2014 o 681 104,00 zł.

W świetle realiów gospodarczych państwa na ponownie podkreślenie zasługuje fakt, że efektem ww działań jest brak konieczności podwyższania w kolejnym roku 2015, podobnie jak w latach wcześniejszych, stawek opłaty eksploatacyjnej za lokale.

Stałą praktyką jest, że remonty elewacji i roboty termomodernizacyjne realizowane są głównie w oparciu o skumulowane środki funduszy remontowych nieruchomości. Niejednokrotnie jednak konieczne jest wsparcie nieruchomości środkami zewnętrznymi. W roku 2015 jedna nieruchomość posiłkowała się środkami kredytu bankowego celem uzupełnienia posiadanych środków funduszu remontowego. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła decyzję dotyczącą zezwolenia na zabezpieczenie kredytu dla zainteresowanej nieruchomości.

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

W związku ze stosowaniem się przez Spółdzielnię do zasady rozliczania kosztów i wpływów w podziale na nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni, Zarząd posiada pełną świadomość możliwości finansowych Spółdzielni odnośnie remontów i modernizacji mienia Spółdzielni.

Analiza kosztów i przychodów roku 2015 w tym zakresie kolejny raz wykazała brak potrzeby podwyższania 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.

Niezależnie od stałych wpływów, w dalszym ciągu Zarząd Spółdzielni działa na rzecz pozyskiwania środków wynikających z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni. Wysokość kwoty netto tzw. pożytków w roku 2015 kształtuje się na poziomie 2 066 758,00 zł.

Kwota pożytków jest niż w roku 2014, a przyczynami jej obniżenia są m.in. wzrost cen i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni, trudności w pozyskaniu najemców i dzierżawców lokali i terenów stanowiących mienie Spółdzielni oraz przewlekłe procedury administracyjne związane z zagospodarowaniem terenów przez potencjalnych dzierżawców.

Zarząd sporządził plan potrzeb remontowych mienia Spółdzielni i realizuje go stosownie do posiadanych środków. Nakłady na remonty mienia Spółdzielni w roku 2015 wyniosły 387 496,00 zł.

Tworzony w ramach rozliczeń związanych z mieniem Spółdzielni fundusz na finansowanie budowy miejsc postojowych, z uwagi na przeciągające się w czasie procedury administracyjne, został wykorzystany jedynie w 21%. Pozostała kwota w wysokości 655 457,00 zł. zostanie wykorzystana w roku 2016 zgodnie z decyzjami Rady Nadzorczej odnośnie jej przeznaczenia.

Do chwili obecnej Spółdzielnia, mimo dopełnienia wszystkich warunków formalnych, nie uzyskała decyzji o pozwoleniu na budowę dwóch parkingów wielopoziomowych na terenach przeznaczonych na parkingi strzeżone.

Wszystkie wyżej przedstawione działania zarządcze zmierzają do prowadzenia właściwej eksploatacji zasobów bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami, członków 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 2015 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 5 999 719,64 zł.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- o wpłat mieszkańców;
- o dzierżaw terenów związanych z umowami o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych;
- o komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy i.t.p.);
- o przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- o 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 520 291,00 zł.

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

Spółdzielnia zweryfikowała zasady współpracy z firmami windykacyjnymi działającymi na rzecz egzekucji kwot należnych Spółdzielni z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali. W efekcie tej weryfikacji odstąpiono od współpracy z dwoma firmami, a działalność pozostałych została poddana stałej kontroli odpowiedzialnych pracowników Spółdzielni.

Działania firm windykacyjnych w zakresie odzyskiwania należności Spółdzielni są skuteczne. W 2015 r. skierowano do firm windykacyjnych 179 wnioski o wyegzekwowanie zadłużeń na łączną kwotę 816 333,00 zł. W r. 2015 odzyskano zaległości w kwocie 1 589 407,00 zł. Generalnie zaległości w opłatach za lokale w stosunku do roku 2014 obniżyły się o 122 tys. zł.

W dalszym ciągu główną kwotę zaległości w opłatach za lokale stanowią zaległości do trzech miesięcy. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni podjęły działania zmierzające do wzmożenia działań windykacyjnych w stosunku do tej grupy osób zalegających z opłatami. Między innymi zostaną dokonane zmiany zapisów w aktualnie obowiązującym regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za lokale.

Środki pozyskane z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni stanowiące tzw. pożytki wyniosły w kwocie netto 2 066 758,00 zł. Powyższa kwota została przeznaczona w całości na zmniejszenie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni. Niezależnie od powyższego z wpływów z mienia Spółdzielni zostały pokryte koszty eksploatacji tego mienia oraz koszty jego remontów.

Stwierdzić należy, że w roku 2015 wpływy z dzierżawy terenów pod wspólne przedsięwzięcia inwestycyjne były niższe od wykonania roku 2014 o 1 402 743,00 zł. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest przewlekłość procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem przez realizatorów inwestycji,

dokumentacji budowy, a co za tym idzie przesunięcie w czasie realizacji samych inwestycji.

Realizacja inwestycji.

W roku 2015 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. stosownie do decyzji administracyjnych związanych z pozwoleniami na budowę, w oparciu o zawarte umowy 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 pozadekretowa część osiedla (bazarek, parking) o pow. 3 840 m².

Ogółem tereny wymagające uregulowania praw mają powierzchnię 129 073 m².

W odniesieniu do potencjalnych terenów inwestycyjnych na terenach Wilgi VI Zarząd Spółdzielni wspólnie ze Spółką ED Incest – realizatorem inwestycji na tych terenach, podjął działania zmierzające do uzyskania użytkowania wieczystego tych gruntów. Efekt podjętych działań powinien zostać osiągnięty w r. 2017.

Przywołana w roku 2014 możliwość dochodzenia od Skarbu Państwa odszkodowania za utracony teren Iskry zabudowany przez Dom Development, w wyniku decyzji Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 07.11.2014 r., uchylającej decyzję Ministra Infrastruktury stwierdzając nieważność decyzji z 1989 r. o oddaniu w użytkowanie wieczyste Spółdzielni działki 51 na terenie Iskry, jest realizowana przez reprezentującą Spółdzielnię kancelarię prawną. Termin zakończenia postępowania nie jest zależny od Spółdzielni.

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.

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

W roku 2015 Zarząd kontynuował również organizację większych imprez kulturalnych w Sali Klubu IKAR. W listopadzie odbył się koncert przebojów „Tango FOGG”, połączony ze spotkaniem mieszkańców z przedstawicielami Rady Nadzorczej i Zarządu.

Poza tym Klub IKAR służy jako podstawowa baza dla organizacji dużych imprez dla dzieci. W roku 2015 były to m.in. „Boże Narodzenie dla wszystkich dzieci”.

Kolejny raz w listopadzie w Klubie IKAR zostało zorganizowane szkolenie dla członków organów samorządowych Spółdzielni, szkolenie w zakresie prawa obowiązującego w Spółdzielczości mieszkaniowej oraz odnośnie ochrony danych osobowych.

Zarząd zamierza kontynuować tego typu imprezy, mając na względzie bardzo pozytywny odbiór tych przedsięwzięć przez mieszkańców Gocławia.

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

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2015 r. zrzeszała ogółem członków	8863
w tym:	
- oczekujących z list podstawowych	1164
- oczekujących finansujących budowę nowych lokali	97
- z prawem do lokalu użytkowego	142
Liczba osób przyjętych w 2015 roku ogółem:	259
w tym:	
- finansujący budowę - Ed Invest	107
- § 5 ust.3 p. 1 Statutu (ponowne przyjęcie)	7
- § 5 ust.3 p. 2 Statutu (lokatorskie po śmierci małżonka)	2
- § 5 ust.3 p. 3 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana, przetarg)	113
- § 5 ust.3 p. 5 Statutu (współczłonkostwo)	2
- § 5 ust.3 p. 6 Statutu (spadek, podział majątku)	28
Liczba osób skreślonych z listy członków	185

Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:

Treść	Liczba członków na 31.12.2014r.	Liczba członków na 31.12.2015r.	zmiana w % (3 : 2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	8789	8863	100,84
oczekujący z list podst.	1168	1164	99,66

W 2015 roku złożono 38 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w prawo odrębnej własności. W wyniku przekształcenia spółdzielczych praw przeniesiono własność 38 lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 3 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 4 lokali oraz 10 udziałów w halach garażowych.

Przygotowano uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Jugosłowiańskiej 17. Uchwała stanowi podstawę do ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali na osoby, które zawarły umowy o budowę i wniosły wymagany wkład budowlany. Do końca 2015 r. zawarto umowy notarialne przenoszące własność 98 lokali i 93 miejsc postojowych.

Zarejestrowano 57 kolejnych umów o budowę lokali w inwestycji "Iskra" i 54 umowy w inwestycji "Wilga" realizowanych na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu przez "ED Invest" S.A.

Przeniesiono własność 3 lokali mieszkalnych zbytych w przetargu.

Wartość zadłużenia Spółdzielni wobec PKO BP S.A. na dzień 31.12.2015 r. wynosi ogółem 8 703 424 zł. według poniższej struktury:

- kredyt podstawowy 0,00 zł.
- odsetki tymczasowe 0,00 zł.
- zobowiązania budżetowe 8 703 424,43 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 31.12.2015 roku obejmowały 64 dłużników i wyniosły 219 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 31.12.2015 roku analizowane są w odniesieniu do korekty planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 99 z dnia 21 grudnia 2015r.

Koszty Biura Zarządu poniesione w 2015 roku wyniosły 6 235 591 zł. tj, 90,51% planowanych kosztów. Przychody zaewidencjonowane w tym okresie wyniosły 4 797 245 zł. tj. 103,72% przychodów przewidywanych na 2015r.

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. 19 068 zł. wykazuje 101,97% wykonania planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 57 060 zł stanowią 81,51% 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 288 753 zł. i stanowią 66,38% planowanych kosztów. Koszty w tej pozycji obejmują:

- usługi prawne dotycz. spraw terenowo-prawnych	93 700 zł.
- usługi prawne dotycz. spraw bieżących	51 036 zł.
- usługi prawne dotycz. spraw podziałowych	14 400 zł.
- usługi telekomunikacyjne	41 787 zł.
- remont pokoju samorządowego	10 220 zł.

- badanie bilansu	14 850 zł.
- serwis komputerowy i internet.	18 099 zł.
- usługi pocztowe	11 486 zł.
- czyszczenie mat podłogowych	8 336 zł.
- ogłoszenia	7 594 zł.
- sporządzenie mapy terenu	2 601 zł.
- archiwizacja dokumentów	1 790 zł.
- monitoring	2 045 zł.
- przechowywanie dokumentów	1 915 zł.
- konserwacja ksero	2 287 zł.
- inne	6 607 zł.

Koszt wyodrębnienia własności

Poniesione koszty w wys. 5 289 zł. stanowią 101,71% 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 2 273 206 zł., co stanowi 94,23% planowanego funduszu. Pozycja ta obejmuje wypłacone pracownikom wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy wynikające z polityki kadrowej Zarządu i aktualnych uwarunkowań.

Wynagrodzenia bezosobowe

Kwota 29 047 zł. stanowi 96,82% planowanego bezosobowego funduszu płac i obejmuje głównie wynagrodzenia stanowiące zastępstwa urlopowe portiera i sprzątaczkę.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

Koszty w wys. 203 200 zł. stanowią 99,36% planowanych wielkości i obejmują wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w zebraniach Rady Nadzorczej.

Składki ZUS

Kwota 376 144 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych, składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 98,99% planowanych wielkości.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wys. 39 923 zł. stanowią 102,37% kosztów planowanych i obejmują koszty badań lekarskich pracowników i ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp. Przekroczenie kosztów wynika z nieuwzględnienia w korekcie planu należnego ekwiwalentu oraz dopłat do okularów pracowniczych w wysokości 1 199 zł.

Ubezpieczenia majątkowe i OC

Poniesione koszty w wys. 12 522 zł. stanowią 73,66 % 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 174 482 zł. stanowią 99,53% planowanych kosztów. Koszty w tej pozycji obejmują:

- P.F.R.O.N w wysokości 30 387 zł.
- podatek od nieruchomości w wysokości 8 341 zł.
- wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 135 754 zł.

Opłaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 49 579 zł. stanowiące 74,00% 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 28 634 zł. co stanowi 95,45% kosztów planowanych.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wys. 12 326 zł. stanowią 82,17% kosztów planowanych i obejmują opłaty naliczane przez bank za prowadzenie rachunku. Poziom kosztów wynika z obowiązujących opłat bankowych.

Koszty operacyjne

Poniesione koszty w wysokości 169 804 zł. stanowią 65,31% wielkości planowanych. Koszty operacyjne obejmują:

- koszty sądowe w wysokości 160 607 zł., w tym:
 - koszty postępowania sądowego o wydanie lokalu mieszkalnego w inwestycji zrealizowanej przez firmę Acciona Nieruchomości Sp. z o.o. przy ul. Kwiatkowskiego 1 – 47 042 zł.
 - opłata od pozwu Orlik-Jantar dotyczy spraw podziałowych - 78 653 zł.
 - opłata od apelacji od wyroku sądu okręgowego Mostostal - 19 215 zł.
 - koszty postępowania sądowego dotyczącego komórki lokatorskiej - 2 421 zł.
 - zwrot kosztów remontu po zalaniu mieszkania - 2 342 zł.
 - koszty procesu dotyczące zalania mieszkania - 2 314 zł.
 - opłata sądowa od wniosku o wpis na rzecz spółdzielni prawa wieczystego użytkowania (działki: 35/1; 39/41; 33/2; 41/2; 55/3; 45 i inne) - 1 200 zł.
 - zwrot kosztów procesu (Wspólnota mieszkaniowa Jeziorańskiego 7) - 332 zł.
 - opłata od sprawy sądowej dotyczącej drogi dojazdowej do Lidla - 300 zł.
 - opłaty od zażalenia, skargi i wpisu do ksiąg wieczystych - 127 zł.
 - opłata sądowa od skargi dotyczącej gruntu Iskra IV - 120 zł.
 - opłata sądowa od apelacji – Wilga 2000 - 5 275 zł.
 - koszty postępowań sądowych dotyczących lokali mieszkalnych - 1 266 zł
- pozostałe koszty – 9 197 zł.

Koszty mienia wspólnego użytkowania

Poniesione koszty w wysokości 2 198 618 zł. stanowią 92,25% 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.

Szczegółowe dane zostały zawarte w załączniku nr 1.

Inne koszty

Poniesione koszty wyniosły 70 020 zł. co stanowi 100,03% planowanych kosztów. Pozycja ta zawiera:

- koszty obsługi organów samorządowych w wys. 68 444 zł. (obsługa zebrań organów samorządowych Spółdzielni)
- opłaty skarbowe, sądowe i notarialne w wys. 1 576 zł.

2. Przychody (tabela nr 1)

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

- dzierżawa terenów	3 080 511 (64,21% przychodów ogółem)
- przychody z osiedli	1 071 784 (22,34% przychodów ogółem)
- przychody finansowe	266 768 (5,56% przychodów ogółem)
- przychody operacyjne	314 676 (6,56% przychodów ogółem)
- pozostałe przychody	63 506 (1,33% przychodów ogółem)

Dzierżawa

Przychody w tej pozycji obejmują wpływy z tytułu dzierżawy terenu w wys. 3 080 511 zł. tj. 100,00% planowanych przychodów. Przychody z dzierżawy obejmują:

- udostępnienie firmie ED INVEST S.A. terenów pod inwestycje -2 935 600 zł.
- dzierżawa terenu Iskra VI pod stacją paliw STATOIL Poland – 144 911 zł.

Przychody z osiedli

Przychody z osiedli w wysokości 1 071 784 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 867 602 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. 204 182 zł. (drugostronnie koszty mienia SM wspólnego użytku - załącznik nr 1)

Przychody finansowe

Przychody finansowe w wysokości 266 768 zł. obejmują odsetki bankowe.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne w kwocie 314 676 zł. obejmują:

- rozliczenie roczne podatku Vat w wysokości 60 398 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 17 218 zł.
- odzyskanie lokali mieszkalnych w wysokości 48 000 zł.
- przedawnione należności z tyt. wkładów budowlanych w wys. 92 317 zł.
- aktualizacja należności w wys. 96 362 zł.
- kary umowne w wysokości 194 zł.
- pozostałe koszty w wys. 187 zł.

Pozostałe przychody

Przychody uzyskane w ogólnej kwocie 63 506 zł. obejmują:

- opłaty za przygotowanie zaświadczeń i dokumentacji do aktów notarialnych w wysokości 2 000 zł.
- zwrot kosztów za korzystanie z terenu Iskra VI w wysokości 58 819 zł.
- pozostałe przychody w wysokości 2 687 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 2015 roku wyniosły 1 465 069 zł. w tym koszty eksploatacji 1 186 604 zł., koszty mediów 256 695 zł. oraz koszty operacyjne obejmujące koszty sądowe i koszty windykacji lokali stanowiących mienie spółdzielni 21 770 zł. Uzyskane przychody z mienia spółdzielni w wysokości 4 016 622 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 2015 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 2015 r.

(w zł.)

Wyszczególnienie	Plan 2015r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w % 3/2	Wykonanie 2014 r.
1	2	3	4	5
Przychody z działalności gospodarczej SM w tym:	4 250 000	4 016 622	94,51	4 197 289
- Eksploatacja	3 950 000	3 725 027	94,30	3 862 946
- Media	280 000	256 695	91,68	304 190
- Przychody finansowe i operacyjne	20 000	34 900	174,50	30 153
Koszty mienia SM w tym:	1 290 000	1 465 069	113,57	1 077 012
- Eksploatacja z tego:	1 000 000	1 186 604	118,66	752 396
<i>remonty i naprawy</i>	200 000	387 496	193,75	44 105
- Media	280 000	256 695	91,68	304 190
- Koszty operacyjne	10 000	21 770	217,70	20 426
Pożytki brutto z tego	2 960 000	2 551 553	86,20	3 120 277
Podatek dochodowy (-)	-562 400	-484 795	86,20	-592 853
Pożytki netto z tego:	2 397 600	2 066 758	86,20	2 527 424

Pożytki netto na zmniejszenie kosztów eksploatacji dla członków spółdzielni	2 397 600	2 066 758	x	2 527 424
Nadwyżka przychodów na mediach do rozliczenia	0	0	x	0

Podział pożytków na Osiedla w 2015 r.

Powierzchnia użytkowa lokali członków Spółdzielni uległa zmianie w związku z przejściem do eksploatacji nowego budynku w osiedlu "Mewa" przy ul. Jugosłowiańskiej 17 o pow. użytkowej 13 826,62m² 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 31.12.2015r. Wynikająca średnia stawka pożytków netto dla członków Spółdzielni wyniosła 0,41 zł/m²/miesiąc.

Powierzchnia użytk. lokali członków	stan na dz. 30.09.2015		stan na dz. 31.12.2015	
- Osiedle "Mewa"	139 732,92	m ²	152 809,20	m ²
- Osiedle "Wilga-Iskra"	273 792,58	m ²	273 967,60	m ²
- Spółdzielnia	413 525,50	m ²	426 776,80	m ²

Wyszczególnienie	w zł.		
	Pożytki razem	Pożytki Mewa	Pożytki Wilga-Iskra
Podział pożytków netto za okres I - IX	1 701 905	575 085	1 126 820
w zł/m²/m-c	0,46	0,46	0,46
Podział pożytków netto za okres X - XII	364 853	130 637	234 216
w zł/m²/m-c	0,28	0,28	0,28

Pożytki netto średnio rocznie (nie dotyczy nieruchomości Jugosłowiańska 17)

0,41 zł/m²/m-c

Poniesione koszty eksploatacji mienia spółdzielni w wys. 1 186 604 zł. obejmują:

- podatek od nieruchomości w wys. 179 044 zł.
- wieczyste użytkowanie gruntu w wys. 118 811 zł.
- utrzymanie czystości na terenie mienia SM w wys. 426 211 zł.
- konserwacje i naprawy w wys. 387 496 zł.
- wywóz nieczystości w wys. 22 740 zł.
- amortyzacja środków trwałych w wys. 52 302 zł.

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.

Koszty tworzenia i finansowanie miejsc postojowych

(w zł.)

Wyszczególnienie	Plan 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w % 3/2	Wykonanie 2014 r.
1	2	3	4	5
Przychody (odpis z marży zysku m.post.)	335 000	341 284	101,88	330 045
Wynik roku ubiegłego (nadwyżka przychodów nad kosztami)	498 981	494 324	x	199 308
Koszty tworzenia miejsc postojowych	833 981	180 151	21,60	35 029
Wynik (+ -)	0	655 457	x	494 324

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 2015 roku w kwocie netto wyniosły 2 066 758 zł. Uwzględnienie pożytków z majątku spółdzielni zwiększa przychody osiedla „Wilga-Iskra” o 1 361 036 zł. i przychody osiedla „Mewa” o 705 722 zł.

Koszty działalności eksploatacyjnej wyniosły ogółem 53 130 572 zł. i stanowiły 99,47% planu rocznego.

Źródłem pokrycia poniesionych kosztów na eksploatację są głównie opłaty mieszkańców. Wielkość zaewidencjonowanych przychodów w 2015 roku w osiedlach ogółem wyniosła 52 901 262 zł., co stanowi 97,32% planu.

1. Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2015 roku wyniosły 36 921 415 zł. i stanowiły 100,45% planowanych kosztów. Zaewidencjonowane przychody wyniosły 36 660 742 zł. tj. 96,38% przewidywanych przychodów.

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

a) Koszty (tabela nr 2)

Amortyzacja

Kwota w wys. 21 411 zł. stanowi 107,06% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w okresie bieżącym i w okresie poprzednim.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 344 268 zł. stanowią 104,32% 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.

Zużycie wody

Koszty w wys. 5 909 106 zł. stanowią 95,31% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od zużycia wody wynikającego z bieżących odczytów wodomierzy.

Usługi remontowo-konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 1 850 681 zł., tj. 107,85% 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 3 490 491 zł. i stanowiły 99,73% planowanych wydatków. Koszty w tej pozycji obejmują:

- usługi sanitarno porządkowe w wysokości 2 306 636 zł.
- ochronę budynków w wysokości 237 628 zł.
- prace zieleniarskie w wysokości 374 961 zł.
- pozostałe usługi (m.in. prawne, telekomunikacyjne, informatyczne) w wysokości 571 266 zł

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia w 2015 roku wyniosły 2 142 562 zł. i stanowiły 96,53% 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 389 470 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych pracowników oraz składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 94,35% planowanych wielkości na rok 2015.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wysokości 47 553 zł. stanowią 100,75% planu i obejmują koszty obowiązkowych badań lekarskich pracowników oraz ekwiwalenty za odzież i inne ekwiwalenty zgodnie z przepisami BHP.

Oplata za wieczyste użytkowanie gruntów

Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wyniosły 985 622 zł. i stanowiły 97,11% kosztów zaplanowanych.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 73 995 zł. (tj. 74,00% planowanych kosztów) stanowią opłatę składki za ubezpieczenie majątkowe za 2015 rok.

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 10 854 zł. co stanowi 98,67% kosztów planowanych.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wys. 24 870 zł. stanowią 77,72% 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. 497 152 zł stanowi 99,43% planowanych wielkości i zawiera:

- koszty windykacji stanowiące prowizję dla firmy windykacyjnej w wysokości 8 637 zł.
- koszty windykacji do zwrotu w wysokości 162 938 zł.
- koszty sądowe w wysokości 86 875 zł.
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu w wys. 32 615
- pozostałe koszty operacyjne w wysokości 206 087 zł.

Koszty zarządzania

Poniesione koszty w kwocie 729 518 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 558 676 zł.
- opłaty na działalność społeczną i oświatowo kulturalną w wys. 170 842 zł.

b) Przychody (tabela nr 3)

Poniesione na dzień 31.12.2015r. koszty Administracji „Wilga – Iskra” zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

- | | | |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| - lokale mieszkalne | 33 738 129 | (95,58% przychodów ogółem) |
| - lokale użytkowe | 457 973 | (1,30% przychodów ogółem) |
| - garaże, miejsca postojowe | 297 056 | (0,84% przychodów ogółem) |
| - przychody finansowe | 389 704 | (1,10% przychodów ogółem) |
| - pozostałe przychody | 416 844 | (1,18% przychodów ogółem) |

Przychody finansowe

Uzyskane przychody finansowe wyniosły 389 704 zł i stanowiły 111,34% planowanych wielkości. Pozycja ta zawiera:

- odsetki bankowe w wysokości 129 675 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności w wysokości 260 029 zł.

Pozostałe przychody

Kwota 416 844zł obejmuje:

- przychody z dzierżaw w wysokości 145 066 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 68 057 zł.
- rozliczenie roczne podatku Vat w wysokości 12 831 zł.
- odzyskane koszty windykacji w wysokości 162 938 zł.
- pozostałe przychody operacyjne w wysokości 27 952 zł.

c) Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2015 roku wyniosła ogółem 8 640 638 zł., co stanowi 105,57% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 6 715 287 zł. i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 16 797 679 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 11 437 382 zł. i stanowiły 77,24% 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 2015 roku wyniosły 16 209 157 zł. i stanowiły 97,31% planowanych kosztów. Zaewidencjonowane przychody wyniosły 16 240 520 zł. tj. 99,51% przewidywanych przychodów na 2015r. Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

a) Koszty (tabela nr 2)

Amortyzacja

Kwota w wys. 10 403 zł. wykazuje 99,08% wykonania planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim.

Materiały

Poniesione koszty w wys. 19 865 zł stanowią 79,46% 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.

Zużycie wody

Koszty w wys. 2 260 399 zł. stanowią 93,02% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od zużycia wody wynikającego z bieżących odczytów wodomierzy.

Usługi remontowo - konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 1 983 590 zł. i stanowiły 104,40% 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 3 380 142 zł. i stanowiły 104,00% planowanych kosztów. Koszty w tej pozycji obejmują:

- ochronę budynków w wysokości 1 622 391
- usługi sanitarno porządkowe w wysokości 1 087 901 zł.
- prace zieleniarskie w wysokości 238 234 zł.
- pozostałe usługi (m.in. prawne, telekomunikacyjne, informatyczne) w wysokości 431 616 zł.

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia w 2015 roku wyniosły 715 530 zł. i stanowią 90,86% 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 121 421 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych pracowników oraz składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 80,95% planowanych wielkości na rok 2015.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wysokości 11 348 zł. stanowią 90,78% planu i obejmują koszty obowiązkowych badań lekarskich pracowników oraz ekwiwalent za odzież i inne ekwiwalenty zgodnie z przepisami BHP.

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wyniosły 580 207 zł. i stanowiły 93,58% kosztów zaplanowanych.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 103 737 zł. (tj. 103,74% przewidywanych kosztów) stanowią opłatę składki na ubezpieczenie majątkowe za 2015 rok.

Opłaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 38 997 zł. stanowiące 92,85% 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. 20 202 zł. stanowią 80,81% kosztów planowanych i obejmują opłaty stosowane przez bank prowadzący rachunek administracji.

Koszty operacyjne

Koszty w wys. 89 106 zł. stanowią 89,11% kosztów planowanych i obejmują:

- koszty windykacji stanowiące prowizję dla firmy windykacyjnej w wysokości 24 409 zł.,
- koszty sądowe w wysokości 20 132 zł.
- należności przedawnione w wysokości 7 645 zł.
- aktualizacja należności w wysokości 35 360 zł.
- pozostałe koszty w wysokości 1 560 zł.

Koszty Zarządzania

Poniesione koszty w kwocie 391 514 zł. obejmują:

- opłaty na utrzymanie biura zarządu w wys. 308 926 zł.
- opłaty na działalność społeczną i oświatowo kulturalną w wys. 82 588 zł.

b) Przychody (tabela nr 3)

Koszty poniesione na dzień 31.12.2015r. zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

- | | | |
|-----------------------------|------------|------------------------------|
| - lokale mieszkalne | 12 344 722 | (79,46% przychodów ogółem) |
| - lokale użytkowe | 1 284 848 | (8,27% przychodów ogółem) |
| - garaże, miejsca postojowe | 1 374 177 | (8,85% przychodów ogółem) |
| - przychody finansowe | 120 168 | (0,77 % przychodów ogółem) |
| - pozostałe przychody | 410 883 | (2,65 % przychodów ogółem) |

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 120 168 zł i stanowiły 133,52% przychodów planowanych. Pozycja ta zawiera:

- odsetki bankowe w wysokości 77 713 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności czynszu w wysokości 42 455 zł.

Pozostałe przychody

Kwota w wys. 410 883 zł obejmuje:

- przychody z reklam i dzierżaw w wysokości 366 434 zł.
- odzyskane koszty windykacji w wysokości 24 627 zł.
- zwrot kosztów sądowych w wysokości 12 301 zł.
- rozliczenie roczne podatku Vat w wysokości 4 102 zł.
- pozostałe przychody w wysokości 3 419 zł.

c) Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2015r. wyniosły 1 546 861 zł. co stanowi 103,12% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 3 166 022 zł. środki do dyspozycji na funduszu remontowym ogółem stanowiły kwotę 4 729 391 zł. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 1 079 476 zł. i stanowiły 21,56% 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 31.12.2015 r. wyniosły 5 111 tys. zł. Kwota zadłużenia obejmuje wszystkie zaległości bez względu na ich wysokość. Zaległości w stosunku do zadłużenia na koniec 2014 roku wykazują zmniejszenie w os. "Wilga-Iskra" o 154 tys. zł. oraz wzrost w osiedlu „Mewa” o 16 tys. zł. na mieniu spółdzielni o 16 tys. zł. Średnie miesięczne należności spółdzielni z tytułu opłat czynszowych obejmujące wszystkie należności wynikające z naliczeń czynszowych i okresowych rozliczeń wyniosły 4 561 tys. zł.

Wskaźnik zadłużenia do średniego obciążenia miesięcznego opłat eksploatacyjnych za rok 2015 wyniósł 1,12 i był niższy od wskaźnika uzyskanego na koniec roku 2014.

Wnioski o wyegzekwowanie zadłużeń na bieżąco kierowane są do firm windykacyjnych. W 2015 roku skierowano 179 wniosków na łączną kwotę 816 333 zł. W okresie styczeń- grudzień 2015 r. odzyskano zaległości w wys. 1 589 407 zł.

W 2015 roku w osiedlu "Wilga-Iskra" przeprowadzona została 1 eksmisja. Kwota uzyskana z eksmisji pokryła zadłużenie opłat eksploatacyjnych i część odsetek.

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 31.12.2015r. wyniosły 403 329 zł. tj. 105,55% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 395 393 zł., co stanowi 99,10 % planu rocznego.

Rzeczowa realizacja przedsięwzięć w ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w 2015 r. przedstawiona została w podziale na poszczególne rodzaje tej działalności:

1. Osiedlowe Centrum Plastyki podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło zajęcia w stałych sekcjach oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno-oświatowe współfinansowane przez Dzielnicę Praga Południe.

Zajęcia stałe prowadzone były dla poniższych grup:

Dzieci przedszkolne

- taniec towarzyski dla dzieci 4 – 5 lat 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. tygodniowo
- rysunek – 2 godz. tygodniowo

Dla dorosłych

- zajęcia fitness – 2,5 godz. Tygodniowo
- zajęcia HATHA JOGI – 1,5 godz. tygodniowo

Dla seniorów

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

W ciągu roku w OCP „Wilga” odbywały się cykliczne wystawy MALARSTWA, RYSUNKU i CERAMIKI uczestników zajęć plastycznych.

16 lutego 2015 r. miała miejsce impreza otwarta dla dzieci zorganizowana ze środków własnych klubu – BAL KARNAWAŁOWY.

Wydział Kultury Dzielniczy Praga Południe współfinansował 7 projektów z zakresu kultury i sztuki na sumę 26.500 zł.

Były to cykle warsztatowe:

- Warsztaty ceramiczne dla placówek prowadzących „Zimę w mieście” i „Lato w mieście” – 17 warsztatów
- „Studio plastyczne dla dzieci i młodzieży” – zajęcia ceramiczne dla szkół Gocławia – 9 warsztatów
- „Bajkowe podróże z ceramiką: - zajęcia ceramiczne dla przedszkoli Gocławia (8 warsztatów)
- „Warsztaty artystyczne dla seniorów i bezrobotnych” – 10 cyklicznych warsztatów malarstwa i ceramiki dla seniorów
- W ramach projektów finansowanych przez Wydział Kultury dla Dzielniczy Praga Południe 18 listopada 2015r w klubie „Ikar” odbyła się impreza kulturalna dla seniorów „Koncert Wigilijny” pt. „Tango Fogg”, na którym zaprezentowano piosenki polskich kompozytorów i poetów z okresu pierwszej połowy XX wieku z repertuaru Mieczysława Fogga. Po występach był poczęstunek w ramach spotkania wigilijnego. Impreza ta została finansowo wsparta przez Zarząd SM „Gocław-Lotnisko”
- „Boże Narodzenie dla wszystkich dzieci” – 28 listopada w klubie „IKAR” rozpoczęła się impreza choinkowa spektaklem teatralnym pt. „GAFY CZAROWNICY FAFY” autorstwa Katarzyny Słomskiej w wykonaniu artystów

agencji artystycznej „Bajlandia”. Po spektaklu nastąpiły zabawy dzieci z Mikołajem i czarownicą Gafą. W trakcie imprezy sprzedawano prace ceramiczne o tematyce świątecznej wykonane przez sekcję ceramiczną Klubu Seniora „Wena”

W soboty lub niedzielę udostępnialiśmy odpłatnie sale klubowe na uroczystości okolicznościowe typu urodziny, spotkania itp.

2. Klub Seniora działający przy naszej Spółdzielni zorganizował dla swoich uczestników w ramach prowadzonej działalności następujące spotkania:

- z protetykiem słuchu – wykład „Jak zadbać o słuch”
- z psychologiem – „usprawnianie pamięci w wieku dojrzałym”
- kosmetologiem i dietetykiem
- z pulmonologiem

Ze względu na duże zainteresowanie naszych seniorów, wprowadziliśmy stały cykl spotkań dotyczący profilaktyki zdrowotnej. Są to cotygodniowe spotkania prowadzone naprzemiennie przez dietetyka, lekarza i kosmetologa. Raz w miesiącu uczestnicy naszego Klubu mają też okazję spotkania i uczestniczenia w zajęciach masażu.

Były również wyjścia do „Och-Teatru” na sztukę pt. „Maday 2” oraz "Prapremiera dreszczowca"

W kwietniu nasi seniorzy mieli okazję wysłuchania przebojów operowych, operetkowych i musicalowych uczestnicząc w koncercie z udziałem Julii Karłowej, Dariusza Górskiego, Romana Redelbacha i Jerzego Muczyńskiego.

Wakacyjne miesiące - lipiec i sierpień są wolne od zajęć.

Od września były kontynuowane cykliczne spotkania dotyczące profilaktyki zdrowotnej. Odbyły się również warsztaty z florystką, gdzie uczestniczki zapoznały się z sekretami tworzenia wiązanek z kwiatów. Mieliśmy również okazję, aby wziąć udział we wróżbach podczas „Wieczoru Andrzejkowego”. Podobnie, jak w poprzednich latach, przed Świętami Bożego Narodzenia zorganizowano koncert – w tym roku pt: „Tango Fogg”, który cieszył się dużym zainteresowaniem seniorów, po którym był miły poczęstunek świąteczny.

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

W marcu w Szkole Podstawowej nr 312 przeprowadzony został turniej "piłki siatkowej" o Puchar Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Goćław-Lotnisko". Turniej trwał 3 dni i uczestniczyły w nim 4 drużyny.

W czerwcu na boisku Szkoły Podstawowej nr 312 przeprowadzony został turniej "piłki nożnej o Puchar Prezesa SM "Goćław-Lotnisko". Uczestniczyło w nim 12 drużyn w tym 8 drużyn dzieci z klas od "0" do VI.

We wrześniu na terenie SP nr 312 przeprowadzono turniej piłki nożnej o Puchar Rady Nadzorczej SM "Goćław-Lotnisko". Turniej trwał dwa dni i uczestniczyły w nim 4 drużyny żeńskie.

W grudniu w SP nr 312 odbył się turniej "piłki siatkowej" o Puchar Prezesa SM "Goćław-Lotnisko". Turniej 3 dni i uczestniczyły w nim 4 drużyny.

Zwycięzcy zostali nagrodzeni pucharami, medalami i statuetkami.

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

1. Koszty (tabela nr 8)

Materiały

Poniesione koszty w wys. 10 646 zł stanowią 106,46 % planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji obejmują wydatki na zakup materiałów czystościowych i materiałów potrzebnych do prowadzenia działalności w pomieszczeniach klubowych oraz wyposażenia.

Usługi obce

Poniesione koszty w wys. 61 016 zł stanowią 104,30% planowanych wielkości. Na poziom wykonania wpływ miały koszty poniesione na naprawy ogródków ekologicznych. Koszty w tej pozycji obejmują:

- naprawy i konserwacje ogródków ekologicznych w wysokości 54 113 zł
- usługi telekomunikacyjne w wysokości 1 532 zł.
- pozostałe usługi w wysokości 5 371 zł.

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia wyniosły 171 259 zł. i stanowią 96,35% 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 25 902 zł stanowiąca 107,93% 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. 1 679 zł. stanowią 104,94% kosztów planowanych i obejmują koszty badań lekarskich pracowników i ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp. Przekroczenie planu w tej pozycji wyniosło 79 zł..

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 599 zł. (tj. 100% planowanych kosztów) stanowią opłatę rocznej składki na ubezpieczenie majątkowe. Wysokość kosztów w tej pozycji wynika z zawartej umowy ubezpieczeniowej

Oplaty eksploatacyjne

Koszty w wysokości 4 172 zł. stanowią 89,72% planowanych wielkości i obejmują opłaty eksploatacyjne za lokal, w którym Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra" prowadzi działalność klubową.

Koszty imprez

Poniesione koszty w wys. 26 732 zł. stanowią 178,21% kosztów planowanych i zostały przekroczone o 11 732 zł. Koszty te obejmują wydatki poniesione na organizację imprez finansowanych przez Urząd Dzielnicy Praga Południe. Realizacja projektów jest zależna od wysokości środków przyznanych przez Wydział Kultury Dzielnicy Praga Południe.

Działalność sportowa

Koszty w wysokości 68 683 zł. stanowią 120,50% kosztów zaplanowanych i obejmują:

- wynagrodzenia dla instruktorów prowadzących zajęcia w wys. 35 120 zł.
- wynajem sali w Szkole Podstawowej nr 312 w wys. 28 080 zł.
- koszty nagród i pucharów dla uczestników turniejów piłki siatkowej i nożnej w wys. 5 483 zł.

Inne koszty

Poniesione koszty w wys. 29 879 zł. stanowią 99,60% planowanych kosztów. Koszty te obejmują:

- organizację programów szkoleniowych z zakresu udzielania pierwszej pomocy w wys. 15 000 zł.
- darowizna na rzecz Towarzystwa Przyjaciół Dzieci, Szkoły Podstawowej nr 312 oraz Fundacji "Zdażyć z pomocą" w wys. 4 500 zł.
- dofinansowanie klubu sportowego SAKURA w wys. 4 500 zł.
- pozostałe koszty imprez własnych w wys. 5 879 zł.

2. Przychody (tabela nr 8)

Wpłaty członków

Uzyskane przychody w wysokości 53 000 zł. stanowią 108,16% planowanych wielkości i obejmują obowiązkowe opłaty na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną wnoszone przez członków przyjmowanych do Spółdzielni.

Odpisy z osiedli.

Przychody w wys. 253 430 zł. wykonane w 101,37% stanowią odpisy z osiedli przeznaczone na statutową działalność spółdzielni (drugostronnie są kosztem zarządzania w administracjach).

Przychody własne

Przychody w wysokości 88 963 zł. wykonane w 88,96% obejmują:

- wpływy z odpłatnego wynajmowania sali i powierzchni w wys. 67 418zł.
- środki przekazane przez Urząd Dzielnicy Praga Południe na realizację projektów kulturalnych w wys. 21 545 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 zawieszono.

Inwestycja "Gocław-Wilga VII zadanie 8 jest realizowana zgodnie z planem.

Na koniec grudnia 2015 r. zaawansowanie realizacji inwestycji wyniosło ok. 72% (zakończono realizację stanu surowego parteru; stan surowy zamknięty powyżej parteru zaawansowany w 100%; instalacje elektryczne w 50%; instalacje sanitarne w 50%; roboty elewacyjne w 50%; przyłącza techniczne do budynku w 100%.)

Spółka ED invest. S.A. prowadzi sprzedaż lokali i miejsc postojowych oraz działania marketingowe związane z przedsięwzięciem inwestycyjnym „Gocław – Wilga VII zad. 8”

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 około 9000 m², powierzchnia zabudowy – około 2500 m². W dniu 1 września 2015 r. uprawomocniła się Decyzja nr IVOT/216/U/2015 o pozwoleniu na użytkowanie budynku A przy ul. Jugosłowiańskiej 17 i budynek został przejęty przez Spółdzielnię do eksploatacji. W dniu 14 września 2015r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał

zaświadczenia o samodzielności lokali i na ich podstawie złożono do Urzędu Dzielnicy Praga Południe wniosek o założenie rejestru lokali.

W marcu 2014 r. Spółdzielnia podpisała z Zarządem Dróg Miejskich umowę użyczenia części gruntu dz. ew. 28- rezerwa terenu ul. Jugosłowiańskiej, na cele związane z budową ronda, chodnika i zjazdu na teren osiedla mieszkaniowego. Rondo zostało zrealizowane w ramach inwestycji.

Trwają przygotowania do ogrodzenia placu budowy w celu realizacji II etapu inwestycji tj. budynków B, C, D, E; F i realizacji podziemnej infrastruktury technicznej.

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 2015 rok

Tabela nr 1 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Zarząd			
		Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2014r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Amortyzacja	18 700	19 068	101,97	32 655
2.	Materiały	70 000	57 060	81,51	66 695
3.	Energia elektryczna	13 600	12 751	93,76	10 810
4.	Usługi obce	435 000	288 753	66,38	387 942
5.	Koszt wyodrębnienia własności	5 200	5 289	101,71	754
6.	Wynagrodzenia osobowe	2 412 500	2 273 206	94,23	2 152 700
7.	Wynagrodzenia bezosobowe	30 000	29 047	96,82	16 500
8.	Wynagrodzenia RN	204 500	203 200	99,36	132 000
9.	Składki Z.U.S.	380 000	376 144	98,99	327 248
10.	Świadczenia na rzecz prac.	39 000	39 923	102,37	22 847
11.	Odpis na FŚS	30 000	29 423	98,08	29 241
12.	Ubezpieczenia majątkowe i OC	17 000	12 522	73,66	13 185
13.	Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.	175 300	174 482	99,53	152 881
14.	Opłaty eksploatacyjne	67 000	49 579	74,00	50 754
15.	Delegacje i przejazdy	30 000	28 634	95,45	28 735
16.	Prowizje i opłaty bankowe	15 000	12 326	82,17	12 465
17.	Koszty szkolenia	30 000	15 862	52,87	14 488
18.	Koszty operacyjne	260 000	169 804	65,31	1 160 188
19.	Koszty finansowe	3 000	77	2,57	35
20.	Vat nie podlegający odliczeniu	200 000	169 803	84,90	213 332
21.	Koszty mienia wspólnego użytkow.	2 383 400	2 198 618	92,25	2 026 598
22.	Inne koszty	70 000	70 020	100,03	74 344
	Razem koszty	6 889 200	6 235 591	90,51	6 926 397
1.	Przychody z osiedli	1 000 000	1 071 784	107,18	1 060 785
2.	Dzierżawa	3 080 600	3 080 511	100,00	4 483 245
3.	Przychody finansowe	210 000	266 768	127,03	600 663
4.	Przychody operacyjne	304 500	314 676	103,34	1 377 885
5.	Pozostałe przychody	30 000	63 506	211,69	13 656
	Razem przychody	4 625 100	4 797 245	103,72	7 536 234
	Wynik brutto+ -	-2 264 100	-1 438 346	x	x
	Podatek doch. od osób prawnych	-490 000	-577 488	x	x
	Wynik netto	-2 754 100	-2 015 834	x	x
	Nadwyżka przychodów nad kosztami rok ubiegły	4 275 912	4 275 913	x	x
	Wynik narastająco + -	1 521 812	2 260 079	x	x

Wykonanie kosztów i innych wydatków w Administracjach w 2015 r.

Tabela nr 2

w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"				ADM "Mewa"				Razem			
		Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2014r.	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 7/6	Wykonanie 2014r.	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 10/9	Wykonanie 2014r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.		9.	10.	11.		
1	Amortyzacja	20 000	21 411	107,06	20 640	10 500	10 403	99,08	11 766	30 500	31 814	104,31	32 406
2	Materiały	330 000	344 268	104,32	299 880	25 000	19 865	79,46	20 210	355 000	364 133	102,57	320 090
3	Energia ciepła	8 250 000	8 651 365	104,87	8 285 186	3 500 000	3 387 007	96,77	3 146 790	11 750 000	12 038 372	102,45	11 431 976
4	Energia elektryczna	974 600	852 764	87,50	853 345	950 000	729 716	76,81	848 792	1 924 600	1 582 480	82,22	1 702 137
5	Zużycie wody	6 200 000	5 909 106	95,31	5 944 700	2 430 000	2 260 399	93,02	2 288 545	8 630 000	8 169 505	94,66	8 233 245
6	Gaz	700 000	655 203	93,60	745 226	0	0	x	0	700 000	655 203	93,60	745 226
7	Usługi remont.-konserw.	1 716 000	1 850 681	107,85	1 591 352	1 900 000	1 983 590	104,40	1 924 965	3 616 000	3 834 271	106,04	3 516 317
8	Usługi transportowe	0	0	x	0	0	0	x	0	0	0	x	0
9	Opłaty za odpady komunalne	1 250 000	1 226 900	98,15	1 243 274	550 000	517 515	94,09	523 723	1 800 000	1 744 415	96,91	1 766 997
10	Usługi obce	3 500 000	3 490 491	99,73	3 379 605	3 250 000	3 380 142	104,00	3 195 202	6 750 000	6 870 633	101,79	6 574 807
11	Wynagrodzenia	2 219 500	2 142 562	96,53	2 045 571	787 500	715 530	90,86	707 205	3 007 000	2 858 092	95,05	2 752 776
12	Składki Z.U.S.	412 800	389 470	94,35	374 648	150 000	121 421	80,95	126 605	562 800	510 891	90,78	501 253
13	Odpis na fund.remontowy	8 350 000	8 640 638	103,48	8 936 074	1 500 000	1 546 861	103,12	1 500 199	9 850 000	10 187 499	103,43	10 436 273
14	Świadczenia na rzecz prac.	47 200	47 553	100,75	30 265	12 500	11 348	90,78	3 497	59 700	58 901	98,66	33 762
15	Odpis na FŚS	38 500	34 550	89,74	34 185	8 300	8 204	98,84	8 204	46 800	42 754	91,35	42 389
16	Opł.za wiecz. użytł.gruntów	1 015 000	985 622	97,11	976 544	620 000	580 207	93,58	569 955	1 635 000	1 565 829	95,77	1 546 499
17	Podatek od nieruchomości	286 500	276 967	96,67	277 485	292 000	274 204	93,91	283 231	578 500	551 171	95,28	560 716
18	Ubezpieczenia majątkowe	100 000	73 995	74,00	93 524	100 000	103 737	103,74	94 699	200 000	177 732	88,87	188 223
19	P.F.R.O.N.	33 900	35 260	104,01	34 093	8 000	8 601	107,51	8 316	41 900	43 861	104,68	42 409
20	Opłaty eksploatacyjne	18 000	15 492	86,07	15 127	42 000	38 997	92,85	40 798	60 000	54 489	90,82	55 925
21	Delegacje i przejazdy	11 000	10 854	98,67	11 010	3 000	2 791	93,03	2 865	14 000	13 645	97,46	13 875
22	Prowizje i opłaty bankowe	32 000	24 870	77,72	23 972	25 000	20 202	80,81	18 255	57 000	45 072	79,07	42 227
23	Koszty szkolenia	12 000	12 326	102,72	6 017	8 000	5 594	69,93	2 355	20 000	17 920	89,60	8 372
24	Koszty operacyjne	500 000	497 152	99,43	303 489	100 000	89 106	89,11	52 244	600 000	586 258	97,71	355 733
25	Koszty zarządzania	725 000	729 518	100,62	729 411	381 000	391 514	102,76	380 393	1 106 000	1 121 032	101,36	1 109 804
26	Inne koszty	15 000	2 397	15,98	2 532	5 000	2 203	44,06	3 173	20 000	4 600	23,00	5 705
	Razem koszty gzm	36 757 000	36 921 415	100,45	36 257 155	16 657 800	16 209 157	97,31	15 761 987	53 414 800	53 130 572	99,47	52 019 142

Wykonanie przychodów i wyników w Administracjach w 2015r.

Tabela nr 3

w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"				ADM "Mewa"				Razem			
		Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2014r.	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 7/6	Wykonanie 2014r.	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynam. w % 10/9	Wykonanie 2014r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.		9.	10.	11.		
1.	Opłaty za użytkowanie lokali	35 740 000	34 493 158	96,51	34 557 189	15 080 000	15 003 747	99,49	14 774 408	50 820 000	49 496 905	97,40	49 331 597
	lok. mieszkalne	35 000 000	33 738 129	96,39	33 782 046	12 330 000	12 344 722	100,12	12 140 260	47 330 000	46 082 851	97,36	45 922 306
	lok. użytkowe	460 000	457 973	99,56	483 699	1 400 000	1 284 848	91,77	1 334 069	1 860 000	1 742 821	93,70	1 817 768
	garaże, m postojowe	280 000	297 056	106,09	291 444	1 350 000	1 374 177	101,79	1 300 079	1 630 000	1 671 233	102,53	1 591 523
2.	Przychody finansowe	350 000	389 704	111,34	610 943	90 000	120 168	133,52	196 027	440 000	509 872	115,88	806 970
3.	Pozostałe przychody	380 000	416 844	109,70	467 172	320 000	410 883	128,40	347 720	700 000	827 727	118,25	814 892
	Razem przychody gzm	36 470 000	35 299 706	96,79	35 635 304	15 490 000	15 534 798	100,29	15 318 155	51 960 000	50 834 504	97,83	50 953 459
	Pożytki z mienia Spółdz.	1 567 767	1 361 036	86,81	1 651 645	829 833	705 722	85,04	875 779	2 397 600	2 066 758	86,20	2 527 424
	Ogółem przychody	38 037 767	36 660 742	96,38	37 286 949	16 319 833	16 240 520	99,51	16 193 934	54 357 600	52 901 262	97,32	53 480 883
	Wynik + -	1 280 767	-260 673	x	x	-337 967	31 363	x	x	942 800	-229 310	x	x
	Pod.doch od osób praw.	0	-146 520			0	-59 330	x	x	0	-205 850	x	x
	Wynik netto	1 280 767	-407 193	x	x	-337 967	-27 967	x	x	942 800	-435 160	x	x
	Wynik poprzedniego okresu	2 493 284	709 527	x	x	2 345 424	1 378 043	x	x	4 838 708	2 087 570	x	x
	Wynik narastająco + -	3 774 051	302 334	x	x	2 007 457	1 350 076	x	x	5 781 508	1 652 410	x	x

Fundusz remontowy w Administracjach w 2015r.

Tabela nr 4

w zł.

Wyszczególnienie	ADM "Wilga - Iskra"			ADM "MEWA"			Razem		
	Plan 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w %	Plan 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w %	Plan 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w %
Stan na początek roku	6 068 958	6 715 287	x	3 504 219	3 166 022	x	9 573 177	9 881 309	x
Zwiększenia:									
odpis w ciężar kosztów eksploatacji	8 184 464	8 640 638	105,57	1 500 000	1 546 861	103,12	9 684 464	10 187 499	105,19
kredyty i inne wpływy	1 400 000	1 441 754	102,98	10 000	16 508	165,08	1 410 000	1 458 262	103,42
Razem dysponowany fundusz	15 653 422	16 797 679	107,31	5 014 219	4 729 391	94,32	20 667 641	21 527 070	104,16
Zmniejszenia:									
1. Koszty remontów w tym:	14 808 208	11 437 382	77,24	5 006 219	1 079 476	21,56	19 814 427	12 516 858	63,17
- instalacje sanitarne wewnątrz budynku	3 004 163	1 799 574	59,90	700 000	149 318	21,33	3 704 163	1 948 892	52,61
- przyłącza wod-kan, co, gaz oraz sieci zewnętrzne	0	83 550	0,00				0	83 550	x
- docieplenia budynków	5 095 000	4 549 391	0,00				5 095 000	4 549 391	89,29
- docieplenia stropodachów	113 000	12 263	10,85				113 000	12 263	10,85
- roboty towarzyszące dociepl.-opaski,cokoły,elewacje, itp.	310 000	359 545	115,98	40 000	29 438	73,60	350 000	388 983	111,14
- remonty przedsionków,komór śmiet., altanek śmietn.	76 740	71 241	92,83				76 740	71 241	92,83
- remonty klatek schod., piwnic, suszarni, wózkowni, hal garaż.	1 822 500	1 299 441	71,30	100 000	352 322	352,32	1 922 500	1 651 763	85,92
- remont balkonów, tarasów	1 305 000	2 181 633	167,17	150 000	167 759	111,84	1 455 000	2 349 392	161,47
- remonty,naprawy ciągów pieszojezdnych, parkingów i m.post.	80 000	147 323	184,15	50 000	33 902	67,80	130 000	181 225	139,40
- schody zewnętrzne	260 000	108 433	41,71				260 000	108 433	41,71
- wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej w część.wspóln.	0	80 492	x				0	80 492	x
- roboty ślusarskie-bramy,kraty,drzwi met.ogrodz.	40 000	38 143	95,36	8 000	19 418	242,73	48 000	57 561	119,92
- roboty dekarские	0	23 221	x	90 000	71 214	79,13	90 000	94 435	104,93
- instalacje elektryczne wewnątrz budynków, domofony	55 000	70 434	128,06	30 000	47 828	159,43	85 000	118 262	139,13
- instalacje elektr.na zewnątrz bud.	0		0,00				0	0	x
- remont dźwigów	506 000	361 419	71,43	30 000	37 022	123,41	536 000	398 441	74,34
- projekty i ekspertyzy	217 000	117 755	54,26				217 000	117 755	54,26
- p.poż.	111 851	133 524	119,38	25 000		0,00	136 851	133 524	97,57
- syst. kontroli dostępu, CCTV,inst.domofon.monitoring				60 000	98 501	164,17	60 000	98 501	164,17
- inne roboty i rezerwa na rob. poawaryjne i nieprzewidz..	1 811 954		0,00	3 723 219	72 754	1,95	5 535 173	72 754	1,31
2. Inne wydatki	845 214	884 911	104,70	8 000	1 430	17,88	853 214	886 341	103,88
Razem zmniejszenia	15 653 422	12 322 295	78,72	5 014 219	1 080 906	21,56	20 667 641	13 403 199	64,85
Stan na koniec okresu	0	4 475 384	x	0	3 648 485	x	0	8 123 871	x

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali w SM "Goćław-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 czyn.	
	31.12.14r. w tys. zł.	31.12.15r. w tys. zł.		31.12.14r.	31.12.15r.		rok 2014	rok 2015		rok 2014	rok 2015
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
AO "Wilga-Iskra"	3 278	3 124	95,30	1 607	1 344	83,63	2 893	2 874	99,34	1,13	1,09
AO "Mewa"	1 280	1 296	101,25	1 582	1 676	105,94	1 254	1 250	99,68	1,02	1,04
Mienie Spółdzielni	675	691	102,37	330	348	105,45	454	437	96,26	1,49	1,58
Razem	5 233	5 111	97,67	3 519	3 368	95,71	4 601	4 561	99,13	1,14	1,12

Statystyka zaległości czynszowych
stan na 31.12.2015r.

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	452 996	60 468	336 000	161 601	342 322	788 996	564 391	983	89	914	431	283	1897	803	
3 - 6 m-cy	343 827	13 573	152 279	46 784	82 773	496 106	143 130	132	18	85	108	34	217	160	
6 - 12 m-cy	299 864	8 675	115 106	43 859	122 627	414 970	175 161	51	5	34	41	18	85	64	
12 - 24 m-cy	385 327	15 679	138 025	48 729	76 100	523 352	140 508	28	4	16	20	5	44	29	
24 - 36 m-cy	184 856	7 465	52 718	14 471	47 590	237 574	69 526	9	2	5	8	4	14	14	
36 - 60 m-cy	302 475	0	108 858	13 997	19 382	411 333	33 379	8	0	4	4	4	12	8	
powyżej 60 m-cy	1 049 218	0	38 094	26 060	0	1 087 312	26 060	15	0	1	5	0	16	5	
Razem	3 018 563	105 860	941 080	355 501	690 794	3 959 643	1 152 155	1 226	118	1 059	617	348	2 285	1 083	
Ogółem	3 124 423		1 296 581		690 794	5 111 798		1 344		1 676		348	3 368		

Windykacja na dzień 31.12.2015 r

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	Sprawy w sądzie o zapłatę		Wyroki		Wykluczenia ze Spółdzielni (liczba osób) stan na 31.12.2015r.	Sprawy w sądzie o eksmisję	Wyroki eksmisyjne	Wykonane eksmisje w okresie 2015 r.
	na dzień 31.12.2015r.	skierowane w okresie 2015 r.	na dzień 31.12.2015r.	uzyskane w okresie 2015 r.				
SMGL ogółem	74	56	115	27	169	7	3	1
- lok.mieszkalne	54	38	89	21	144	7	3	1
- lok. użytkowe	10	7	2	1	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	10	11	21	3	23	0	0	0
- reklamy	0	0	3	2	0	0	0	0
Os "Wilga - Iskra"	42	22	38	16	111	7	2	1
- lok.mieszkalne	42	22	38	16	111	7	2	1
- lok. użytkowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Os "Mewa"	22	27	76	10	58	0	1	0
- lok.mieszkalne	12	16	51	5	33	0	1	0
- lok. użytkowe	0	0	1	0	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	10	11	21	3	23	0	0	0
- reklamy	0	0	3	2	0	0	0	0
Mienie Spółdzielni	10	7	1	1	0	0	0	0
- lok. użytkowe	10	7	1	1	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	0	0	0	0	0	0	0	0

Objaśnienie:

"Sprawy w sądzie o zapłatę na dzień 31.12.2015r." - dotyczy niezakończonych jeszcze spraw według zaległości na 31.12.2015r.

"Wyroki na dzień 31.12.2015r." - obejmuje tylko dłużników powyżej 4 miesięcy, w stosunku do których zakończyło się postępowanie sądowe.

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

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna
2015 rok

Tabela nr 8 w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r	Dynam. w % 4/3	Wykonanie 2014r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Amortyzacja	910	907	99,67	653
2	Materiały	10 000	10 646	106,46	4 389
3	Energia elektryczna	2 100	1 855	88,33	1 316
4	Usługi obce	58 500	61 016	104,30	46 444
5	Wynagrodzenia	177 750	171 259	96,35	164 493
6	Składki Z.U.S.	24 000	25 902	107,93	21 612
7	Świadczenia na rzecz prac.	1 600	1 679	104,94	632
8	Ubezpieczenia majątkowe	599	599	100,00	503
9	Opłaty eksploatacyjne	4 650	4 172	89,72	2 461
10	Delegacje i przejazdy	0	0	x	0
11	Koszty imprez	15 000	26 732	178,21	17 782
12	Działalność sportowa	57 000	68 683	120,50	55 324
13	Inne koszty	30 000	29 879	99,60	36 742
	Razem koszty	382 109	403 329	105,55	352 351
1.	Wpłaty członków	49 000	53 000	108,16	50 110
2.	Odpis z osiedli	250 000	253 430	101,37	251 487
3.	Przychody własne	100 000	88 963	88,96	93 936
	Razem przychody	399 000	395 393	99,10	395 533
	Wynik brutto+ -	16 891	-7 936	X	x
	Podatek doch.od osób prawn.	-3 825	0	X	x
	Wynik netto + -	13 066	-7 936	X	x
	Wynik poprzedniego okresu	585 784	591 718	X	x
	Wynik narastająco + -	598 850	583 782	X	x

Koszty mienia SM wspólnego użytku w 2015 roku

Treść	Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.	Dynamika w %	Wykonanie 2014 r.
Koszty mienia wsp. użytł w tym:				
eksploatacja	1 250 000	1 303 853	104,31	1 225 765
podatek od nieruchomości	100 000	101 523	101,52	89 020
wieczyste użytkowanie	530 000	518 332	97,8	487 473
Razem koszty mienia SM wspólnego użytł.	1 880 000	1 923 708	102,32	1 802 258
Naprawy mienia SM wsp. użytł. (drogi, chodniki) w tym:	503 400	274 910	54,61	224 340
Wilga-Iskra	329 022	274 910	83,55	172 774
Mewa	174 378	0	0	51 566
Ogółem koszty utrzym. mienia SM wsp. użytł.	2 383 400	2 198 618	92,25	2 026 598

Źródła finansowania:

	Plan 2015r	Wykonanie 2015 r.	Wykonanie 2014 r.
1. Z opłat od lokali bez członkostwa	200 000	204 182	202 467
2. Z działalności gospodarczej SM (dla członków Spółdzielni)	2 183 400	1 994 436	1 824 131
Razem	2 383 400	2 198 618	2 026 598

Dodatkowe wyjaśnienie.

Poniesione koszty eksploatacji w wys .1 303 853 zł. obejmują;

- sprzętanie i konserwację zieleni w wys.	962 745
- koszty energii elektr. i konserwacji urządzeń w wys.	148 857
- ogrodzenia trawników, krzewów w wys.	34 680
- naprawa dróg i chodników w wys.	12 132
- montaż słupków i znaków drogowych w wys.	33 904
- odśnieżanie w wys.	15 043
- ubezpieczenie gruntu w wys.	28 994
- pozostałe koszty w wys.	67 498

Statystyka zaległości czynszowych
porównanie okresów

ADM "Wilga-Iskra "

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia w zł.						Liczba dłużników					
	lokale mieszkalne		lokale pozostałe		Ogółem		lokale mieszkalne		lokale pozostałe		Ogółem	
	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
do 3 m-ca	484 252	452 996	77 748	60 468	562 000	513 464	1197	983	126	89	1323	1 072
3 - 6 m-cy	297 701	343 827	10 747	13 573	308 448	357 400	123	132	15	18	138	150
6 - 12 m-cy	389 054	299 864	7 753	8 675	396 807	308 539	71	51	5	5	76	56
12 - 24 m-cy	368 896	385 327	7 571	15 679	376 467	401 006	31	28	4	4	35	32
24 - 36 m-cy	188 196	184 856	0	7 465	188 196	192 321	9	9	0	2	9	11
36 - 60 m-cy	449 603	302 475	4 250	0	453 853	302 475	13	8	1	0	14	8
powyżej 60 m-cy	992 398	1 049 218	0	0	992 398	1 049 218	12	15	0	0	12	15
Razem	3 170 100	3 018 563	108 069	105 860	3 278 169	3 124 423	1 456	1 226	151	118	1 607	1 344

ADM "MEWA "

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia w zł.						Liczba dłużników					
	lokale mieszkalne		lokale pozostałe		Ogółem		lokale mieszkalne		lokale pozostałe		Ogółem	
	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
do 3 m-ca	293 766	336 000	168 323	161 601	462 089	497 601	798	914	456	431	1254	1 345
3 - 6 m-cy	161 688	152 279	45 046	46 784	206 734	199 063	88	85	86	108	174	193
6 - 12 m-cy	126 660	115 106	58 801	43 859	185 461	158 965	32	34	53	41	85	75
12 - 24 m-cy	136 082	138 025	40 734	48 729	176 816	186 754	17	16	23	20	40	36
24 - 36 m-cy	59 268	52 718	20 105	14 471	79 373	67 189	5	5	11	8	16	13
36 - 60 m-cy	90 095	108 858	16 305	13 997	106 400	122 855	3	4	6	4	9	8
powyżej 60 m-cy	43 541	38 094	20 017	26 060	63 558	64 154	1	1	3	5	4	6
Razem	911 100	941 080	369 331	355 501	1 280 431	1 296 581	944	1 059	638	617	1 582	1 676

MIENIE SPÓŁDZIELNI

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia w zł.		Liczba dłużników	
	lokale pozostałe			
	2014 r.	2015 r.	2014 r.	2015 r.
1.	2.	3.	4.	5.
do 3 m-ca	175 517	342 322	267	283
3 - 6 m-cy	147 588	82 773	26	34
6 - 12 m-cy	62 609	122 627	14	18
12 - 24 m-cy	206 142	76 100	10	5
24 - 36 m-cy	33 079	47 590	8	4
36 - 60 m-cy	50 399	19 382	5	4
powyżej 60 m-cy	0	0	0	0
Razem	675 334	690 794	330	348