

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SML-W W LEGIONOWIE ZA ROK 2017

Legionowo, 30 marzec 2018 r.

Spis treści

W S T Ę P.....	3
ROZDZIAŁ I.....	4
I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI.....	6
I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	11
1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne.....	11
2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:.....	12
3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne....	25
I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI.....	27
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu.....	27
2. Najem lokali i dzierżawa gruntów.....	31
3. Podsumowanie działalności gospodarczej za rok 2017.....	31
I – 4. ZAŁĄCZNIKI od nr 1 do 6.....	32
ROZDZIAŁ II.....	50
II – 1. Analiza zaległości na lokalach mieszkalnych na 31.12.2017r.....	50
II – 2. Dochodzenie roszczeń – obsługa prawna.....	58
II - 3. Sprawy członkowsko-mieszkaniaowe w Spółdzielni w 2017 r.....	60
ROZDZIAŁ III.....	79
III-1. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO w 2017r.....	79
III-2. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU INWESTYCYJNEGO w 2017r.....	86
III-3. WYKONANIE ZADAŃ PRZEZ ADMINISTRACJE OSIEDLOWE.....	95
2. Administracji Osiedla „Sobieskiego”.....	97
3. Administracja Osiedla „Batory”.....	99
4. Administracja Osiedla „Młodych”.....	99
5. Administracja Osiedla „Przylesie.....	100
ROZDZIAŁ IV.....	103
Działalność samorządowa spółdzielni.....	103
ROZDZIAŁ V.....	104
Wykonanie uchwał przyjętych na Walnym Zgromadzeniu SML-W w Legionowie w dniu 28.06.2017 r..	104

W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2017 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie :

1. Szymon Rosiak - Prezes Zarządu
/Dyrektor Naczelny SML-W/
2. Marek Petrykowski - V-ce Prezes Zarządu
/Dyrektor ds. ekonomiczno-finansowych/
3. Wojciech Babecki - Członek Zarządu – do dn. 28.02.2017r.
(Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do
czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu)
4. Agnieszka Borkowska - V-ce Prezes Zarządu – od dn.01.03.2017r.
/Dyrektor ds. eksploatacyjnych/

Na stanowisku Głównego Księgowego Spółdzielni była zatrudniona Pani Teresa Kowalczyk, ustanowiona Pełnomocnikiem Zarządu ds. finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2017 - 75 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni.

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowe,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
7. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników.

ROZDZIAŁ I

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie używająca skrótu „SML-W” z siedzibą w Legionowie, przy ul. Jagiellońskiej 11 prowadzi działalność na podstawie Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 58 lat zaspakają potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

Obszar działalności Spółdzielni obejmuje cztery osiedla: osiedle Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie i osiedle Przylesie w Jabłonnie.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2017 roku **130 osoby** (w przeliczeniu na etaty - 129), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 11 osób.

Zatrudnienie w 2017 roku w stosunku do 2016 roku spadło o 4 etaty.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

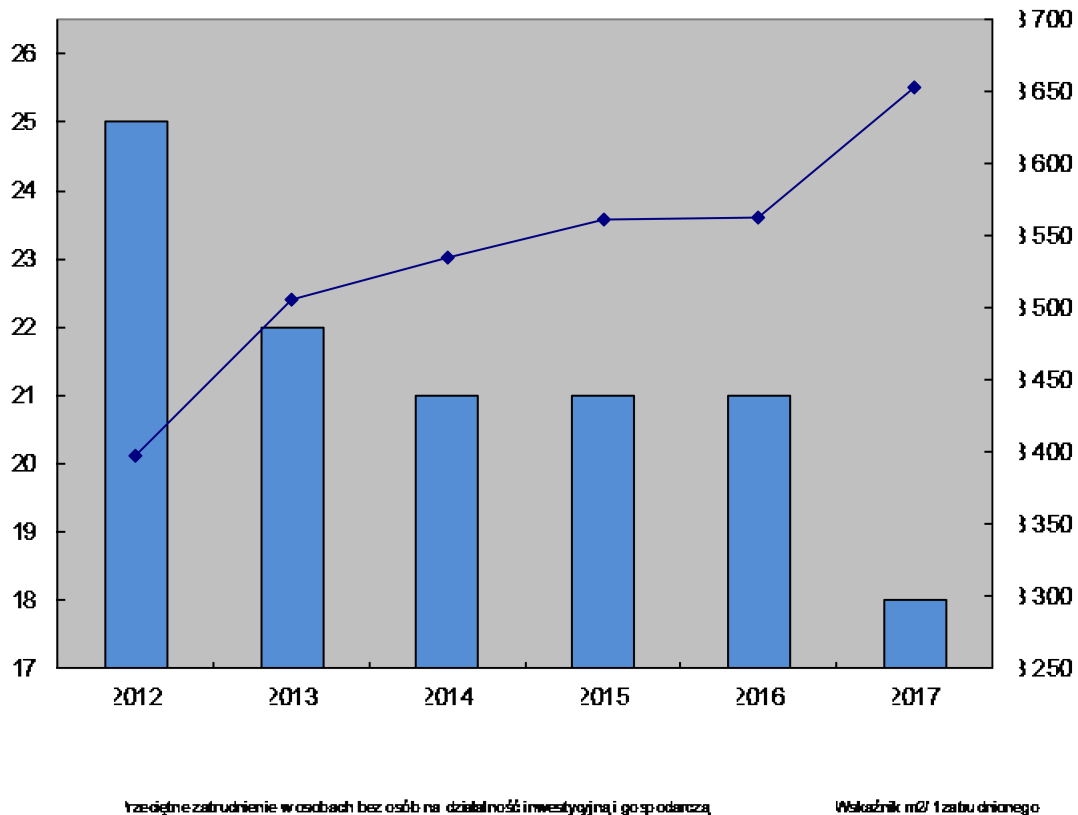
Średnioroczne zatrudnienie w etatach

	Adm SML-W	Adm. Oś „J”	Adm. Oś „S”	Adm. Oś „M”	Adm. Oś „B”	Adm. Oś. „P” I i II	Komórka.ds transp.i logistyki	Razem
umysłowi	51	8	5	0,5	0,5	1	-	66
fizyczni	1	26	26	1,5	1,5	5	2	63
	52	34	31	2	2	6	2	129

Wykres nr 2

Zatrudnienie do powierzchni [m²] użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię

Zatrudnienie do powierzchni użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię [m²]



W 2017 r. na jednego zatrudnionego wskaźnik [m²] powierzchni użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię w stosunku do 2015 roku wzrósł o 2,55% i wyniósł 3 653 m² na osobę.

W 2017 roku średnia płaca w SML-W w rozliczeniu na 1 etat wyniosła 4 956,41 zł (tj. około 90% przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim), z tego 4 357,24 zł obciążały koszty układu kalkulacyjnego a różnica w kwocie 599,17 zł obciążała działalność inwestycyjną i gospodarczą prowadzoną przez SML-W.

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowego majątku trwałego w Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wyniosła 331 944 975,75 zł brutto, zaś w kwocie netto, tj. po odliczeniu umorzenia 216 219 707,19 zł.

Wartość obecnego rzeczowego majątku w kwocie brutto, to 96,86 % wartości majątku na dzień 31.12.2014 r.

Zmniejszenia nastąpiły między innymi z tytułu: wyksięgowania wieczystego użytkownika gruntów, przeniesienia wartości gruntów w inwestycje, wyodrębnienia gruntów oraz lokali w budynku, przeniesienia praw własności (nowe inwestycje).

Na 31.12.2017 rok zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie , przedstawiały się następująco:

Tabela nr 2

"Mieszkaniówka"

Zasoby własne

Lp .	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m2	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	18 189,01	461	11
2.	JAGIELLOŃSKA	258 783,02	5482	59
3.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
4.	SOBIESKIEGO	110 453,00	2079	62
5.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<u>RAZEM</u>	<u>405 176,20</u>	<u>8 421</u>	<u>143</u>

Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	9 012,76	163	3
2.	PRZLESIE II	13 993,98	327	8
	RAZEM	<u>23 006,74</u>	<u>490</u>	<u>11</u>

Podsumowanie tabeli nr 2	<u>428 182,94</u>	<u>8 911</u>	<u>154</u>
---------------------------------	--------------------------	---------------------	-------------------

"Użytkow e"

Tabela nr 3

Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali w m2	Ilość lokali użytkowych w szt.	Ilość budynków użytkowych w szt.
1.	BATORY	<u>943,95</u>	<u>10</u>	<u>2</u>
	w tym lok. użyt. społ. własnościowe	124,50	1	
	w tym - pustostan	17,00	1	
2.	JAGIELLOŃSKA	<u>4 576,53</u>	<u>99</u>	<u>8</u>
	w tym wynaj. lok. na mieszk.	2 222,06	77	
	w tym lok. użyt. społ. własnościowe	1 820,90	4	
	w tym - pustostan	119,44	2	
3.	MŁODYCH	<u>398,74</u>	<u>4</u>	<u>1</u>
4.	SOBIESKIEGO	<u>11 628,92</u>	<u>114</u>	<u>4</u>
	w tym wynaj. lok. na mieszk.	680,63	15	-
	w tym lok. użyt. społ. własnościowe	146,90	1	-
	w tym lok. użyt. odrębna włas.	283,75	1	-
	w tym pustostan	285,54	7	-

5.	PRZLESIE I	890,45	2	1
	RAZEM	13862,06	229	16

Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	8 095,80	27	3
2.	PRZLESIE II	306,28	6	2
	RAZEM	8402,08	33	5

Podsumowanie tabeli nr 3		22264,14	262	19
---------------------------------	--	-----------------	------------	-----------

Tabela nr 4

"GARAŻE" Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m2	z kol.3 pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży w szt.	z kol.5 garaże wyodręb. w szt.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	BATORY	270,00	38,00	14	2
2.	JAGIELLOŃSKA	815,00	233,00	35	10
3.	MŁODYCH	1 628,00	252,00	86	13
4.	SOBIESKIEGO	2 772,00	516,00	150	28
	RAZEM	5 485,00	1 039,00	285	53

Powierzchnia gruntów na 31.12.2017 r. oddana w dzierżawę na działalność gospodarczą stanowi 1 658,40 m²

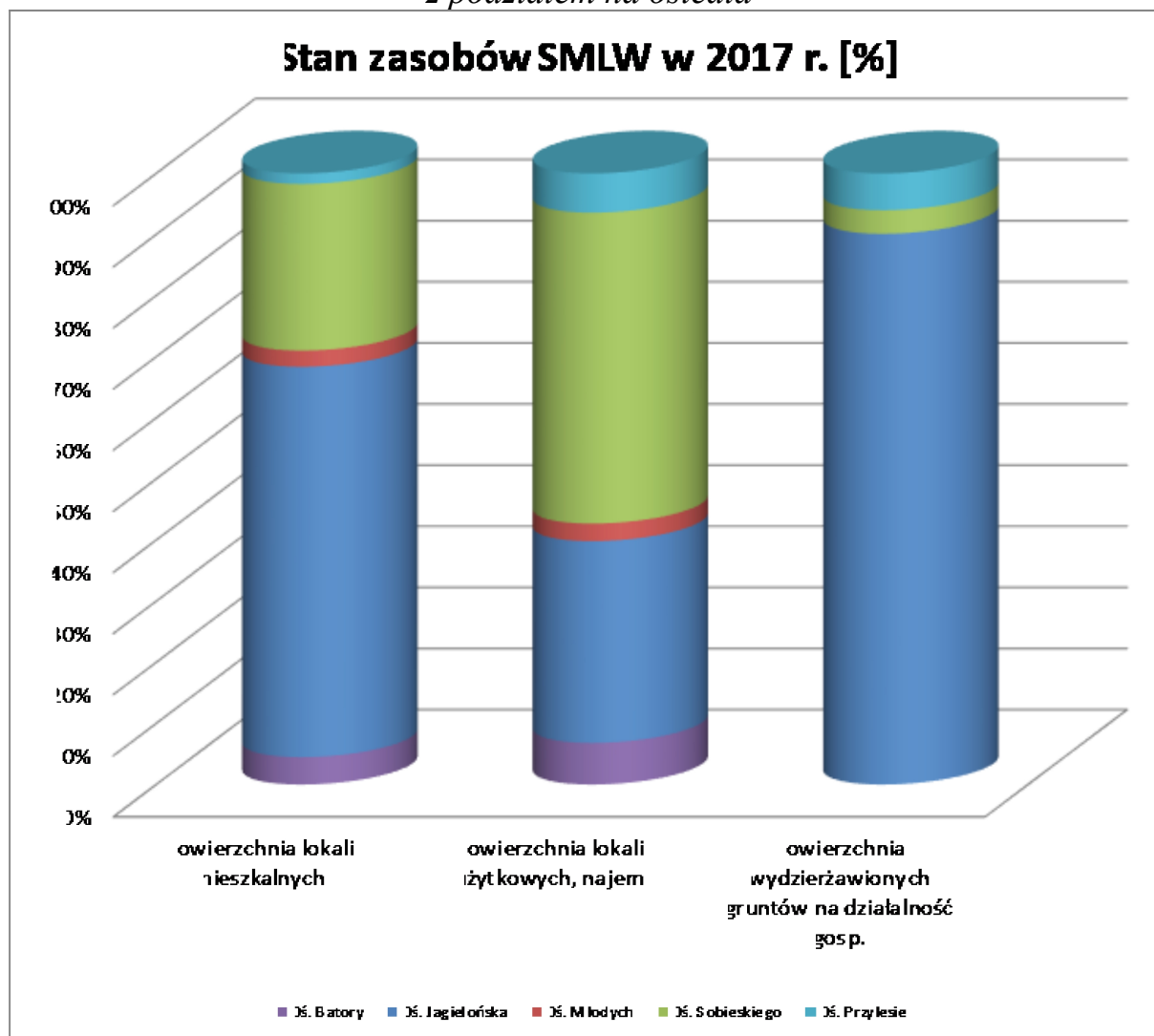
z tego :

- Oś. Jagiellońska - 1 494,45 m²
- Oś. Sobieskiego - 63,95 m²
- Oś. Przylesie - 100,00 m²

W stosunku do 31.12. 2015 dzierżawa gruntów zmalała o ponad 36,46 %.

Wykres nr 1

Powierzchnie lokali mieszkalnych, użytkowych i wydzierżawionych gruntów z podziałem na osiedla



W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 29 budynków wyposażonych jest w dźwigi, o pow. użytkowej mieszkań *150 239,66 m²*
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o pow. użytkowej mieszkań *78 107,96 m²*.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m² powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia gazu „Liczniki zbiorcze” jest ilość osób.

Porównując rok 2017 do 2016 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych, spadła o 54 osoby:

- *Oś. Jagiellońska – spadek o 36 osób,*
- *Oś. Sobieskiego – spadek o 10 osób,*
- *Oś. Młodych – spadek o 8 osób.*

Od 2007 roku do 2017 roku ilość osób do rozliczania kosztów gazu z liczników zbiorczych, spadła o 917 osób

Wykaz budynków wyposażonych w dźwigi oraz w liczniki zbiorcze, zawiera załącznik nr 4 i 5 do n/analizy.

Na 31.12.2017 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni *455 932,08 m²*, z tego:

- 93,11 % - zasoby własne
- 6,89 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w jedenastu budynkach wybudowanych na odrębną własność. W ośmiu budynkach mieszkalnych przy ul. Akademijnej na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w trzech budynkach mieszkalnych na osiedlu Jagiellońska w Legionowie tj. w budynku przy ul. Norwida 6B , w budynku A i B przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. Piłsudskiego 30 oraz zarządzała nieruchomością w budynku C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28.

Na 31.12.2017 roku w zasobach obcych Spółdzielnia zarządzała Wspólnotami Mieszkaniowymi o powierzchni 24 480,34 m².

Oprócz zarządzania zasobami obcymi budynków wielorodzinnych, Spółdzielnia administruje również częścią wspólną zespołu mieszkaniowego 66 budynków w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej przy ul. Przylesie, Wiedzy, Klonowej, Studenckiej i Kameralnej na osiedlu Przylesie w Jabłonie.

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Struktura kosztów GZM na przestrzeni czterech lat przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Koszty GZM ogółem	49 301 406,27	49 046 176,55	51 582 541,35	52 280 224,02
	w tym udział % n/w kosztów :	100,00	100,00	100,00	100,00
a	eksploatacja części wspólnej	39,10	38,29	40,15	41,65
b	ciepło na C.O. i C.W	35,33	33,49	33,60	33,05
c	woda i ścieki	14,57	15,25	15,36	15,09
d	Wywóz nieczystości	4,56	4,49	4,22	4,16
e	pozostałe koszty eksploat.	2,72	2,96	2,65	2,55
f	dźwigi	2,24	2,21	2,17	2,20
g	zasoby nowe na odrębną własność	0,76	0,66	0,82	0,54
h	Inne operacyjno-finansowe	0,72	2,65	1,03	0,76

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2014 r. 48352254,03 zł

w 2015 r. 50643 764,39 zł

w 2016 r. 50913 431,29 zł

w 2017 r. 51525 386,45 zł.

Przychody z działalności GZM Spółdzielni w 2017 r. osiągnęły poziom:

- ze sprzedaży 96,60 % ogółu przychodów,
- z operacyjno-finansowych 3,40 % ogółu przychodów.

Na działalności GZM w 2017 r. uzyskano wynik finansowy w kwocie - 754 837,57 zł.

Niedobór został uwzględniony w planach GZM na rok 2018.

Zestawienie wyniku finansowego z działalności ogółem SMLW za 2017 rok przedstawia zał.nr

1. Rozpisanie rodzajowe kosztów:

KOSZTY EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNEJ

W 2017 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **4,38 zł za m²**, w tym odpis na fundusz remontowy **1,65 zł/m²**.

W porównaniu do roku 2016 w 2017 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,15 zł/m² natomiast odpis na fundusz remontowy o 0,23 zł/m²**. Wzrost nastąpił między innymi po stronie płac, utrzymania czystości części wspólnej.

Tabela nr 5

Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

Lp.	Wyszczególnienie	Oś.Batory	Oś.Jagiell.	Oś.Młodych	Oś.Sobiesk.	Oś. Przylesie
	rok 2014					
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	3,78	3,83	3,95	3,86	3,89
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,47	1,48	1,50	1,50	0,98
	rok 2015					
2.	Koszty eksploatacji części wspólnej	3,68	3,74	3,81	3,84	3,57
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,51	1,52	1,54	1,54	0,98
	rok 2016					
3.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,22	4,07	4,39	4,32	4,04
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,57	1,58	1,60	1,60	0,98
	rok 2017					
4.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,50	4,26	4,84	4,60	4,37

w tym: odpis na fundusz remontowy	1,64	1,65	1,68	1,67	0,98
--	------	------	------	------	------

Rozpisanie średnio-miesięcznych kosztów eksploatacji części wspólnej zasobów mieszkaniowych spółdzielni za lata 2014 - 2017, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

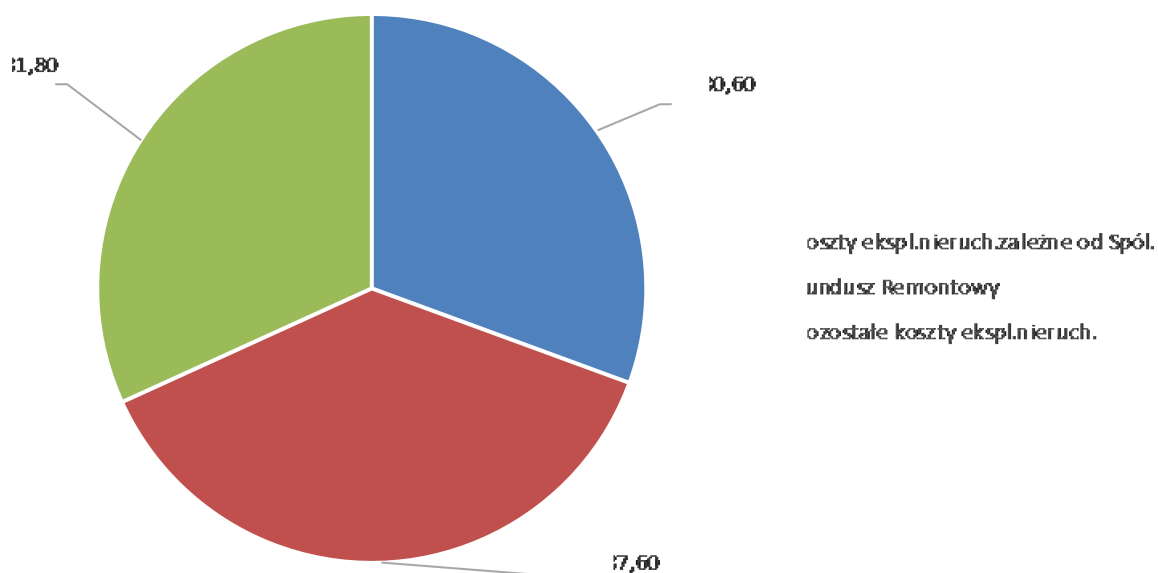
Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2014	rok 2015	rok 2016	Rok 2017
1.	PLACE I ZUS PRACOW.UMYSLOWYCH	0,18	0,24	0,27	0,30
2.	PLACE I ZUS PRACOW.FIZYCZNYCH	0,44	0,44	0,49	0,51
3.	BEZOSOB.FUND.PLAC.UMOWY-ZLEC.	0,03	0,02	0,02	0,01
4.	SWIAD.NA RZECZ PRACOW./EKWIWAL	0,03	0,03	0,03	0,03
5.	MATERIALY WBUDOWANE /KONSERWAC	0,01	0,02	0,01	0,01
6.	MATERIALY	0,03	0,03	0,03	0,03
7.	ENERGIA ELEKTRYCZNA	0,21	0,20	0,18	0,19
8.	SPRZATANIE BLOKOW	0,28	0,30	0,30	0,32
9.	UBEZPIECZENIE MAJATKU	0,04	0,04	0,03	0,04
10.	PODATEK OD NIERUCH.CZĘŚĆ WSPÓLNA	0,02	0,02	0,02	-
11.	AMORTYZACJA	0,01	0,01	0,00	-
12.	DOZÓR,POMIARY,PRZEGLĄD,NADZÓR	0,03	0,03	0,03	0,04
13.	KONSERWACJA STALA	0,27	0,27	0,27	0,29
14.	DROBNE NAPRAWY	0,01	0,00	0,03	0,04
15.	USŁUGI KOMPUTEROWE	0,01	0,00	0,00	-
16.	PLACE ZABAW	0,02	0,02	0,02	0,01
17.	KOSZTY RADY NADZOR.OSIED/DIETY	0,03	0,03	0,03	0,04
18.	ROZLICZENIE KOSZTOW OGOLNYCH	0,29	0,22	0,41	0,43
19.	USŁUGI TRANSPORTOWE	0,03	0,05	0,03	0,02
20.	ODPISY NA REMONTY LOK.MIESZK.	1,48	1,52	1,57	1,65
21.	POZOSTALE KOSZTY	0,03	0,02	0,04	0,02
22.	PROWIZJA OD RACHUNKOW BANKOW.	0,01	0,01	0,01	0,01
23.	WĘZEL CIEPLNY /KOTLOWNIA/	0,00	0,00	0,01	0,01
24.	WIECZYSTE UŻYTK.POW.WSPÓLNE	0,10	0,09	0,09	-
25.	ŚRODKI CZYSTOSCI	0,01	0,01	0,01	0,01
26.	SPRZATANIE DODATK.TEREN/ZIEL.	0,12	0,08	0,07	0,05
27.	AKCJA "ZIMA"	0,07	0,02	0,04	0,03
28.	CENTRAL.OGRZEW./OPLATA ZMIENNA	0,00	0,00	0,00	-
29.	ZUZYCIE WODY ADMINISTRACYJNEJ	0,01	0,01	0,01	0,01

30.	WODA OPŁATA STAŁA	0,03	0,03	0,03	0,03
31.	DERATYZACJA BUDYNKÓW	0,01	0,01	0,01	0,02
32.	KOSZTY MIENIA SPÓŁDZIELNI	-	-	0,06	0,18
33.	UDZIAŁ W KOSZTACH BUDYNKU ADM	-	-	-	0,05
- 34.	Sumy końcowe:	3,84	3,77	4,15	4,38

Pozycja 33 w/w tabeli w 2017 roku rodzajowo nie była wyodrębniona. Od roku 2017 oddzielnie są rejestrowane koszty eksploatacji budynku administracji osiedla.

Poniżej wykres nr 3 przedstawiający podział w/w kosztów w 2017 r. na zależne i niezależne od Spółdzielni.

Wykres nr 3



W skład kosztów eksploatacji części wspólnej niezależnych od Spółdzielni wchodzi między innymi koszty z tytułu: ubezpieczenia, amortyzacji, podatku od nieruchomości części wspólnej, wieczystego użytkowania gruntów części wspólnej, mienia spółdzielni, zużycia wody na cele administracyjne,

ogrzewania części wspólnej, konserwacji zieleni, usług telekomunikacyjnych i pocztowych oraz konserwacji, dozorów, przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa jak i konserwacji placów zabaw wymaganych przepisami prawa.

Na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości pobierana jest opłata eksploatacyjna .

Zestawienie opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej od mieszkańców w latach 2014–2017, zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	LATA				Udział %
		2014	2015	2016	2017	2017 do 2014
1.	Razem opłaty eksploatacji części wspóln. Nieruchomości oś.B,J,M,S	3,51	3,66	3,81	3,91	111,40
	w tym:					
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości	2,01	2,11	2,21	2,23	110,95
1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej	1,50	1,55	1,60	1,68	112,00
	<i>Pozostałe zasoby spółdzielni</i>					
2.	Razem opłaty eksploatacji części wspól. nieruchomości					
	Oś.Przylesie I	2,99	3,09	3,20	3,22	107,69
	Bud.nr 0 os.B	2,99	3,14	3,27	3,30	110,37
	Detki oś.J	2,99	3,14	3,24	3,34	111,71
	Komplex '58"	3,11	3,26	3,26	3,29	105,79
	w tym:					
2a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości					
	Oś.Przylesie I	2,01	2,11	2,22	2,24	111,44
	Bud.nr 0 os.B	2,01	2,11	2,24	2,27	112,94
	Detki oś.J	2,01	2,11	2,16	2,18	108,46
	Komplex '58"	2,01	2,11	2,06	2,01	100,00
2b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej					

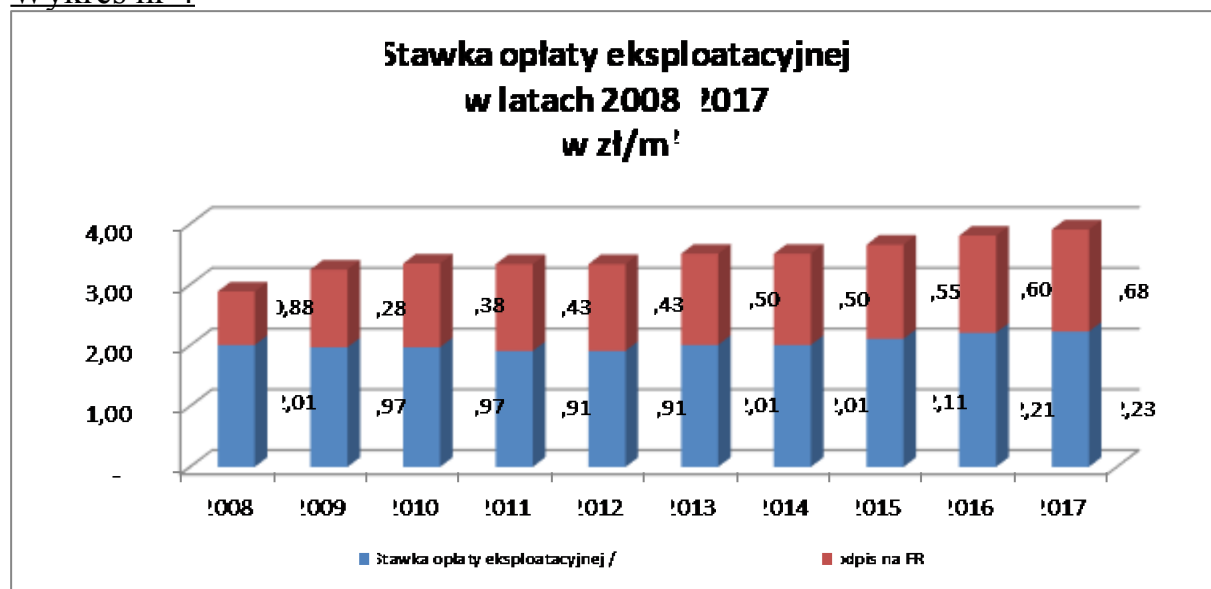
	Oś.Przylesie I	0,98	0,98	0,98	0,98	100,00
	Bud.nr 0 os.B	0,98	1,03	1,03	1,03	105,10
	Detki oś.J	0,98	1,03	1,08	1,16	118,37
	Komplex '58"	1,10	1,15	1,20	1,28	116,36

Uzyskana sprzedaż z opłat eksploatacyjnych pokryła koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości zasobów mieszkaniowych w roku:

2014 w 91,27 %.
2015 w 97,90 %
2016 w 93,11 %
2017 w 90,57 %

Wykres nr 4 przedstawia dynamikę wzrostu opłaty eksploatacyjnej od 2008 roku.

Wykres nr 4



Rozpisanie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla zawiera załącznik nr 1 do niniejszej analizy.

Zestawienie średniego kosztu w miesiącu eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na budynki zawiera załącznik nr 1a do niniejszej analizy.

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2014-2017, przedstawia się następująco:

Lp	Narzut NKO w ciężar kosztów:	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1	Eksploatacja osiedli	0,29	0,22	0,42	0,43
2	Najem dzierżawa, SUW, Transport	0,09	0,06	0,06	0,07
3	SST i WSK-internet	0,06	0,04	0,07	0,08
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,005	0,01	0,01
5	Dźwigi-windy	0,02	0,005	0,02	0,02
6	Operacyjno-finansowe	0,03	0,28	0,08	0,07
7	Parkingi i Garaże	0,01	0,01	0,01	0,01
Średnio miesięczny koszt NKO w roku		0,51	0,62	0,67	0,69

Koszty ogólne Spółdzielni w 2017 r. stanowiły kwotę 3 344 695,07 zł.

Należy podkreślić, że kontynuowanie przez Spółdzielnię prac inwestycyjnych na terenie Legionowa i Jabłonny jest dużym wsparciem w pokrywaniu części kosztów stałych obsługi zasobów już istniejących.

Od 2005 do 2017 roku w ciężar kosztów obsługi inwestycyjnej rozpisano przedmiotowe koszty na ponad 12 809 tys. zł, średnio w roku ponad 985 tys. zł.

Poniżej tabela przedstawiająca rodzajowe koszty ogólne Spółdzielni za rok 2017:

Tabela nr 8

Lp	Wyszczególnienie	2017 r.
1.	Świadczenia na rzecz pracowników	2 335 350,82
2.	Materiały	120 648,71
3.	Energia, wod-kan, C.O lok. wł. Wywóz nieczyst.	61 473,65
4.	Usługi pocztowe	47 434,43
5.	Amortyzacja, ubezpiecz., podatki, wieczyst. Użytkowanie	138 992,21
6.	Remonty i naprawy	11 783,15
7.	Składki na rzecz zw. i organ.	31 776,05
8.	Usługi komputerowe	155 318,39
9.	Koszty RN	136 620,24

10.	Koszty PFRON	31 745,51
11.	Koszty szkolenia pracowników	25 605,75
12.	Usługi telekomunikacyjne, prowizje bankowe	19 524,01
13.	Stałe konserwacje, dozór tech.	9 648,61
14.	Usługi Transportowe	1 902,46
15.	Sprzątanie teren.ziel.Akcja "Zima"	168,21
16.	Ochrona danych	17 659,38
17.	Koszty lustracji	10 522,81
16.	Abon. Krajowy Rejestr Długów	8 476,50
17.	Licencje, aktualizacje programu	52 437,01
18.	Pozostałe koszty	127 607,17
19.	RAZEM	3 344 695,07

Tabela nr 9

Rozpisanie „kosztów pozostałych” (poz. 18 z tabeli nr 8) za rok 2017 r.

Lp	Wyszczególnienie	kwota
1.	Ochrona obiektu	282,57
2.	Reklama SML-W, certyfikaty, str. inter	3 505,44
3.	Naprawa i konserwacja sprzętu komputerowego, wyposażenia biura,xero,serwer, centrala telefoniczna, archiwizacja.	191,77
4.	Ogłoszenie i badanie sprawozdania finansowego	14 753,94
5.	Wynajem urządzeń sanitarno-higienicznych	10 258,31
6.	Abonament RTV, Dzierż.kanalizacji TVK	1 174,04
7.	Opłata finansowa, skarbową	1 772,28
8.	Opłaty sądowe, zaświadczenia, KRS, opinie, wypisy z rejestru gruntu, wyceny,wymeldowania	3 319,70
9.	Doradztwo finansowe i prawne	59 335,50
10.	Koszty podróży, ryczałt samochodowy, fundusz reprezent.	17 862,00
11.	Ogłoszenia prasowe	5 178,46
12.	Walne zgromadzenie	61,33
13.	Koszty projektów unijnych	9 225,00
14.	Inne	686,83
15.	RAZEM	127 607,17

KOSZTY CIEPŁA

Dostawcą ciepła do 96 % zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jest PEC Legionowo. Pozostałe zasoby mieszkaniowe posiadają własne ogrzewanie gazowe. Rozliczanie za ciepło z indywidualnymi mieszkańcami, Spółdzielnia prowadzi wg zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Sezon grzewczy obejmuje 12 miesięcy bilansowych tj. od 01.01. do 31.12. każdego roku.

Tabela nr 10

Zestawienie kosztów i naliczeń na ciepło w latach 2015 -2017 roku.

Kotłownia obca

(dostawca ciepła PEC Legionowo)

Tabela nr 10

		Rok 2015	Rok 2017
Wyszczególnienie		Wartość w zł	Wartość w zł
KOSZTY			
	Kotłownia obca razem:	16 030 278,19	16 892 307,36
1.	Batory	486 936,76	532 735,31
2.	Jagiellońska	10 214 287,21	10 852 903,20
3.	Młodych	419 483,39	466 228,83
4.	Sobieskiego	4 909 570,83	5 040 440,02

		PRZYCHODY	
	Kotłownia obca razem:	21 145 850,54	19 979 777,04
1.	Batory	627 612,75	588311,37
2.	Jagiellońska	13 279 031,49	12 554 161,86
3.	Młodych	656 965,66	613 397,25
4.	Sobieskiego	6 582 240,64	6 223 906,56

		Wynik na ciepłe	
	Kotłownia obca razem:	5 115 572,35	3 087 469,68
1.	Batory	140 675,99	55576,06
2.	Jagiellońska	3 064 744,28	1 701 258,66
3.	Młodych	237 482,27	147 168,42

4.	Sobieskiego	1 672 669,81	1 183 466,54
----	-------------	--------------	--------------

W 2017 roku nastąpił wzrost kosztów ciepła „Kotłownia obca” w stosunku do 2015 roku o kwotę **862 029,17 zł**, to jest o 5,38 % a w 2016 roku wzrost ten wynosił 5,57 %. Natomiast zaliczki na ciepło w 2017 w stosunku do kosztów stanowiły 118,28 % a w roku 2016 wskaźnik ten wynosił 120,73 % .

Z roku na rok koszty ciepła rosną a intensywność zimy jest porównywalna. Co roku zmniejszamy moc zamówioną u Dostawcy ciepła, ale to się nie przekłada na koszty ciepła. Od 1 września 1999 roku zmniejszono moc zamówioną o 25,9706 GJ, to jest o ponad 44 % .

c.d. Tabeli nr 10

Kotłownia gazowa

Wyszczególnienie		Rok 2015	Rok 2017
KOSZTY		Wartość w zł	Wartość w zł
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>396441,10</u>	<u>386552,97</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	104644,89	105970,80
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	291796,21	280582,17

PRZYCHODY			
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>467186,42</u>	<u>453929,10</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	132463,25	123 479,74
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	334723,17	330449,36
Wynik na ciepłe			
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>70745,32</u>	<u>67376,13</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	27818,36	17508,94
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	42926,96	49867,19

W 2017 roku zaliczki na ciepło „Kotłownia gazowa” w stosunku do kosztów stanowiły 117,43 % .

Koszty ciepła „gazowego” w 2017 roku w stosunku do roku 2015 spadły o 9 888,13 zł, tj. o 2,5 % .

Wynik na ciepłe „Kotłownia obca” i „Kotłownia gazowa” rozliczany jest z mieszkańcami lokali zgodnie z obowiązującymi regulaminami.

FUNDUSZ REMONTOWY

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH W LATACH 2014-2017

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017
1	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	<u>-26 409 916,78</u>	<u>-33 327 890,13</u>	<u>-28 949 461,19</u>	<u>-32 257 173,25</u>
2	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	11 084 421,00	5 271 330,00	7 877 754,18	6958910,59
3	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	<u>14 756 122,04</u>	<u>5 950 956,39</u>	<u>12 106 431,57</u>	<u>12 805 916,52</u>
	na docieplenia i prace towarzyszące	9 575 692,54	3 098 289,74	7 665 392,22	8 661 414,24
	-pozostałe	5 180 429,50	2 852 666,65	4 441 039,35	4 144 502,28
4	Razem wpływy na fundusz remontowy (wiersz.5+8)	<u>20 532 619,95</u>	<u>23 023 856,59</u>	<u>25 293 190,77</u>	<u>26 707 987,87</u>
5	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	7 838 148,69	8 053 976,46	8 329 896,49	8 686 884,13
-	Wynik narastająco na FR na 31.12.	<u>-20 633 418,87</u>	<u>-16 254 989,93</u>	<u>-15 762 701,99</u>	<u>-18 355 101,90</u>
6	Kredyty bankowe narastająco	21 890 000,00	21 890 000,00	26 884 783,85	31 809 138,25
7	Saldo kredytu do spłaty	13 146 455,96	11 235 162,04	12 127 095,83	14 581 222,58
8	Inne przychody funduszu remontowego: w tym:				
		12 694 471,26	14 969 880,13	16 963 294,28	18 021 103,74
	zysk bilansowy na 31.12.	12 694 471,26	12 694 471,26	16 494 471,26	17 494 471,26
	premia termomodernizacyjna	0,00	2 275 408,87	468 823,02	526 632,48
9	Stan funduszu remontowego na 31.12. po uwzględnieniu kredytu	<u>1 256 581,13</u>	<u>5 635 010,07</u>	<u>11 122 081,86</u>	<u>13 454 036,35</u>

10	Stan funduszu remontowego na 31.12. po uwzględnieniu salda kredytu do spłaty	<u>-7 486 962,91</u>	<u>-5 019 827,89</u>	<u>-3 635 606,16</u>	<u>-3 773 879,32</u>
----	--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Należy podkreślić, że spłata kredytów termomodernizacyjnych z roku na rok w znacznym stopniu ogranicza realizację planów bieżących remontów.

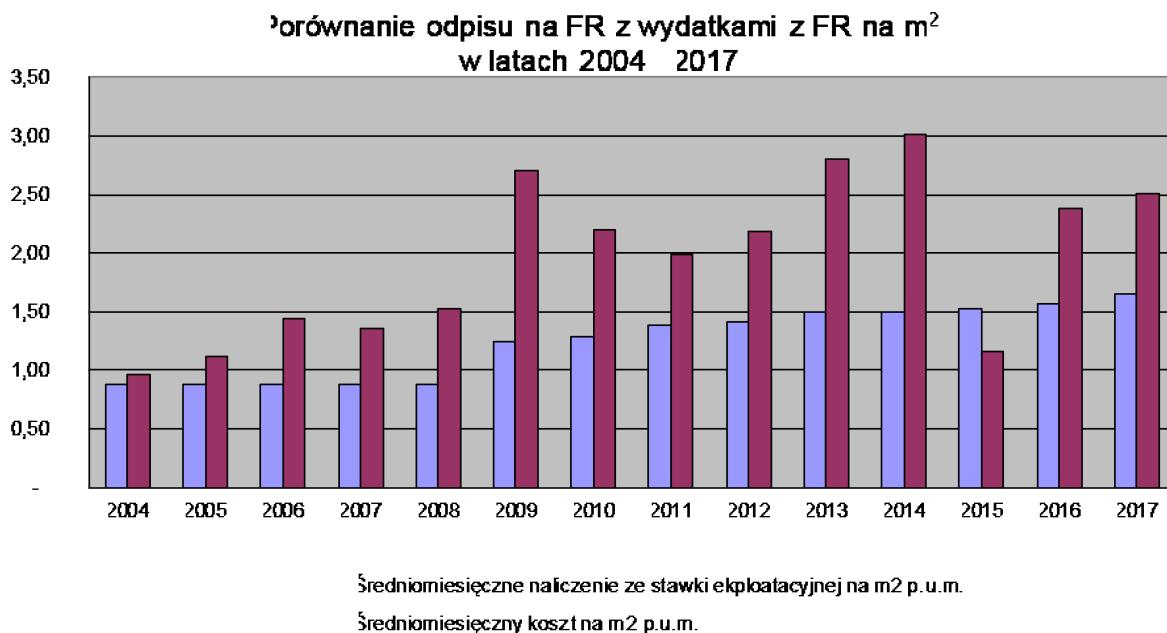
Do dnia 31.12.2017 roku ocieplono 126 budynków, do ocieplenia pozostały 4 budynki. W ramach funduszu remontowego oprócz remontów towarzyszących pracom termomodernizacyjnym w zakresie dociepleń prowadzone są niezbędne remonty obejmujące wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody oraz wymianę wind.

Średnio-miesięczny koszt „Remont budynków” w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową [m² p.u.m] w latach 2004 – 2017 wyniósł:

Tabela nr 11

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
zł/m ²	0,97	1,12	1,44	1,35	1,53	2,71	2,20	1,99	2,18	2,81	3,02	1,16	2,39	2,51

Wykres nr 5



Załącznik nr 2 do niniejszej analizy przedstawia salda na 31.12.2017 rok na poszczególne nieruchomości na Funduszu remontowym „Remont budynków”.

Załącznik nr 2a do niniejszej analizy przedstawia wpływy i wydatki na Fundusz Remontowy na 31.12.2017 r., z podziałem na osiedla i rodzaje remontów

Załącznik nr 3 do niniejszej analizy przedstawia salda na 31.12.2017 rok na poszczególne nieruchomości na Funduszu remontowym „Dźwigi”.

FUNDUSZ SPECJALNY

Oprócz funduszu remontowego, tworzony jest fundusz specjalny na:

1) REMONTY-wymiana-legalizacja wodomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty „Wodomierzy”, fundusz tworzony jest od 1 kwietnia 2001r.

Na 31.12.2017 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 515 596,57 zł.

W/w fundusz w rozbiciu na osiedla, przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 12

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	WYDATKI	WPLÝWY	SALDO
1	Os.B	12 658,54	-	10 281,60	22 940,14
2	Os J	111 380,17	1 779,84	231 372,24	340 972,57
3	Detki	1965,77	222,48	3 888,00	5 631,29
4	Kompleks '58'	2 731,09	-	1 706,40	4 437,49
5	Os.M	5 389,46	-	8 596,80	13 986,26
6	Os S	35 106,18	-	94 003,20	129 109,38
7	Os.P	- 19 527,36	-	8 640,00	- 10 887,36
8	Budynek C-C1	6 512,40	-	2 894,40	9 406,80
9	<i>Razem</i>	<u>156 216 25</u>	<u>2 002,32</u>	<u>361 382,64</u>	<u>515 596,57</u>

2) REMONTY-wymiana-legalizacja ciepłomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty „Ciepłomierzy” fundusz tworzony jest od 1 października 2005 roku. Dotyczy to lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:

- Oś. Batory budynek nr 0 (20 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Oś. Jagiellońska budynki D1,D2,D3 (45 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Oś. Przylesie budynki nr 1, 2, 3, 4, 5 (200 szt. ciepłomierzy w lokalach)
- Oś. Jagiellońska budynek C-C1 (67 szt. ciepłomierzy w lokalach)

Na 31.12.2017 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 197 687,14 zł.

Saldo w rozbiciu na lokale przedstawia się następująco:

Oś. Batory bud. Nr 0 + 15 304,68 zł,

Oś. Jagiellońska bud. "DETKI"	+	28 635,84 zł,
Oś. Przylesie bud. Nr 1 do 5	+	128 552,62 zł,
Oś. Jagiellońska budynek C-C1	+	25 194,00 zł

Oprócz w/w funduszy, wydzielony jest **fundusz remontowy lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność**. Na 31.12.2017 r. saldo na w/w funduszu było dodatnie w kwocie 416 421,38 zł.

2. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne

W 2017 roku kwota zaległości = 3 898 088,41 zł

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych = 7,62 %

W/w wskaźnik w porównaniu do roku 2016 r. wzrósł o 0,14 punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2008 - 2017.

Tabela nr 13

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wskaźnik	6,31%	6,28%	6,19%	6,61%	7,63%	7,95%	7,78 %	7,56 %	7,48 %	7,62 %

Na kwotę zaległości 3 898 088,41 zł składa się zaległość objęta nakazami zapłaty w kwocie 1 741 400,85zł, pozostała część – 2 156 687,56 zł to tzw. bieżące zadłużenie mieszkańców.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 4-5 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Na przestrzeni całego roku 2017 wysłano 1055 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 121 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwy o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej to wiele z tych nakazów komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Największe zaległości w opłatach posiadają :

- osoby wykluczone z członkostwa z orzeczoną eksmisją bądź czekające na orzeczenie eksmisji, generują zaległość w kwocie 284 282,65 zł
- osoby, które nie regulują tytułu prawnego do lokalu po śmierci członków Spółdzielni, nie wnoszą opłat za lokal, a zaległości na tych lokalach to kwota 512 394,09 zł
- osoby, których lokale zostały już zbyte w drodze licytacji na rzecz nowych nabywców, a uzyskane z licytacji środki nie pokryły zaległości, generują należność w kwocie 342 363,25 zł
- osoby posiadające zaległości, których komornik nie może wyegzekwować ze względu na nieściągalność dłużnika, lokale zajmowane przez te osoby zostały wystawione na licytację, a zaległość na tych lokalach to kwota 292 022,84 zł.

Coraz większe problemy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych występują wśród osób, które środki finansowe na zakup mieszkania pozyskały z kredytów bankowych i w momencie kiedy jedno z małżonków traci pracę po zapłaceniu raty kredytu mieszkaniowego powstaje brak środków na zapłacenie czynszu.

Część osób znajdujących się w ciężkiej sytuacji finansowej korzysta z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Ośrodek Pomocy Społecznej i

na poczet opłat eksploatacyjnych na konto Spółdzielni z tego tytułu w 2017 roku wpłynęła kwota 534 615,01 zł.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni są natomiast przeszkodą uniemożliwiającą prowadzenie bieżących remontów.

I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI

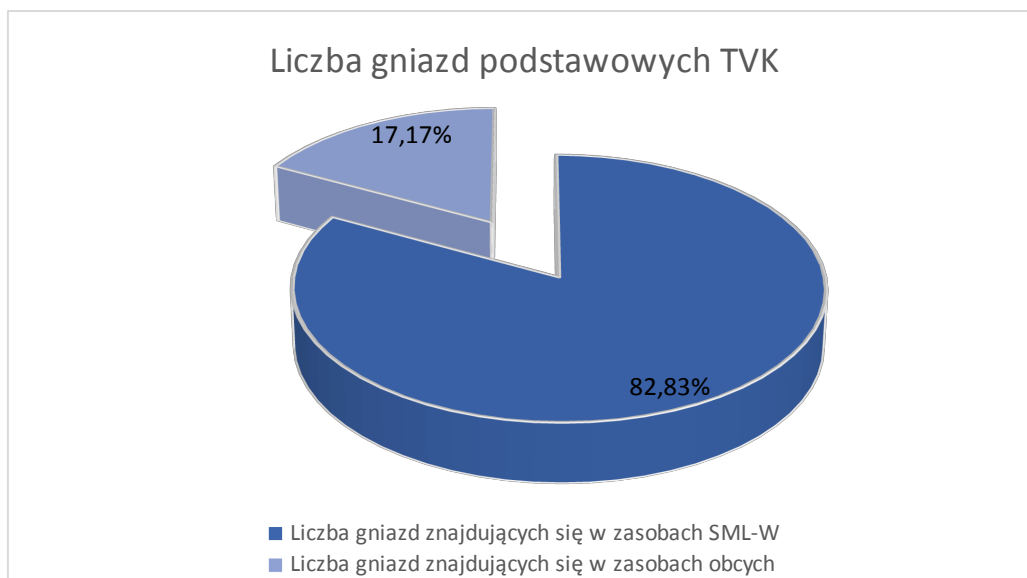
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu

SSTP i LTV

Na dzień 31.12.2017 r. zainstalowanych było 5 433 gniazd podstawowych TVK.

- w zasobach SML - W, zainstalowanych było 4 485 gniazd,
- w zasobach obcych, zainstalowanych było 948 gniazd

Wykres nr 6



Na przestrzeni lat 2014 – 2017 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 728 osób, poniżej zestawienie:

SSTP	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017
ilość abonentów na 31.12.	6 161	5 895	5 695	5 433
udział %	100,00	95,68	92,44	88,18
spadek o	x	- 266	- 200	- 262
			728	

Ze względu na unowocześniany przez Nadawców standard emisji programów telewizyjnych w 2017 r. część programów emitowanych dotychczas w wersji analogowej zostało zamienionych na wersję cyfrową. Proces zamiany dostępnych jeszcze w wersji analogowej kanałów TV umieszczonych w pakiecie Podstawowym Plus na wersję cyfrową będzie w całości zakończony w 2018 r.

W związku z wymogami technicznymi nadawców w zakresie jakości sygnału telewizyjnego w 2017 r. zamiennie w miejsce wersji SD kilkunastu kanałów TV uruchomiono wersje HD tych kanałów. Proces ten ze względu na proponowane przez Nadawców standardy emisji jest i będzie kontynuowany w 2018 r.

W 2017 r. wprowadzono program naprawczy mający na celu optymalizację stosunku dochodów do poniesionych kosztów polegający na stworzeniu dwóch nowych pakietów telewizyjnych tj. Pakietu Socjalnego i Pakietu Ekonomicznego, urealnieniu abonenckich opłat miesięcznych za poszczególne pakiety telewizyjne oraz łączone (TV+internet) oraz redukcję kosztów ponoszonych z tytułu opłat za reemisję kanałów telewizyjnych, dzierżawy łączy światłowodowych od dostawców sygnału TV i internetu (Netia S.A, Orange Polska S.A) i opłat za utrzymanie oraz konserwację sieci kablowej SSTP. W związku z wprowadzonym programem zrezygnowano również z organizowania wszelkich działań promocyjnych polegających na czasowym obniżaniu cen usług SSTP.

Na 31.12.2017 rok z usług w zakresie telewizji cyfrowej kodowanej korzystało 1 314 abonentów tj. 24,19 % ogółu abonentów. W stosunku do 2016 roku nastąpił spadek o 86 abonentów.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2017r.

Tabela nr 14

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	3129188,38	2456215,60
w tym koszty TVL	104 046,75	

Wynik SSTP na 31.12.2017 r. - 672 972,78 zł

W porównaniu do roku 2016 :

- koszty SSTP spadły o 181 183,91 zł (tj. 5,47 %),
- przychody SSTP spadły o 45 903,58 zł (tj. 1,83 %),
- wynik poprawił się o 135 280,33 zł (tj. 16 78 %).

WSK - INTERNET

Na dzień 31.12.2017 r. do Internetu WSK podłączonych było 2 803 internautów.

Na przestrzeni lat 2014 – 2017 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 98 osób, poniżej zestawienie:

WSK	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017
<i>Ilość abonentów na 31.12.</i>	<i>2 901</i>	<i>2 900</i>	<i>2 830</i>	<i>2 803</i>
udział %	100,00	99,97	97,55	96,62
spadek o	x	- 1	- 70	- 27
			98	

Na działalności internetowej -WSK w 2017 roku ponieśliśmy:

- koszty w kwocie 664 116,39 zł,
- przychody w kwocie 834 406,92 zł.

uzyskano dochód w kwocie 170 290,53 zł.

W stosunku do roku poprzedniego dochód był wyższy o kwotę 139 048,75 zł.

Usługa dostępu do internetu została również objęta wyszczególnionym wcześniej programem naprawczym w zakresie dzierżawy łączy światłowodowych od operatorów oraz udostępnienia w ofercie prędkości łączy internetowych abonenckich adekwatnych do wymagań abonentów a także realizacji usług szczególnych dla indywidualnych abonentów tj. przypisanie do stacji stałego adresu IP oraz zwiększenie prędkości wysyłania w standardowym łączy internetowym abonenckim.

PODSUMOWANIE:

Działalność SSTP i WSK w 82,55 % skupiona jest na zasobach SMLW. Duża konkurencyjność przedmiotowych usług na rynku krajowym w tym gminy Legionowo wymusza konieczność uatrakcyjniania ofert co skutkuje ponoszeniem wyższych kosztów, a nie koniecznie wyższymi przychodami.

W związku z powyższym kontynuujemy program naprawczy związany ze zmianą oferty programowej i cenowej pakietów celem poprawy rentowności.

Poniżej zestawienie dochodu na działalności SSTP + WSK, na przestrzeni lat 2014-2017:

SSTP + WSK	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017
<i>Dochód na 31.12.</i>	- 463 796,72	- 758 335,66	- 777 011,33	- 502 682,25
	x	- 294 539	- 18 676	274 329
<i>zmiana</i>	-		38 886	

Parkingi społeczne

W 2017 roku w zasobach SMLW funkcjonowało 7 wydzielonych społecznie parkingów :

- Parking przed budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 29 ul. Sowińskiego 13 w Legionowie, –
- Parking przed budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 26 ul. Jagiellońska 21 w Legionowie, –
- Parking przed budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 17 ul. Marysieńki 3 w Legionowie, –
- Parking przed budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym D1, D2, D3 przy ul. Piłsudskiego w Legionowie,
- Parking przy ul. Broniewskiego w Legionowie,
- Parking przy ul. Wysockiego nr 1 w Legionowie
- Parking przy ul. Husarskiej nr 12 przy pawil.210

Ponadto przy ul. Sowińskiego przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 38 funkcjonuje parking oddany w dzierżawę firmie „Kaskada”.

Celem działania w/w parkingów jest funkcjonowanie parkingu na rzecz jego użytkowników. Wybrani przedstawiciele danego parkingu społecznego reprezentują użytkowników i bezpośrednio rozliczają się ze spółdzielnią między innymi za użytkowanie wieczyste gruntu, oraz podatek od nieruchomości, na którym zlokalizowane są ogrodzone parkingi.

3. Najem lokali i dzierżawa gruntów

Na 31.12.2017 roku Spółdzielnia wynajmowała 137 lokali użytkowych o powierzchni 10 959,37 m² i 92 lokale na cele mieszkalne o powierzchni 2 902,69 m² oraz wydzierżawiała grunty o powierzchni 1 658,40 m² i uzyskała dochód w kwocie 418 345,81 zł.

4. Podsumowanie działalności gospodarczej za rok 2017

*W 2017 roku **wynik finansowy - dochód na całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni** stanowił kwotę **+ 331 928,73 zł**, z tego:*

- *Najem i dzierżawa* + 418 345,81 zł,
 - *SSTP + Internet +TVL* - 502 682,25 zł,
 - *Garaże , parkingi* + 3 348,52 zł,
 - *pozostała działalność* + 412 916,65 zł.
- (w tym: operacyjno-finansowe)*

*Po odprowadzeniu podatku dochodowego **wynik finansowy - na działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni** stanowi kwotę **+ 184 769,73 zł**.*

Cel zagospodarowania przedmiotowego wyniku poddany zostanie do decyzji najbliższego Walnego Zgromadzenia.

I – 4. ZAŁĄCZNIKI od nr 1 do 6X Zestawienie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości za 2017 rok

L.p.	NAZWA KONTA	"Batory"	"Jagiellońska"	"Młodych"	"Sobieskiego"	"P
1.	PLACE I ZUS PRACOWNIKÓW UMYSŁOWYCH	93 575,84	796 113,87	56 133,31	464 982,72	3

2.	PLACE I ZUS PRACOWNIKÓW FIZYCZNYCH	77 790,30	1 227 074,51	72 357,99	1 071 777,36	5
3.	BEZOSOBOWY FUND.PŁAC /UMOWY-ZLEC.	6 319,14	27 837,14	2 486,12	10 613,99	
4.	SWIAD.NA RZECZ PRACOW./EKWIWALENT	5 107,02	69 747,71	4 204,69	57 077,48	
5.	MATERIAŁY WBUDOWANE /KONSERWACJA	424,59	27 528,20	595,90	11 341,84	
6.	MATERIAŁY	3 377,76	79 744,25	2 957,85	33 577,73	
7.	ENERGIA ELEKTRYCZNA	24 430,89	574 211,90	25 455,57	259 003,20	2
8.	ŻARÓWKI	870,18	17 723,92	553,50	7 029,98	
9.	SPRZĄTANIE BLOKÓW	94 796,73	1 186 589,04	47 460,29	224 154,02	1
10.	UBEZPIECZENIE MAJĄTKU	7 827,75	122 228,63	4 634,50	52 750,75	
11.	AMORTYZACJA		1 516,80			
12.	DOZÓR,POMIARY,PRZEGLĄDY,NADZÓR	12 217,43	107 567,87	3 835,25	39 823,55	
13.	KONSERWACJA STAŁA	61 501,60	902 731,37	37 288,22	364 431,83	3
14.	DROBNE NAPRAWY	5 983,83	140 958,66	4 852,03	21 186,22	
15.	SZKOLENIA PRACOWNIKÓW		-		173,33	
16.	USŁUGI KOMPUTEROWE	413,54	7 173,13	244,15	2 511,28	
17.	PLACE ZABAW	5 141,40	12 143,66	-	24 386,52	
18.	KOSZTY NIEUZASADNIONE	4,92	113,82	4,92	41,88	
19.	KOSZTY RADY NADZOR.OSIED/DIETY	24 791,69	71 749,48	22 176,60	51 571,96	1
20.	ROZLICZENIE KOSZTÓW OGÓLNYCH	94 505,06	1 344 564,79	55 797,38	573 883,67	3
21.	USŁUGI TRANSPORTOWE	2 057,94	49 543,67	6 305,80	50 806,40	
22.	ODPISY NA REMONTY LOKALE MIESZK.	357 639,78	5 131 485,99	215 855,91	2 217 113,86	8
23.	POZOSTAŁE KOSZTY	3 084,88	73 615,74	2 039,63	16 048,14	
24.	PROWIZJA OD RACHUNKÓW BANKÓW.	1 544,39	21 916,26	911,81	9 378,24	
25.	WĘZEL CIEPLNY /KOTŁOWNIA/	26 855,96				
26.	ŚRODKI CZYSTOŚCI	1 296,50	18 876,56	1 468,82	28 957,79	
27.	SPRZĄTANIE DODATK.TEREN/ZIELEŃ	8 657,13	133 766,95	10 410,90	93 690,12	
28.	AKCJA "ZIMA"	6 629,82	78 365,86	6 456,40	65 638,52	
29.	CIEPŁA WODA /OPŁATA ZMIENNA/		6 910,43	164,91	3 646,91	
30.	ZUŻYCIE WODY ADMINISTRACYJNEJ	887,09	14 947,58	839,78	13 749,37	
31.	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI /GABARYTY				4 718,14	
32.	WODA OPŁATA STAŁA	9 236,64	81 027,32	5 209,92	61 650,72	
33.	RYCZAŁT SAMOCHODOWY	2 169,44	4 715,10	1 174,97	5 235,49	
34.	REKLAMA	109,23	1 592,56	65,02	651,26	
35.	KOSZTY WYODRĘBNIENIA LOKALI		160,70		110,70	
36.	UDZIAŁ W KOSZTACH BUDYNKU ADM.	12 324,42	135 201,55	7 531,91	91 626,70	
37.	DERATYZACJA BUDYNKÓW	7 920,00	68 097,35		20 168,40	
38.	KOSZTY MIENIA SPÓŁDZIELNI	22 622,73	678 967,09	23 718,99	144 393,64	1
39.	PRZ.PRAWA UŻYTK.WIECZ.WE WŁASNOŚĆ		656,00			
40.	Sumy końcowe:	982 115,62	13 217 165,46	623 193,04	6 097 903,71	36
	koszty w zł/m2 w m-cu, w tym:	4,50	4,26	4,84	4,60	
	odpis na fundusz remontowy	1,64	1,65	1,68	1,67	
	koszty w zł/m2 w m-cu bez funduszu remontowego	2,86	2,61	3,16	2,93	

**Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości w rozliczeniu śred. w m-cu zł/m²
powierzchni mieszkania za rok 2017**

Lp	nr budynku	ulica	pow. mieszkalna	Razem koszty	Śred.k.m-ca zł/m ²
OSIEDLE BATORY					
1	0	SŁOWACKIEGO 23	1 025,01	58 570,88	4,76
2	1	WARSZAWSKA 34	997,68	53 992,70	4,51
3	2	WARSZAWSKA 36	997,68	53 632,99	4,48
4	3	SŁOWACKIEGO 25	2 181,97	115 406,25	4,41
5	4	WARSZAWSKA 38	2 181,97	117 170,69	4,47
6	5	SŁOWACKIEGO 27	2 181,97	117 758,95	4,50
7	6	WARSZAWSKA 40	2 182,05	117 994,01	4,51
8	7	SŁOWACKIEGO 29	2 181,97	115 736,60	4,42
9	8	WARSZAWSKA 46	2 181,97	116 464,85	4,45
10	9	JAGIELLOŃSKA 4	942,28	52 633,25	4,65
11	10	WARSZAWSKA 42	1 134,46	62 754,45	4,61
12	11 bud	Razem	18 189,01	982 115,62	4,50
OSIEDLE JAGIELLOŃSKA					
13	0	PIŁSUDSKIEGO 24	1 853,50	130 246,85	5,86
14	2	ALEJA 3-GO MAJA 23	4 167,15	223 632,01	4,47
15	3	ALEJA 3-GO MAJA 25	4 167,00	225 758,65	4,51
16	4	ALEJA 3-GO MAJA 27	4 157,97	257 957,16	5,17
17	7	BRONIEWSKIEGO 4	3 449,60	162 058,91	3,91
18	8	JAGIELLOŃSKA 19	3 481,40	165 128,02	3,95
19	9	MICKIEWICZA 35	3 481,40	167 087,14	4,00
20	10	BRONIEWSKIEGO 8	3 481,40	169 137,48	4,05
21	11	BRONIEWSKIEGO 5	3 470,80	169 847,47	4,08
22	12	SOWIŃSKIEGO 14	3 470,80	169 676,02	4,07
23	13	HUBALA 4	3 460,20	167 198,30	4,03
24	14	HUBALA 6	3 470,80	169 953,74	4,08
25	15	HUBALA 3	3 470,80	166 823,18	4,01
26	16	HUBALA 5	3 492,00	170 313,38	4,06
27	17	MARYSIEŃKI 3	3 481,40	167 359,59	4,01
28	18	MARYSIEŃKI 1	3 481,40	168 921,19	4,04
29	19	MARYSIEŃKI 6	3 470,80	167 879,05	4,03
30	20	MARYSIEŃKI 4	3 470,80	168 245,63	4,04
31	21	K. WIELKIEGO 31	5 206,20	251 956,40	4,03
32	22	ALEJA 3-GO MAJA 26	5 163,80	257 772,76	4,16
33	23	KRASIŃSKIEGO 71	5 163,80	253 419,47	4,09
34	24	ALEJA 3-GO MAJA 33	5 163,80	252 465,12	4,07
35	25	SOBIESKIEGO 12	5 174,40	250 256,67	4,03
36	26	JAGIELLOŃSKA 21	5 606,20	279 725,00	4,16
37	27	SOWIŃSKIEGO 12	5 680,20	280 994,17	4,12
38	28	SOWIŃSKIEGO 19	5 712,00	281 039,11	4,10
39	29	SOWIŃSKIEGO 13	5 701,40	278 782,15	4,07
40	30	SOBIESKIEGO 10	5 659,10	275 723,15	4,06
41	31	MICKIEWICZA 37	6 037,85	331 720,37	4,58
42	32	SOWIŃSKIEGO 16	5 966,86	333 704,78	4,66

43	33	ALEJA 3-GO MAJA 31	5 947,69	314 020,69	4,40
44	34	ALEJA 3-GO MAJA 29	6 051,28	308 588,49	4,25
45	35	SOWIŃSKIEGO 8	6 081,99	303 473,71	4,16
46	36	KRASIŃSKIEGO 75	6 033,72	304 223,63	4,20
47	37	10 KRÓLOWEJ JADWIGI	6 066,29	309 352,60	4,25
48	38	HUBALA 2	5 992,20	300 420,94	4,18
49	39	HUBALA 1	6 031,55	320 872,26	4,43
50	40	4 KRÓLOWEJ JADWIGI	5 985,67	322 546,89	4,49
51	41	SOWIŃSKIEGO 11	6 005,10	298 729,79	4,15
52	42	SOBIESKIEGO 8	6 040,87	303 783,76	4,19
53	43	MARYSIEŃKI 2	6 061,44	318 951,04	4,38
54	44	SOWIŃSKIEGO 5	5 037,92	264 749,03	4,38
55	45	NORWIDA 7	5 039,83	252 352,06	4,17
56	46	OGRODOWA 2	4 906,53	249 614,39	4,24
57	47	NORWIDA 11	4 993,44	271 893,17	4,54
58	48	NORWIDA 13	5 011,17	259 518,35	4,32
59	49	NORWIDA 15	4 937,95	250 059,74	4,22
60	50	NORWIDA 14	4 988,14	297 824,83	4,98
61	69	LEŚNA 6	4 946,89	292 273,95	4,92
62	70	LEŚNA 4	5 003,18	265 008,83	4,41
63	71	SOWIŃSKIEGO 7A	5 019,25	256 931,66	4,27
64	72	SOWIŃSKIEGO 7	5 033,51	255 888,58	4,24
65	KOMPLEKS 58	KRÓLOWEJ JADWIGI 1,1A,1B,1C	4 865,08	227 475,87	3,90
66	D-1,D-2,D-3	OGRODOWA 11,13,15	3 480,90	153 828,28	3,68
67	59 bud.	Razem	258 776,42	13 217 165,46	4,26
OSIEDLE MŁODYCH					
68	1	SUWALNA J	1 904,00	105 527,30	4,62
69	2	SUWALNA H	1 904,00	107 129,31	4,69
70	3	SUWALNA G	1 746,00	95 543,00	4,56
71	4	SUWALNA F	1 703,70	101 013,66	4,94
72	5	SUWALNA E	1 735,40	103 822,00	4,99
73	6	SUWALNA D	1 746,00	110 157,77	5,26
74	6 bud.	Razem	10 739,10	623 193,04	4,84
OSIEDLE SOBIESKIEGO					
75	101	SOBIESKIEGO 41	1 809,50	97 646,97	4,50
76	102	SOBIESKIEGO 39	1 239,48	66 712,56	4,49
77	103	HUSARSKA 1	1 396,80	74 907,92	4,47
78	104	HUSARSKA 3	1 093,60	61 282,83	4,67
79	105	SOBIESKIEGO 37	1 227,70	69 935,18	4,75
80	106	HUSARSKA 7	1 093,60	60 090,31	4,58
81	107	HUSARSKA 9	1 335,90	64 507,85	4,02
82	108	HUSARSKA 11	1 523,20	87 462,59	4,79
83	109	HUSARSKA 13	1 890,26	98 478,51	4,34
84	110	HUSARSKA 15	1 081,10	57 843,32	4,46
85	111	HUSARSKA 17	1 396,80	75 432,77	4,50
86	112	HUSARSKA 19	1 806,60	108 402,29	5,00
87	114	HUSARSKA 23	1 343,90	81 405,28	5,05
88	115	HUSARSKA 21	1 523,20	92 785,59	5,08
89	116	HUSARSKA 27	2 616,80	158 956,89	5,06
90	117	HUSARSKA 29	4 428,53	266 750,20	5,02

91	201	HUSARSKA 2	1 951,33	112 166,77	4,79
92	202	CZARNIECKIEGO 6	1 396,80	75 771,65	4,52
93	203	HUSARSKA 4	1 093,60	59 767,05	4,55
94	204	HUSARSKA 6	1 396,80	77 281,66	4,61
95	205	HUSARSKA 8	1 935,85	102 998,52	4,43
96	206	HUSARSKA 10	1 523,20	82 341,02	4,50
97	207	HETMAŃSKA 8	1 093,60	52 439,01	4,00
98	212	RYCERSKA 3	1 809,50	97 350,04	4,48
99	213	CZARNIECKIEGO 7	1 396,80	77 569,06	4,63
100	214	RYCERSKA 1	1 766,40	94 809,24	4,47
101	215	RYCERSKA 1A	1 613,40	87 778,79	4,53
102	301	HETMAŃSKA 15	1 948,80	103 521,75	4,43
103	302	HETMAŃSKA 9	1 523,20	85 901,05	4,70
104	304	MIESZKA I-GO 15	1 523,20	83 111,00	4,55
105	305	HETMAŃSKA 7	1 523,00	83 810,91	4,59
106	306	HUSARSKA 14	1 759,20	97 818,83	4,63
107	307	HUSARSKA 16	1 810,80	99 199,08	4,57
108	310	HETMAŃSKA 5	1 216,80	70 493,91	4,83
109	400	ZWYCIĘSTWA 1	1 343,73	77 672,21	4,82
110	401	SIWIŃSKIEGO 3	4 060,05	223 454,70	4,59
111	402	SIWIŃSKIEGO 1	4 542,74	261 623,68	4,80
112	403	SOBIESKIEGO 29	1 862,40	101 870,51	4,56
113	404	SOBIESKIEGO 27	1 396,80	73 375,30	4,38
114	405	SIWIŃSKIEGO 5	1 958,04	106 372,49	4,53
115	406	SIWIŃSKIEGO 9	1 851,80	99 776,77	4,49
116	407	SOBIESKIEGO 21	2 824,68	146 732,76	4,33
117	408	LEŚNA 10	2 771,80	150 986,94	4,54
118	409	SOBIESKIEGO 19	1 841,20	93 676,09	4,24
119	410	ZWYCIĘSTWA 4	806,40	44 595,47	4,61
120	411	ZWYCIĘSTWA 2	1 178,91	65 753,60	4,65
121	412	LEŚNA 23	2 740,30	156 755,57	4,77
122	413	SOBIESKIEGO 15	2 878,58	152 657,39	4,42
123	414	LEŚNA 21	930,50	53 511,94	4,79
124	415	LEŚNA 17	930,50	54 189,62	4,85
125	501	PAŁACOWA 10	2 030,09	112 988,88	4,64
126	502	WILANOWSKA 5	1 227,03	66 999,92	4,55
127	503	WILANOWSKA 3	1 862,40	101 891,68	4,56
128	504	WILANOWSKA 6	1 512,60	81 725,07	4,50
129	505	WILANOWSKA 8	1 862,40	99 100,87	4,43
130	506	PAŁACOWA 3	1 851,80	98 819,96	4,45
131	507	PAŁACOWA 1	1 862,40	100 453,15	4,49
132	508	PAŁACOWA 8	2 729,70	149 585,65	4,57
133	509	PAŁACOWA 2	1 851,80	99 433,42	4,47
134	510	PAŁACOWA 6	1 862,40	101 718,90	4,55
135	511	WILANOWSKA 4	930,40	53 020,44	4,75
136	512	PAŁACOWA 4	1 862,40	102 430,33	4,58
137	62 bud.	Razem	110 453,10	6 097 903,71	4,60
OSIEDLE PRZYLESIE					
138	1	PRZYLESIE 5A	1 528,91	79 057,80	4,31
139	2	PRZYLESIE 5	1 384,99	76 678,38	4,61
140	3	PRZYLESIE 5B	1 198,90	63 632,83	4,42
141	4	PRZYLESIE 7B	1 370,32	72 337,96	4,40
142	5	PRZYLESIE 7A	1 528,95	75 722,48	4,13

143	5 bud.	Razem	7 012,07	367 429,45	4,37
144	143 bud.	Razem	405 169,70	21 287 807,28	4,38

Fundusz remontowy „Remont budynków” za 2017 rok zestawienie na budynki

Nr budynku	Adres	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
osiedle Batory					
0	SŁOWACKIEGO 23	11 419,26	1 722,08	12 668,88	22 366,06
1	WARSZAWSKA 34	13 679,83	766,29	18 110,43	31 023,97
2	WARSZAWSKA 36	-96 048,24	2 986,64	18 230,19	-80 804,69
3	SŁOWACKIEGO 25	98 659,21	1 675,91	41 701,59	138 684,89
4	WARSZAWSKA 38	-63 852,98	5 855,68	43 272,51	-26 436,15
5	SŁOWACKIEGO 27	-265 578,96	3 124,41	43 010,67	-225 692,70
6	WARSZAWSKA 40	-419 662,24	3 140,44	43 012,55	-379 790,13
7	SŁOWACKIEGO 29	23 242,72	1 675,91	41 701,59	63 268,40
8	WARSZAWSKA 46	118 099,74	1 675,91	44 058,03	160 481,86
9	JAGIELLOŃSKA 4	61 585,49	77 992,40	17 418,94	1 012,03
10	WARSZAWSKA 42	-33 188,09	871,35	19 911,74	-14 147,70
Razem		-551 644,26	101 487,02	343 097,12	-310 034,16
osiedle Jagiellońska					
0	PIŁSUDSKIEGO 24	-148 872,96	4 289,56	39 205,27	-113 957,25
2	ALEJA 3-GO MAJA 23	506 250,33	12 022,48	88 144,68	582 372,53
3	ALEJA 3-GO MAJA 25	166 769,42	834 665,26	79 640,85	-588 254,99
4	ALEJA 3-GO MAJA 27	294 409,86	16 935,78	77 971,42	355 445,50
7	BRONIEWSKIEGO 4	-356 667,15	11 654,85	71 724,14	-296 597,86
8	JAGIELLOŃSKA 19	-640 975,35	19 934,29	153 210,33	-507 699,31
9	MICKIEWICZA 35	-601 069,89	12 849,71	72 385,37	-541 534,23
10	BRONIEWSKIEGO 8	-322 391,69	33 250,29	72 172,31	-283 469,67
11	BRONIEWSKIEGO 5	-503 579,26	5 837,91	72 165,00	-437 252,17
12	SOWIŃSKIEGO 14	-443 228,88	56 896,08	72 165,00	-427 959,96
13	HUBALA 4	-336 653,01	6 334,44	70 283,71	-272 703,74
14	HUBALA 6	-467 544,08	11 193,09	72 581,40	-406 155,77
15	HUBALA 3	-494 672,78	12 470,74	72 581,40	-434 562,12
16	HUBALA 5	-442 747,74	13 013,46	73 024,78	-382 736,42
17	MARYSIEŃKI 3	-548 606,35	54 794,13	72 803,09	-530 597,39
18	MARYSIEŃKI 1	-402 915,95	15 637,38	72 803,09	-345 750,24
19	MARYSIEŃKI 6	-413 862,02	415 451,89	72 581,40	-756 732,51
20	MARYSIEŃKI 4	-474 951,10	16 863,89	72 581,40	-419 233,59
21	KAZIMIERZA WIELKIEGO 31	-357 278,92	32 462,93	108 659,16	-281 082,69
22	ALEJA 3-GO MAJA 26	43 363,66	12 142,19	93 733,41	124 954,88
23	KRASIŃSKIEGO 71	-212 333,93	9 491,46	109 224,81	-112 600,58
24	ALEJA 3-GO MAJA 33	158 462,74	874 889,23	107 985,45	-608 441,04
25	SOBIESKIEGO 12	-47 290,03	62 731,18	109 235,96	-785,25
26	JAGIELLOŃSKA 21	26 258,24	18 537,17	95 709,15	103 430,22

27	SOWIŃSKIEGO 12	14 309,59	10 082,54	103 575,66	107 802,71
28	SOWIŃSKIEGO 19	-517 148,61	19 188,70	120 820,35	-415 516,96
29	SOWIŃSKIEGO 13	57 681,02	33 954,31	113 070,34	136 797,05
30	SOBIESKIEGO 10	-287 476,04	15 538,59	91 858,65	-211 155,98
31	MICKIEWICZA 37	-682 888,53	24 783,23	124 983,26	-582 688,50
32	SOWIŃSKIEGO 16	-756 157,94	18 050,38	123 689,74	-650 518,58
33	ALEJA 3-GO MAJA 31	-20 809,88	287 231,90	95 218,56	-212 823,22
34	ALEJA 3-GO MAJA 29	-53 863,40	38 433,39	97 738,49	5 441,70
35	SOWIŃSKIEGO 8	-45 040,28	32 836,96	99 458,29	21 581,05
36	KRASIŃSKIEGO 75	692 924,29	1 417 051,05	125 212,59	-598 914,17
37	KRÓLOWEJ JADWIGI 10	-1 206 472,93	22 032,94	126 152,80	-1 102 353,07
38	HUBALA 2	-811 986,68	56 353,25	124 905,90	-743 434,03
39	HUBALA 1	-661 998,16	51 347,20	124 531,19	-588 814,17
40	KRÓLOWEJ JADWIGI 4	-1 172 929,49	16 236,46	124 143,48	-1 065 022,47
41	SOWIŃSKIEGO 11	-1 730 989,88	29 458,30	124 750,00	-1 635 698,18
42	SOBIESKIEGO 8	-1 187 537,63	32 698,13	124 855,43	-1 095 380,33
43	MARYSIEŃKI 2	123 779,72	1 381 767,26	125 418,33	-1 132 569,21
44	SOWIŃSKIEGO 5	-246 538,68	16 625,85	103 790,78	-159 373,75
45	NORWIDA 7	-291 694,66	13 826,24	103 953,20	-201 567,70
46	OGRODOWA 2	-563 738,30	15 981,57	101 118,22	-478 601,65
47	NORWIDA 11	-503 368,01	14 378,77	103 057,02	-414 689,76
48	NORWIDA 13	-230 735,32	10 964,41	105 226,64	-136 473,09
49	NORWIDA 15	112 312,44	422 227,38	103 736,79	-206 178,15
50	NORWIDA 14	22 596,58	28 533,74	105 059,07	99 121,91
69	LEŚNA 6	-224 337,25	12 336,89	103 883,90	-132 790,24
70	LEŚNA 4	-386 212,08	21 789,39	103 193,06	-304 808,41
71	SOWIŃSKIEGO 7A	-639 078,56	53 784,29	102 818,41	-590 044,44
72	SOWIŃSKIEGO 7	-417 599,52	17 307,55	104 013,66	-330 893,41
	Razem	-17 635 125,03	6 679 150,06	5 112 806,39	-19 201 468,70
601,602,603	„Detki” Ogrodowa 11,13,15	-68 638,89	151 859,66	48 246,57	-172 251,98
701,702,703,704	Kompleks 58 KR.JAD.1,1A,1B,1C	-253 600,57	66 761,44	73 579,71	-246 782,30
	Razem osiedle Jagiellońska	-17 957 364,49	6 897 771,16	5 234 632,67	-19 620 502,98
osiedle Młodych					
1	SUWAŁNA J	-365 077,47	5 336,49	40 273,45	-330 140,51
2	SUWAŁNA H	-367 309,12	5 374,81	40 273,45	-332 410,48
3	SUWAŁNA G	-258 154,29	4 415,58	36 931,43	-225 638,44
4	SUWAŁNA F	-203 659,38	5 332,02	36 036,70	-172 954,70
5	SUWAŁNA E	-181 341,23	21 866,72	36 707,22	-166 500,73
6	SUWAŁNA D	-156 553,93	34 901,97	36 931,43	-154 524,47
	Razem	-1 532 095,42	77 227,59	227 153,68	-1 382 169,33
osiedle Sobieskiego					
101	SOBIESKIEGO 41	65 585,69	27 257,33	28 286,14	66 614,50
102	SOBIESKIEGO 39	57 778,57	1 183,72	20 407,51	77 002,36

103	HUSARSKA 1	-280 231,16	4 288,44	28 539,42	-255 980,18
104	HUSARSKA 3	-227 821,48	3 254,37	22 738,13	-208 337,72
105	SOBIESKIEGO 37	-104 125,97	4 455,68	20 369,98	-88 211,67
106	HUSARSKA 7	-328 478,11	4 190,68	22 738,13	-309 930,66
107	HUSARSKA 9	-139 084,51	2 676,15	23 166,83	-118 593,83
108	HUSARSKA 11	-70 623,18	1 794,77	24 724,64	-47 693,31
109	HUSARSKA 13	-96 524,69	8 185,29	30 697,37	-74 012,61
110	HUSARSKA 15	-93 765,01	1 032,46	18 845,77	-75 951,70
111	HUSARSKA 17	-254 283,69	8 143,93	29 042,34	-233 385,28
112	HUSARSKA 19	53 930,90	1 725,33	29 324,72	81 530,29
114	HUSARSKA 23	-360 297,37	8 055,79	62 643,48	-305 709,68
115	HUSARSKA 21	-91 907,89	11 294,56	26 918,00	-76 284,45
116	HUSARSKA 27	64 019,37	7 681,61	43 731,97	100 069,73
117	HUSARSKA 29	-242 173,86	52 032,77	73 266,06	-220 940,57
201	HUSARSKA 2	-187 001,49	20 382,03	30 540,45	-176 843,07
202	CZARNIECKIEGO 6	-64 135,37	1 333,96	23 343,30	-42 126,03
203	HUSARSKA 4	-243 740,76	4 305,61	22 213,25	-225 833,12
204	HUSARSKA 6	-280 894,27	8 143,93	29 042,34	-259 995,86
205	HUSARSKA 8	-398 253,90	12 699,63	40 271,44	-370 682,09
206	HUSARSKA 10	-428 297,89	6 037,12	31 304,84	-403 030,17
207	HETMAŃSKA 8	-301 036,95	7 329,20	22 738,13	-285 628,02
212	RYCERSKA 3	-354 736,78	7 450,12	37 840,30	-324 346,60
213	CZARNIECKIEGO 7	-44 535,06	1 333,96	22 170,06	-23 698,96
214	RYCERSKA 1	-46 743,20	331 909,96	35 879,13	-342 774,03
215	RYCERSKA 1A	-3 500,84	17 685,28	32 771,21	11 585,09
301	HETMAŃSKA 15	-440 995,24	15 858,11	40 753,30	-416 100,05
302	HETMAŃSKA 9	-484 094,65	13 788,90	31 304,84	-466 578,71
304	MIESZKA I-GO 15	-398 722,47	5 709,97	31 853,24	-372 579,20
305	HETMAŃSKA 7	-318 691,27	16 897,64	32 005,49	-303 583,42
306	HUSARSKA 14	-599 096,91	8 463,95	36 788,48	-570 772,38
307	HUSARSKA 16	-430 177,03	9 108,03	37 215,60	-402 069,46
310	HETMAŃSKA 5	-102 647,62	13 463,13	21 357,30	-94 753,45
400	ZWYCIĘSTWA 1	23 438,23	2 316,49	28 422,81	49 544,55
401	SIWIŃSKIEGO 3	-731 580,43	23 708,56	85 505,56	-669 783,43
402	SIWIŃSKIEGO 1	-932 412,89	39 871,66	95 823,03	-876 461,52
403	SOBIESKIEGO 29	-497 627,12	9 506,03	38 499,53	-468 633,62
404	SOBIESKIEGO 27	-171 990,11	23 314,98	76 077,94	-119 227,15
405	SIWIŃSKIEGO 5	-258 959,50	20 089,40	41 344,00	-237 704,90
406	SIWIŃSKIEGO 9	-160 852,23	270 398,87	99 880,03	-331 371,07
407	SOBIESKIEGO 21	69 005,21	669 933,05	151 338,27	-449 589,57
408	LEŚNA 10	-487 014,56	133 159,78	142 445,17	-477 729,17
409	SOBIESKIEGO 19	-280 296,95	10 532,47	38 945,10	-251 884,32
410	ZWYCIĘSTWA 4	-160 851,09	9 144,19	17 056,99	-152 938,29
411	ZWYCIĘSTWA 2	-143 866,35	6 418,06	24 936,79	-125 347,62
412	LEŚNA 23	-381 933,58	27 191,46	57 962,00	-351 163,04
413	SOBIESKIEGO 15	-596 097,55	14 955,46	60 854,65	-550 198,36
414	LEŚNA 21	-170 364,73	2 346,01	19 681,96	-153 028,78
415	LEŚNA 17	-226 551,17	4 322,89	18 565,36	-212 308,70
501	PAŁACOWA 10	-386 371,25	131 444,58	116 777,13	-401 038,70

502	WILANOWSKA 5	-193 339,77	3 840,54	25 873,16	-171 307,15
503	WILANOWSKA 3	-177 300,49	10 067,99	39 393,53	-147 974,95
504	WILANOWSKA 6	112 759,11	430 082,40	31 994,55	-285 328,74
505	WILANOWSKA 8	-75 993,20	260 160,67	93 696,09	-242 457,78
506	PAŁACOWA 3	104 744,19	505 215,47	39 169,31	-361 301,97
507	PAŁACOWA 1	114 306,70	164 109,20	39 393,53	-10 408,97
508	PAŁACOWA 8	175 725,30	574 559,49	57 738,67	-341 095,52
509	PAŁACOWA 2	-442 195,46	14 774,47	39 169,31	-417 800,62
510	PAŁACOWA 6	71 176,98	346 112,54	39 393,53	-235 542,03
511	WILANOWSKA 4	74 459,77	251 299,15	19 679,83	-157 159,55
512	PAŁACOWA 4	79 023,79	415 810,33	39 393,53	-297 393,01
Razem		-12 826 263,24	5 023 839,60	2 643 844,55	-15 206 258,29
osiedle Przylesie					
1	PRZYLESIE 5A	26 093,31	12 652,43	17 980,08	26 093,31
2	PRZYLESIE 5	31 108,33	11 218,91	16 287,48	31 108,33
3	PRZYLESIE 5B	56 857,17	9 289,17	14 098,80	56 857,17
4	PRZYLESIE 7B	31 672,71	10 753,22	16 114,80	31 672,71
5	PRZYLESIE 7A	85 458,53	21 572,03	17 980,80	85 458,53
Razem		231 190,05	65 485,76	82 461,96	248 166,25

Załącznik nr 2a

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Batory	Osiedle Jagiellońska	Osiedle Młodych	Osiedle Sobieskiego	Osiedle Przylesie	Razem
	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	18 189,01	250 437,04	10 739,10	110 453,00	7 012,07	396 830,22
I	FR w 2017 r. „Remonty bud.”						
2	DOCIEPLENIA BUDYNKÓW		4 380 331,17		4 272 212,98	8 870,09	8 661 414,24
3	REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC		87 912,29		33 676,15		121 588,44
4	REMONTY I NAPRAWY DACHÓW	4 179,77	826,34				5 006,11
5	TERMOMODER./DOCIEPL-odsetki od kred.i premia termomoder.	2 912,97	298 567,24	21 573,91	287 907,92		610 962,04
6	MAŁOWANIE KLATEK SCHODOWYCH		252 290,73		31 071,80	385,52	283 748,05
7	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE	2 220,35	59 205,63		33 374,17	1 231,11	96 031,26
8	ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMOWE	56 779,80	167 284,05		76 665,81	5 104,97	305 834,63
9	REMONTY I NAPRAWY INSTAL.SANIT	21 423,66	801 270,09		67 473,46	1 200,00	891 367,21
10	REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA		85 421,13		1 146,42		86 567,55
11	NAPRAWA, MAŁOWANIE ELEWACJI BUDYNKU				2 210,52		2 210,52
12	ROBOTY KOMINIARSKIE, WENTYLACYJ		146 733,24	13 608,00	36 481,51		196 822,75
13	REMONTY INSTALACJI GAZOWEJ		74 760,54	33 797,28	35 525,28		144 083,10
14	KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO	13 970,47	192 347,62	8 248,40	84 835,93	5 385,77	304 788,19
16	REMONT BALKONÓW / LOGGI		42 120,55		7 809,70		49 930,25
17	WYMIANA OKIEN,DRZWI		35 608,31		33 788,57		69 396,88
18	WYMIANA INSTALACJI ZW,CW,WOD-K		6 689,79		2 667,03		9 356,82
19	WYKONANIE, REMONTY PLACÓW ZABAW ,ZIELEŃ		47 781,34		16 992,35	43 308,30	108 081,99
22	Razem koszty	101 487,02	6 679 150,06	77 227,59	5 023 839,60	65 485,76	11 947 190,03
23	Śred.wydatki w m-cu w zł/m2	0,46	2,22	0,60	3,79	0,78	2,51
24	Śred.wpływy w m-cu w zł/m2	1,57	1,70	1,76	1,99	0,98	1,98
25	B.O.	-551 644,26	-17 635 125,03	-1 532 095,42	-12 826 263,24	231 190,05	-32 313 937,90
26	WPLYWY w 2017 r.	343 097,12	5 031 981,43	227 153,68	2 198 037,03	82 461,96	7 882 731,22
	PREMIA TERMOMODERNIZACYJNA		80 824,96		445 807,52	0,00	526 632,48
27	Saldo na 31.12.2017 r.	-310 034,16	-19 201 468,70	-1 382 169,33	-15 206 258,29	248 166,25	-35 851 764,23
	<i>Naliczenie zysku bilansowego na 31.12.2017 r. (Uchwały Walnego)</i>						17 494 471,26
							-18 357 292,97

Lp.	Wyszczególnienie						
1	FR w 2017 r. „Dźwigi”						
	B.O.						
2.	WYDATKI						
3	NALICZEN FUNDUSZU REMONTOW						
	_____		_____		_____		_____

	_____		_____	_____	_____	_____	_____

	_____		_____	_____	_____	_____	_____

FR "Dźwigi za 2017 rok

załącznik nr 3

Nr budynku	Adres	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
osiedle Jagiellońska					
31	MICKIEWICZA 37	-112 101,90	994,62	25 099,80	-87 996,72
32	SOWIŃSKIEGO 16	104 553,30	0,00	24 841,32	129 394,62
33	ALEJA 3-GO MAJA 31	-215 386,85	0,00	24 705,12	-190 681,73
34	ALEJA 3-GO MAJA 29	31 362,09	0,00	25 169,88	56 531,97
35	SOWIŃSKIEGO 8	-78 432,21	0,00	25 398,75	-53 033,46
36	KRASIŃSKIEGO 75	127 229,03	119 906,11	25 148,28	32 471,20
37	KRÓLOWEJ JADWIGI 10	168 578,76	120 224,93	25 338,96	73 692,79
38	HUBALA 2	132 761,16	120 347,02	25 091,76	37 505,90
39	HUBALA 1	157 806,58	119 813,55	25 006,44	62 999,47
40	KRÓLOWEJ JADWIGI 4	17 828,41	6 735,45	24 932,88	36 025,84
41	SOWIŃSKIEGO 11	144 922,33	119 077,42	25 056,48	50 901,39
42	SOBIESKIEGO 8	-19 807,21	0,00	25 072,44	5 265,23
43	MARYSIENKI 2	-29 681,13	0,00	25 186,44	-4 494,69
44	SOWIŃSKIEGO 5	125 194,00	151,33	20 965,92	146 008,59
45	NORWIDA 7	-22 585,44	0,00	20 999,52	-1 585,92
46	OGRODOWA 2	-95 817,84	0,00	20 426,28	-75 391,56
47	NORWIDA 11	-46 187,57	0,00	20 819,04	-25 368,53
48	NORWIDA 13	88 141,05	436,12	20 892,84	108 597,77
49	NORWIDA 15	-5 327,30	0,00	20 602,32	15 275,02
50	NORWIDA 14	40 441,47	0,00	20 862,84	61 304,31
69	LEŚNA 6	-19 996,91	584,83	20 636,04	54,30
70	LEŚNA 4	139 579,80	150,96	20 846,04	160 274,88
71	SOWIŃSKIEGO 7A	-47 897,33	0,00	20 775,00	-27 122,33
72	SOWIŃSKIEGO 7	-20 959,77	0,00	21 013,32	53,55
	Razem	564 216,52	608 422,34	554 887,71	510 681,89
osiedle Sobieskiego					
117	HUSARSKA 29	-245 721,35	0,00	18 453,24	-227 268,11
201	HUSARSKA 2	-136 956,38	0,00	8 157,12	-128 799,26
401	SIWIŃSKIEGO 3	-37 428,23	2 095,35	16 979,28	-22 544,30
402	SIWIŃSKIEGO 1	89 763,38	0,00	19 029,60	108 792,98
501	PAŁACOWA 10	85 633,38	0,00	8 462,88	94 096,26
	Razem	-244 709,20	2 095,35	71 082,12	-175 722,43
Razem Spółdzielnia		319 507,32	610 517,69	625 969,83	334 959,46

Zasoby Spółdzielni wyposażone w dźwigi i liczniki zbiorcze gazu

załącznik nr 4 i 5

DŹWIGI

Lp.	Bloki	Ilość wind	Powierzchnia w m2 p.u.m
1.	2.	3.	4.
-	<u>Oś. Jagiellońska</u>		
1	nr 31	4	6 037,85
2	nr 32	4	5 970,16
3	nr 33	4	5 947,69
4	nr 34	4	6 051,28
5	nr 35	4	6 081,99
6	nr 36	4	6 033,72
7	nr 37	4	6 066,29
8	nr 38	4	5 992,20
9	nr 39	4	6 034,85
10	nr 40	4	5 985,67
11	nr 41	4	6 005,10
12	nr 42	4	6 040,87
13	nr 43	4	6 061,44
14	nr 44	3	5 037,92
15	nr 45	3	5 039,83
16	nr 46	3	4 906,53
17	nr 47	3	4 993,44
18	nr 48	3	5 011,17
19	nr 49	3	4 937,95
20	nr 50	3	4 988,14
21	nr 69	3	4 946,89
22	nr 70	3	5 003,18
23	nr 71	3	5 019,25
24	nr 72	3	5 033,51

24	Razem	85	133 226,92
	<u>Oś. Sobieskiego</u>		
1	nr 117	4	4 428,53
2	nr 201	2	1 951,33
3	nr 401	4	4 060,05
4	nr 402	4	4 542,74
5	nr 501	2	2 030,09
5	Razem	16	17 012,74

29	Ogółem SMLW	101	150 239,66
-----------	--------------------	------------	-------------------

Licznik zbiorcze

załącznik nr 5

Lp	Nr budynku	pow.w m2 p.u.m	ilość osób	ilość lokali
Osiedle Jagiellońska				
1.	32.	5 970,16	252,00	141
2.	39.	6 034,85	244,00	141
2.	Razem:	12 005,01	496,00	282
Osiedle Sobieskiego				
1.	400.	1 343,73	40,00	21
2.	401.	4 060,05	170,00	96
3.	402.	4 542,74	190,00	108
4.	403.	1 862,40	81,00	32
5.	404.	1 396,80	58,00	24
6.	405.	1 958,04	76,00	32
7.	406.	1 851,80	75,00	32
8.	407.	2 824,68	115,00	48
9.	408.	2 771,80	107,00	48
10.	409.	1 841,20	85,00	32
11.	410.	806,40	27,00	12
12.	411.	1 178,91	37,00	18
13.	412.	2 740,30	114,00	47
14.	413.	2 878,58	114,00	48
15.	414.	930,50	45,00	16
16.	415.	930,50	37,00	16
17.	501.	2 030,09	84,00	48
18.	502.	1 227,03	51,00	28

19.	503.	1 862,40	74,00	32
20.	504.	1 512,60	60,00	32
21.	505.	1 862,40	77,00	32
22.	506.	1 851,80	76,00	32
23.	507.	1 862,40	71,00	32
24.	508.	2 729,70	111,00	47
25.	509.	1 851,80	69,00	32
26.	510.	1 862,40	69,00	32
27.	511.	930,40	34,00	16
28.	512.	1 862,40	80,00	32
28.	Razem:	<u>55</u> 363,85	2 227,00	1 025,00
Osiedle Młodych				
1.	1.	1 904,00	98,00	40
2.	2.	1 904,00	79,00	40
3.	3.	1 746,00	84,00	30
4.	4.	1 703,70	86,00	29
5.	5.	1 735,40	96,00	30
6.	6.	1 746,00	90,00	30
6.	Razem:	<u>10</u> 739,10	533,00	199

Ilość bud.	Nr budynku	pow.w m2 p.u.m	ilość osób	ilość lokali
36	Ogółem SMLW	<u>78</u> 107,96	3 256,00	1506

Załącznik nr 6

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi**Wynik na Działalności Gospodarczej i Pozostałej SML-W**

Lp	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	Lp	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
1.	Eksploatacja podstawowa osiedli	21 287 807,28	19 279 914,57	- 2 007 892,71	1.	Lokale użytkowe najmy i dzierżawy	1 864 468,52	2 282 814,33	418 345,81	
2.	Ciepło	17 278 860,33	17 278 860,33	-	2.	SSTP	3 129 188,38	2 456 215,60	- 672 972,78	
3.	Dźwigi	1 147 599,69	1 099 494,97	- 48 104,72	3.	w tym: TVL	104 046,75	-	- 104 046,75	
4.	Ekspł.-najem I.mieszkal.i kort.zabud.	470 452,93	420 004,30	- 50 448,63	4.	Garaże własnościowe	62 925,71	63 808,05	882,34	
5.	Garaże własnościowe	215 137,08	215 273,88	136,80	5.	Stacja Uzdatniania Wody	145 908,88	145 619,04	- 289,84	
6.	<i>Pozostała eksploatacja osiedli</i>	<i>3 293 823,48</i>	<i>3 290 237,73</i>	<i>3 290 237,73</i>	6.	Internet	664 116,39	834 406,92	170 290,53	
7.	a) Wywóz nieczystości komunal.	2 129 490,00	2 129 490,00	-	7.	Parkingi spółdzielcze	90 634,63	93 100,81	2 466,18	
8.	Gabaryty	46 062,00	-	- 46 062,00	8.	Lokale użyt.k.na społ.włas.prawie	210 693,99	224 517,88	13 823,89	
9.	b) Gaz liczniki zbiorcze	239 523,53	239 523,53	-	9.	Koszty eksplot.Listopadowa	15 552,66	15 552,66	-	
10.	c) Wieczyste użyt.k.gruntu	261 933,53	263 322,04	1 388,51	10.	Koszty domki "Przylesie"	21 733,74	21 733,74	-	
11.	d) Podatek od nieruchomości	334 547,10	376 074,96	41 527,86	11.	Administrowanie i Zarządz.	209 104,30	179 300,52	- 29 803,78	
12.	e) Ubezpieczenie indywidul.miesz.k.	272 586,00	272 586,00	-	12.	K.nieruchom.na odrębną własność C-C1	239 749,84	107 224,56	- 132 525,28	
13.	f) Konserwacja domofonów	9 681,32	9 241,20	- 440,12	13.	Koszty Sprzątania zasobów obcych	154 623,62	144 146,76	- 10 476,86	
14.	Woda i scieki	7 888 174,30	7 888 174,30	-	14.	Transport i Logistyka	24 843,18	13 151,64	- 11 691,54	
15.	Nieruch. bud.C-C1	284 563,33	284 563,33	-	15.	Posostałe koszty	233 060,92	233 060,92	-	
16.	Pozostałe koszty do rozlicz.	14 819,12	14 819,12	-	16.	Pozostałe koszty ogólne	143 438,33	-	- 143 438,33	
17.	Przych./koszty finansowe	16 817,14	149 600,73	132 783,59	17.	Koszty oper.finansowych	46 352,80	125 412,60	79 059,80	
18.	Pozost.przych./koszty operacyjne	190 644,39	1 604 443,19	1 413 798,80	18.	Koszty pozostał.operacyjne	541 340,93	1 189 599,52	648 258,59	
19.	Pozostałe koszty - ogól.	191 524,95	-	- 191 524,95	19.	Koszty sprzed.wewnętrznej	482 458,36	482 458,36	-	
20.	Podsumowanie	52 280 224,02	51 525 386,45	- 754 837,57	20.	Podsumowanie	8 280 195,18	8 612 123,91	331 928,73	
									Podatek dochodowy	147 159,00
									Zysk/Strata	184 769,73

ROZDZIAŁ II

II – 1. Analiza zaległości na lokalach mieszkalnych na 31.12.2017r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2017 rok wynosiły 3.898 088,41 zł i wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń wyniósł 7,62 % co w porównaniu z rokiem 2016 skutkuje niewielkim bo wynoszącym tylko 0,14 % wzrostem zaległości.

Na powyższą kwotę składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 741 400,85zł, pozostała część – 2 156 687,56 zł to tzw. bieżące zadłużenie mieszkańców, które nie jest objęte nakazami zapłaty.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 4-5 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Na przestrzeni całego roku 2017 wysłano 1055 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 121 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwy o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej to wiele z tych nakazów komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Największe zaległości w opłatach posiadają n/w dłużnicy:

- osoby wykluczone z członkostwa z orzeczoną eksmisją bądź czekające na orzeczenie eksmisji generują zaległość w kwocie 284 282,65 zł

- osoby, które nie regulują tytułu prawnego do lokalu po śmierci członków Spółdzielni, nie wnoszą opłat za lokal, a zaległości na tych lokalach to kwota 512 394,09 zł

- osoby, których lokale zostały już zbyte w drodze licytacji na rzecz nowych nabywców, a uzyskane z licytacji środki nie pokryły zaległości generują należność w kwocie 342 363,25 zł

- osoby posiadające zaległości, których komornik nie może wyegzekwować ze względu na nieściągalność dłużnika, lokale zajmowane przez te osoby zostały wystawione na licytację, a zaległość na tych lokalach to kwota 292 022,84 zł.

Coraz większe problemy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych występują wśród osób, które środki finansowe na zakup mieszkania pozyskały z kredytów bankowych i w momencie kiedy jedno z małżonków traci pracę po zapłaceniu raty kredytu mieszkaniowego powstaje brak środków na zapłacenie czynszu.

Część osób znajdujących się w ciężkiej sytuacji finansowej korzysta z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Ośrodek Pomocy Społecznej i na poczet opłat eksploatacyjnych na konto Spółdzielni z tego tytułu w 2017 roku wpłynęła kwota 534 615,01 zł.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni są natomiast przeszkodą uniemożliwiającą prowadzenie bieżących remontów, bo uszczuplają nasz fundusz remontowy.

1. Statystyka zaległości lokale mieszkalne za 2016 r.

Wszystkie lokale mieszkalne

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
<1	679	53 450,92	1 741 400,85	1 794 851,77
>=1 i <=3	931	672 519,60	0,00	672 519,60
>3 i <=6	186	479 795,76	0,00	479 795,76
>6 i <=12	112	447 318,32	0,00	447 318,32
>12	53	503 602,96	0,00	503 602,96

Razem	1961	2 156 687,56	1 741 400,85	3 898 088,41
-------	-------------	---------------------	---------------------	---------------------

Osiedle Batory -lokale mieszkalne 2017 r.

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	43	1 817,76	116 599,29	118 417,05
>=1 i <=3	61	34 406,53	0,00	34 406,53
>3 i <=6	9	14 480,74	0,00	14 480,74
>6 i <=12	12	34 629,99	0,00	34 629,99
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	125	85 335,02	116 599,29	201 934,31

Osiedle Młodych

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	13	5 236,36	28 349,95	33 586,31
>=1 i <=3	39	25 010,47	0,00	25 010,47
>3 i <=6	7	23 141,27	0,00	23 141,27
>6 i <=12	2	1 510,53	0,00	1 510,53
> 12	1	2 192,98	0,00	2 192,98
Razem	62	57 091,61	28 349,95	85 441,56

Osiedle Jagiellońska

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	385	25 170,76	940 907,45	966 078,21
>=1 i <=3	390	285 592,70		285 592,70
>3 i <=6	113	300 376,47		300 376,47

>6 i <=12	73	300 893,52		300 893,52
> 12	29	224 511,14		224 511,14
Razem	990	1 136 544,59	940 907,45	2 077 452,04

Osiedle Sobieskiego

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	139	10 143,53	556 356,71	566 500,24
>=1 i <=3	333	272 298,93	0,00	272 298,93
>3 i <=6	38	110 660,03	0,00	110 660,03
>6 i <=12	21	93 943,92	0,00	93 943,92
> 12	1	8 691,42	0,00	8 691,42
Razem	532	495 737,83	556 356,71	1 052 094,54

Osiedle Przylesie

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	63	1 411,84	94 339,85	95 751,69
>=1 i <=3	35	31 483,95	0,00	31 483,95
>3 i <=6	8	24 362,85	0,00	24 362,85
>6 i <=12	3	16 185,33	0,00	16 185,33
> 12	1	11 990,84	0,00	11 990,84
Razem	110	85 434,81	94 339,85	179 774,66

Listopadowa

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
---------------------	--------------------------	------------------	----------------------------	------------------

< 1	3	28,89	0,00	28,89
>=1 i <=3	5	436,18	0,00	436,18
>3 i <=6	3	759,02	0,00	759,02
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	11	1 224,09	0,00	1 224,09

Akademijna 17

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	2	2 565,06	0,00	2 565,06
>=1 i <=3	0	0,00	0,00	0,00
>=3 i <6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	2	2 565,06	0,00	2 565,06

Domki Przylesie

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	3	22,60	0,00	22,60
>=1 i <3	16	1 760,88	0,00	1 760,88
>=3 i <6	2	371,11	0,00	371,11
>6 i <=12	1	155,03	0,00	155,03
>12	1	834,31	0,00	834,31
Razem	23	3 143,93	0,00	3 143,93

Detki

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	7	395,85	75,00	470,85
>=1 i <3	7	6 792,63	0,00	6 792,63
>=3 i <6	1	1 930,53	0,00	1 930,53
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
>12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	15	9 119,01	75,00	9 194,01

Kompleks 58

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	10	380,41	2 649,11	3 029,52
>=1 i <=3	30	7 365,12	0,00	7 365,12
>3 i <=6	5	3 713,74	0,00	3 713,74
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
>12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	45	11 459,27	2 649,11	14 108,38

Anat A i B

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	2	2 021,49	2 123,49	4 144,98
>=1 i <=3	0	0,00	0,00	0,00
>3 i <=6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	2	2 021,49	2 123,49	4 144,98

Anat C i C1

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Kwota zadłużenia z nakazów	Łączna zaległość
< 1	9	4 256,37	0,00	4 256,37
>=1 i <=3	15	7 372,21	0,00	7 372,21
>3 i <=6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	20	255 382,27	0,00	255 382,27
Razem	44	267 010,85	0,00	267 010,85

2. Statystyka zaległości - lokale użytkowe za 2017 rok

Osiedle Batory

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	3	247,64	0,00	247,64
>= 1 i <=3	2	6 128,53	0,00	6 128,53
>3 i <=6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	5,00	6 376,17	0,00	6 376,17

Osiedle Jagiellońska

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	30	2 041,62	32 620,90	34 662,52
>=1 i <=3	46	66 189,99	0,00	66 189,99
>3 i <=6	7	14 714,49	0,00	14 714,49
>6 i <=12	1	5 510,47	0,00	5 510,47
> 12	1	23 449,28	0,00	23 449,28
Razem	85	111 905,85	32 620,90	144 526,75

Osiedle Młodych

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	1	19,25	0,00	19,25
>=1 i <=3	2	14 527,29	0,00	14 527,29
> 3 i <=6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	3	14 546,54	0,00	14 546,54

Osiedle Sobieskiego

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	37	4 329,16	129 782,40	134 111,56
>= 1 i <=3	30	105 671,60	0,00	105 671,60
> 3 i <=6	4	8 176,09	0,00	8 176,09
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
> 12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	71	118 176,85	129 782,40	247 959,25

Osiedle Przylesie

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	1	136,97	0,00	136,97
>=1 i <=3	4	621,15	0,00	621,15
>3 i <=6	0	0,00	0,00	0,00
>6 i <=12	0	0,00	0,00	0,00
>12	0	0,00	0,00	0,00
Razem	5	758,12	0,00	758,12

Lokale użytkowe - wszystkie osiedla

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	72	6 774,64	162 403,30	169 177,94
>=1 i <=3	84	193 138,56	0,00	193 138,56
>3 i <=6	11	22 890,58	0,00	22 890,58
>6 i <=12	1	5 510,47	0,00	5 510,47
> 12	1	23 449,28	0,00	23 449,28
Razem	169	251 763,53	162 403,30	414 166,83

II – 2. Dochodzenie roszczeń – obsługa prawna

W 2017r Spółdzielnia:

- skierowała do Sądu Rejonowego w Legionowie I Wydział Cywilny **164** spraw o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz opłat z korzystanie ze Spółdzielczej Sieci Telewizji Przewodowej i Wirtualnej Sieci Komputerowej.
- uzyskała **148** tytułów wykonawczych i orzeczeń, które skierowała do postępowania egzekucyjnego. Z uzyskanych orzeczeń, w całości zostało zapłaconych **43** spraw. W pozostałych sprawach spółdzielnia złożyła wnioski o nadanie klauzul wykonalności i oczekuje na tytuły wykonawcze.
- zawarła **14** porozumień o spłacie zaległości w opłatach eksploatacyjnych w miesięcznych ratach. W **4** sprawach porozumienia zostały zapłacone w całości, pozostałe są w trakcie realizacji.
- wniosła do Sądu Rejonowego w Legionowie I Wydział Cywilny **1** sprawę o eksmisję z lokalu mieszkalnego. Sprawa jest w toku.
- skierowała **2** sprawy o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach czynszu za wynajmowane lokale użytkowe. W **1** sprawie Spółdzielnia uzyskała tytuł wykonawczy i wszczęła postępowanie egzekucyjne w **1** sprawie spółdzielnia oczekuje na uprawomocnienie się nakazu zapłaty.

- wniosła 2 sprawy o stwierdzenie nabycia prawa do spadku po zmarłych członkach spółdzielni celem uregulowania tytułów prawnych do lokali. W 1 sprawie wydano postanowienie o stwierdzeniu nabycia praw do spadku, 1 sprawa jest w toku.
- jako zarządca skierowała 6 spraw o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach. Spółdzielnia uzyskała nakazy zapłaty. Dwie sprawy zostały zapłacone w całości, 1 sprawa jest w egzekucji, a w pozostałych spółdzielnia oczekuje na nadanie klauzul wykonalności.

W 2017r przeciwko Spółdzielni wniesiono zawezwanie do próby ugodowej. Nie doszło do zawarcia ugody. Postępowanie zostało umorzone.

Ponadto w 2017r. prowadzone były sprawy formalno-prawne związane z działalnością inwestycyjną Spółdzielni:

- przygotowanie projektu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z domem jednorodzinnym na rzecz członków Spółdzielni finansujących budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie (IV etap)
- prowadzenie procedury związanej z wyborem wykonawcy robót budowlanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Broniewskiego w Legionowie oraz przygotowanie umowy o roboty budowlane dla tego zadania inwestycyjnego
- prowadzenie procedury związanej z wyborem wykonawcy robót budowlanych budynku usługowego administracji osiedla Sobieskiego przy ul. Warszawskiej w Legionowie oraz przygotowanie umowy o roboty budowlane dla tego zadania inwestycyjnego
- przygotowanie umowy o roboty budowlane dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej w Legionowie
- przygotowanie umowy o roboty budowlane dotyczącej wykonania robót dociepleniowych i towarzyszących 12 budynków wielorodzinnych na osiedlu „Sobieskiego” i „Jagiellońska” w Legionowie
- prowadzenie procedur związanych z ustanowieniem służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, służebności gruntowych.

W 2017 w ramach obsługi prawnej:

1. Przygotowywano materiały na Walne Zgromadzenie, na posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Przygotowano projekty umów związanych z działalnością Spółdzielni;
3. Udzielano organom oraz pracownikom Spółdzielni opinii i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie stosowania prawa.

II - 3. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe w Spółdzielni w 2017 r.

• Stan członków Spółdzielni.

W związku z wejściem w życie z dniem **09.09.2017 r.** Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze (Dz. Ustaw z dnia 25 sierpnia 2017 r. – poz. 1596), która wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przepisach dotyczących członkostwa –

- w zasadniczy sposób zmienił się stan członków Spółdzielni w 2017 r. w stosunku do ubiegłych lat.

Zgodnie z **Art. 3 ust. 1-3** w/wym. Ustawy z dniem 09.09.2017 r. Spółdzielnia wpisała do rejestru członków:

- **osoby – nabywców spółdzielczych własnościowych praw do lokali,** którzy do tej pory nie byli członkami (nie złożyli deklaracji członkowskiej, nie wpłacili udziału członkowskiego i wpisowego członkowskiego); skuteczność nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie była uzależniona od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni

począwszy od 2004 r. i wiele osób wybierało taki status w Spółdzielni – tj. właściciel lokalu – bez członkostwa;

- **wszystkich małżonków członków Spółdzielni**, którym przysługiwało wspólne prawo do lokalu (spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, ekspektatywa własności) a do tej pory tylko jedno z nich było członkiem Spółdzielni.

Wprowadzono również zmiany wynikające z **Art. 3 ust. 6-9** – w/wym. Ustawy – tj. ustanie członkostwa w Spółdzielni.

W trybie w/wym. przepisów ustawowych z dniem **09.09.2017 r. ustało członkostwo w Spółdzielni osób**, które:

- ✓ zbyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu/odrębną własność lokalu, a nie potwierdziły pisemnego wystąpienia ze Spółdzielni, gdyż deklarowali chęć zakupu innego lokalu w Spółdzielni w nowym budownictwie, bądź indywidualnie w obrocie rynkowym i pozostawali nadal wpisani w rejestrze członków;
- ✓ rozwiązywali umowę o budowę lokalu i deklarowali podpisanie nowej umowy w kolejnej inwestycji Spółdzielni a tego do dnia 09.09.2017 r. nie uczynili;
- ✓ byli właścicielami lokali – odrębna własność w budynkach Wspólnot (zarządzanych przez Spółdzielnię) i nie posiadali innego tytułu prawnego do lokalu w ramach Spółdzielni;
- ✓ byli właścicielami nieruchomości zabudowanych – domów jednorodzinnych i nie posiadali innego tytułu prawnego do lokalu w ramach Spółdzielni.

Uwzględniając w/wym. przepisy ustawowe w 2017 r. Spółdzielnia przyjęła w poczet członków łącznie **2 571 osób** oraz dokonała skreśleń z rejestru członków Spółdzielni łącznie **960 osób**.

Ustalony stan członków Spółdzielni na dzień **31.12.2017 r.** obejmuje osoby posiadające lokale w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni, członków oczekujących oraz członków budynku Wspólnoty przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 28 („ANAT” C + C-1) – Wspólnota w tworzeniu.

Stan członków Spółdzielni w dniu **31.12.2017 r.** wynosił:

Członkowie ogółem:

10 470 osób

+ Członkowie budynku (odrębna własność) **54 osoby**

w tym:

- ✓ Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni (łącznie z członkami małżonkami) - **10 138 osób**
- ✓ Oczekujący na mieszkanie (osoby fizyczne) (podpisane umowy przed 1990 r. o kolejności przydziału + finansujący lokale w nowych inwestycjach zgodnie z podpisanymi umowami o budowę lokalu) - **313 osób**
- ✓ Członkostwo osób - tylko z prawem do garażu - **14 osób**
- ✓ Członkostwo osób-osoba fizyczna z prawem do lokalu użytkowego - **1 osoba**
- ✓ Członkowie - **osoby prawne** - prawo do lokalu użytkowego - **4 osoby**

W ogólnej ilości członków jest **2 331 osób** przyjętych na zasadzie współczłonkostwa małżonków;

- ✓ zamieszkali w zasobach Sp-ni - **2 305 osób,**
- ✓ z ekspektatywą własności (oczekujący) - **26 osób**

W poszczególnych Osiedlach Spółdzielni – ogółem w **143** budynkach wielorodzinnych stan członków w dniu 31.12.2017 r. wynosi łącznie z członkami małżonkami: **10 138 osób**, z tego:

- „Batory” – (11 budynków) – **511** osób (w tym: członk. małż.– 99)
- „Jagiellońska” (59 budynków) – **6 515** osób (-----//----- – 1441)
- „Sobieskiego” (62 budynki) – **2 633** osoby (-----//----- – 653)
- „Młodych” (6 budynków) – **232** osoby (-----//----- – 58)
- „Przylesie” I (5 budynków) – **247** osób (-----//----- – 54)

oraz budynek – Wspólnota w tworzeniu – **54** osoby.

W zasobach Spółdzielni zamieszkują również osoby – nabywcy odrębnej własności lokali – nie będący członkami i współwłaściciele spółdzielczych własnościowych praw do lokali (prawo należy do kilku osób), którzy nie wyznaczyli spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień

wynikających z członkostwa w Spółdzielni; wg stanu na 31.12.2017 r. nabywców **nie będących członkami Spółdzielni** występuje łącznie **474 osób** (lokale mieszkalne), z tego:

- ✓ właściciele odrębnej własności lokali - **347 osób**
- ✓ współwłaściciele sp-czego własn. prawa do lokalu - **127 osób.**

Użytkownikami lokali mieszkalnych pozostają również w Spółdzielni – wg stanu na 31.12.2017 r. – łącznie **114 osoby**, które:

- ✓ utraciły członkostwo na skutek wykluczenia (oczekują na wykonanie eksmisji + sprawy w sądzie o eksmisję – lokale bez tytułu prawnego) - **15 osób**
- ✓ zamieszkują w lokalach po zmarłych członkach Spółdzielni (w trakcie regulacji tytułu) - **99 osób**

Na dzień 31.12.2017 r. w zasobach Spółdzielni występują lokale – **wyodrębniona nieruchomości** na mocy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ogółem mieszkań stanowiących **wyodrębnioną nieruchomości** na dzień 31.12.2017 r. jest **2 931**.

Ilość wyodrębnionych lokali w budynkach Spółdzielni w poszczególnych osiedlach przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Osiedle „Batory”	Osiedle „Jagiellońska”	Osiedle „Sobieskiego”	Osiedle „Młodych”	Osiedle „Przylesie”	Ogółem SMLW
Lokale-odrębna własność-ogółem	125	1 894	796	116	-	2 931
z tego:						
- lokale osób-członków Sp-ni	93	1 654	740	97	-	2 584
- właściciele lokali bez członkostwa	32	240	56	19	-	347
Ogółem ilość lokali	461	5 504	2 085	200	200	8 450

(budynki Sp-ni)						
% udziału lokali-odrębna własność do ogółu lokali	27,11%	34,41%	38,18%	58,00%	-	34,69%

- **Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.**

W 2017 r. przyjęto w poczet członków ogółem **2571 osób.**

Przyjęcia dotyczyły nabywców spółdzielczych własnościowych praw do lokali i nabywców odrębnej własności lokali, członków małżonków, osób zgłaszających roszczenia w trybie art. 14 usm i art. 15 usm, osób finansujących nowe inwestycje w Spółdzielni oraz osoby przyjęte w trybie Art. 3 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2017 r. – poz. 1596) z dniem 09.09.2017 r.

Przedstawia się to następująco w 2017 r. oraz dla porównania w poprzednich latach j.n.

Wyszczególnienie	2017 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.
Przyjęcia w poczet członków Sp-ni w ciągu roku-ogółem	2 571	137	162	195
z tego tytuły przyjęć:				
-nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokali (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, spadkobranie)	129	90	96	130
-współczłonkostwo małżonków	21	3	2	3
-osoby przyjęte w związku z roszczeniem (art. 14 i art. 15 usm)	3	4	3	5
-członkowie nowo-przyjęci finans. nowe inwestycje Sp-ni-ogółem	75	40	61	57
w tym: czł. małż.	26	-	-	-
-przyjęci na podstawie Art. 3 ust.1-3 ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. (obowiąz. od dnia 09.09.2017 r. – ogółem	2 343	-	-	-
z tego:				
-nabywcy sp-czych własn. praw do lokali (dotychczas nie będący członkami Sp-ni)	560	-	-	-
-współczłonkostwo małżonków	1783	-	-	-

Członkowie nowo-przyjęci do Spółdzielni finansujący nowe inwestycje w Spółdzielni – **łącznie 75 osób** (w tym członkostwo małżonków – **26 osób**), byli to członkowie, którzy podpisali umowy o finansowaniu lokali – odrębna własność w budynkach 14 i 17 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonce – łącznie **32 osoby**, finansujący lokale – odrębna własność w inwestycji: ul. Ogrodowa w Legionowie – łącznie **19 osób**, finansujący domy jednorodzinne – Os. „Przylesie” – **1 osoba**, Osiedle „Listopadowa” II w Jabłonce – **16 osób**, oraz finansujący lokale lokatorskie z „odzysku” na Osiedlu „Przylesie” I i nabywcy lokali – odrębna własność – w trybie przetargu organizowanego w Spółdzielni – łącznie **7 osób**.

Ilość transakcji rynkowych (umowy sprzedaży) przeprowadzonych przez członków zamieszkałych w lokalach Spółdzielni wynosi w 2017 r. – ca` **2,33%** ogółu zasobów, w 2016 r. – **2,46%**.

Zgodnie z przesłanymi aktami notarialnymi – w poszczególnych latach – ilość umów sprzedaży wynosiła jak niżej

Wyszczególnienie	2017 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.
Ogółem umowy sprzedaży lokali (obrotu rynkowy)	197	208	178	196
w tym:				
- spółdzielcze własn. prawo	126	139	125	138
- odrębna własność lokali	54	55	40	48

W roku 2017 r. część spośród nabywców lokali – odrębna własność nie zgłosiła akcesu przystąpienia do Spółdzielni (złożenia deklaracji członkowskiej) i pozostają właścicielami lokali nie będąc członkami (wnoszą nieznacznie wyższe opłaty eksploatacyjne za lokal – o 0,25 zł/m² więcej niż płacą członkowie).

Natomiast nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokali na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, bądź do majątku osobistego, zostali przyjęci do Spółdzielni na mocy Art. 3 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2017 r. – poz. 1596), obowiązującej od dnia 09.09.2017 r.

- **Skreślenia z rejestru członków Spółdzielni w 2017 r.**

Skreślono z rejestru członków Spółdzielni w 2017 r. łącznie **960 osób** ogółem, w tym wg przyczyny ustania członkostwa jak niżej podano oraz dla porównania w poprzednich latach:

Wyszczególnienie	2017 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.
Skreślenia członków z rejestru Spółdzielni w ciągu roku ogółem:	960	326	271	250
w tym:				
-wystąpienia członków zbywających sp-cze własn. prawa do lokali/odrębną własność lokalu (łącznie z członkami małżonków)	192	189	156	153
-śmierć członków	121	90	95	93
-ustanie członkostwa-wykluczenie	1	2	10	2
-ustanie członkostwa-wykreślenie	-	10	9	-
-wystąpienia członków oczekujących	31	35	1	2
Skreślenia członków z rejestru Sp-ni na podst. Art. 3 ust. 6-9 ustawy z dnia 20.07.2017 r. (Dz. U. 2017 r. – poz. 1596) obowiązującej od 09.09.2017 r.	615	-	-	-
w tym:				
-rozwiązali umowę o budowę lokali	29	-	-	-
-zbyli prawo do lokalu (nie podpisali umowy o finans. lok. w nowej inwestycji Sp-ni)	99	-	-	-
-posiadający odrębną własność lokali w budynkach Wspólnot (pozostających w zarządzie Sp-ni)	368	-	-	-
-posiadający odrębne nieruchomości (domy jednorodzinne)	119	-	-	-

Stan członków Spółdzielni w ostatnich latach wynosił według stanu w dniu **31.12.** – jak niżej:

Wyszczególnienie	2017 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.
1.Osoby fizyczne-Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali+odrębną własność lokali)-bud. Sp-ni-lokale mieszkalne	10 130	7 849	8 021	8 191

w tym:				
członkostwo małżonków	2 305	549	588	608
2.Osoby prawne-członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu + odr.własność)-bud. Sp-ni-lok. mieszk.	8	1	1	1
3.Osoby fizyczne-członkowie posiadający odrębną własność- Wspólnoty + domy jednorodzinne)	54	558	558	492
w tym: członkostwo małżonków	-	26	25	26
4.Osoby fizyczne-posiadające prawo tylko do garaży	14	16	16	16
5.Osoby fizyczne-członkowie posiadający lokale użytkowe (prawo odr. własn.)	1	1	1	1
6.Osoby fizyczne-członkowie oczekujący na ustanowienie prawa do lokali – ogółem:	313	429	446	450
w tym:	26	-	-	-
członkostwo małżonków				
7.Osoby prawne-członkowie posiadający lokale użytkowe (spółdzielcze własn. prawo)+oczekujący	4	5	5	6
Ogółem członkowie SMLW (poz. 1 – poz. 7)	10 524	8 859	9 048	9 157

Stan członków Spółdzielni może zmieniać się w zależności od uruchomienia nowych inwestycji, zgłoszenia akcesu przystąpienia do Spółdzielni przez nabywców lokali – prawo odrębnej własności lokalu oraz naturalnego ruchu członków (zbycie lokalu, zgony, rozwiązanie umowy o finansowaniu lokalu, itp.)

- **Zasiedlanie lokali w Spółdzielni**
 - **Z nowego budownictwa – odrębna nieruchomości.**

W roku 2017 r. w II półroczu Spółdzielnia podpisała umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z domami jednorodzinny – na osiedlu „Przylesie” – etap IV w Jabłonie przy ul. Politechnicznej, Studenckiej i Kameralnej – łącznie **26 domów** w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej, na rzecz członków Spółdzielni finansujących w/wym inwestycję.

Domy te sfinansowało **24** członków nowoprzyjętych do Spółdzielni (w 2016 r.) i **2** członków posiadających dotychczas lokale w Sp-ni.

W roku 2017 Spółdzielnia kontynuowała budowę rozpoczętych w 2016 r. budynków wielorodzinnych w Jabłonie na osiedlu „Przylesie”:

- ✓ **bud. 14** – łącznie **28** lokali mieszkalnych i **7** lokali usługowych oraz **23** miejsca postojowe w garażu podziemnym,
- ✓ **bud. 17** – łącznie **19** lokali mieszkalnych oraz **8** miejsc w garażach naziemnych.

Do końca grudnia 2017 r. Spółdzielnia podpisała umowy o finansowaniu **36** lokali w w/wym. inwestycjach z członkami Spółdzielni.

Wg wstępnie ustalonego kosztu budowy mieszkania cena 1 m² p.u.m. wynosi **5 050 – 5 250 zł (brutto)**, lokali usługowych **6 600 zł (brutto)**. Miejsc postojowych w garażach naziemnych/podziemnych **19 000 – 22 000 zł/miejsce**.

Przewidywany termin zakończenia inwestycji bud. 14 i bud. 17- os. „Przylesie” w Jabłonie – II kwartał 2018 r.

Kontynuowano również budowę domów jednorodzinnych – osiedle „Listopadowa” II w Jabłonie – **ogółem 21 domów**.

W inwestycji tej Spółdzielnia podpisała do końca 2017 r. umowy z **12** członkami o budowę domów.

Nową inwestycją rozpoczętą w 2017 r. jest budynek wielorodzinny przy ul. Ogrodowej w Legionowie – łącznie **35 lokali i 36 miejsc postojowych w garażu podziemnym**.

Do końca grudnia 2017 r. Spółdzielnia podpisała umowy o finansowaniu budowy **26** lokali w tej inwestycji.

Wg wstępnie ustalonego kosztu budowy cena 1 m² p.u.m. wynosi w tej inwestycji **5 650-5 750 zł (brutto)**, loggia/balkon **400 zł/m²**, ogródek **300 zł/m²**. Cena miejsca postojowego w garażu podziemnym **21 500 zł (brutto)**.

Przewidywany termin zakończenia inwestycji budynku przy ul. Ogrodowej w Legionowie – IV kwartał 2018 r.

- Lokale z „odzysku”

W roku 2017 Spółdzielnia dysponowała **12 lokalami** pochodzącymi z „odzysku”, z tego:

- **8 lokali** (M-1 pok.; M-2 pok.) zwolnionych przez członków na osiedlu „Przylesie” I w Jabłonie **typu lokatorskiego**, budowane przy udziale środków z KFM,
- **4 lokale** – zwolnione w wyniku zgonu członków (**typu lokatorskiego**), gdzie nie wystąpiły roszczenia osób bliskich; lokale przekazane Spółdzielni przez rodziny zmarłych członków.

Dokonano w ciągu roku zasiedlenia lokali z „odzysku” jak niżej:

- **6 lokali** (M-1 pok.) na Osiedlu „Przylesie” zasiedlili członkowie oczekujący, którzy wpłacili na konto Spółdzielni wymagany wkład mieszkaniowy, w wysokości wkładu, z jakiego Spółdzielnia rozliczyła się z członkiem zdającym lokal;
- **2 lokale** (M-2 pok.) – na Osiedlu „Przylesie” zasiedlili członkowie z tego Osiedla w wyniku realizacji zamiany lokalu na większy, wg kolejności „Rejestru zamian”, po wniesieniu uzupełniającej kwoty wkładu mieszkaniowego za lokal na konto Spółdzielni;
- **3 lokale** (typu M-2 o pow. 30,90 m²), pochodzące z „odzysku” Spółdzielnia zbyła **w 2017 r. na nieograniczonych przetargach** na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, dokonując wcześniej wyceny lokali przez rzeczoznawcę majątkowego;
- **1 lokal** (M-4 o pow. 52,90 m²) – rozpoczęto cykl prac przetargowych – 1 przetarg wyznaczono na 11.01.2018 r.

W oparciu o Regulamin przetargu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – Uchwała Nr 59/09 z dnia 10.11.2009 r. (z wprowadzonymi zmianami przez Radę Nadzorczą w dniu 21.02.2013 r. – Uchwała Nr 13/13 oraz w dniu 12.01.2017 r. – Uchwała Nr 01/17 – Spółdzielnia przeprowadziła przetargi na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych pochodzących z „odzysku” (wolnych w sensie prawnym).

Przetargi miały charakter nieograniczony i odbywały się w drodze wyboru ofert.

Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym Spółdzielnia zamieszczała w budynkach Spółdzielni (klatki schodowe) oraz publikowała ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

Ogółem w ciągu 2017 r. zbyto na przetargach **3 lokale** z tego wszystkie w trybie **II przetargu** (po obniżeniu ceny wywoławczej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego o 20%); możliwość obniżenia ceny wywoławczej na II przetargu istniała zgodnie z zapisami „Regulaminu przetargu” w przypadku, gdy na I przetargu Spółdzielnia nie zbyła lokalu za cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Występowało to w sytuacji, gdy nie została złożona żadna oferta na I przetarg.

Spółdzielnia w ciągu roku zbyła na przetargach lokale do generalnego remontu i uzyskała ceny wg najwyższych ofert przetargowych za ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – jak niżej wyszczególniono:

Kat. lokalu	Data Odzyskania lokalu	Wartość rynkowa lokalu wg operatu szacunkowego rzeczozn.	Sposób wyłonienia nabywców prawa		Uzyskana najwyższa cena z tytułu ustan. odrębnej własn. lok.	Cena 1 m ² pow. użytk. mieszkania- wg ceny uzyskanej na przetargu zł/m ²
			przetarg	Ilość złożonych ofert		
M-2 30,90 m ²	23.02.2017r	138700 zł	II przetarg 26.05.2017r	7	135100 zł	4372,16
M-2 30,90 m ²	11.05.2017 r.	143300 zł	II przetarg 02.08.2017r	4	135002,99zł	4369,03
M-2	08.08.2017r	147300 zł	II przetarg	10	138128 zł	4 470,16

30,90 m ²	.		17.11.2017r	.		
----------------------	---	--	-------------	---	--	--

Po dokonaniu wpłaty oferowanej ceny, Spółdzielnia zawierała z osobą, która wygrała przetarg, notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosił nabywca, na rzecz którego następowało ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Z kwoty uzyskanej w wyniku przetargu, Spółdzielnia rozliczyła się z b. członkiem Spółdzielni (spadkobiercami członka) odliczając zobowiązania z tytułu należnych opłat za lokal (zaległe opłaty eksploatacyjne, koszty sądowe nakazów zapłaty, odsetki, itp. koszty eksmisji – opróżnienie lokalu).

W zasobach Spółdzielni były również zbywane **spółdzielcze własnościowe prawa do lokali** (ograniczone prawo rzeczowe) na licytacjach komorniczych, prowadzonych przez Komorników Sądowych. Licytacje w/wym. były prowadzone z wniosków wierzycieli – głównie banków oraz Spółdzielni wobec dłużników – członków Spółdzielni.

Poniżej podajemy przykładowe ceny, jakie były uzyskane na licytacjach komorniczych odbytych w 2017 r., wg złożonych w Spółdzielni prawomocnych postanowień Sądu Rejonowego w Legionowie potwierdzających przysądzenie na rzecz licytanta własności nabytego na licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Data postanowienia Sądu Rejonowego o przysądzeniu nabytego na licytacji sp-czego własn. prawa do lokalu	Kat. lokalu – pow. użytkowa m ²	Cena nabycia lokalu na licytacji komorniczej	Cena 1m ² pow. użytk. mieszkania wg ceny nabycia na licytacji komorniczej – zł/m ²
21.04.2017 r.	M-4; 52,90 m ²	167000 zł	3156,90
03.07.2017 r.	M-2; 30,90 m ²	131000 zł	4239,50
29.08.2017 r.	M-4; 63,40 m ²	205000 zł	3233,44

W roku 2017 wystąpił również w Spółdzielni przypadek zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład masy upadłości członka Spółdzielni przez Syndyka Masy Upadłości.

Lokal o pow. użytkowej 45,59 m² został zbyty na licytacji za cenę 191 000 zł, co poświadcza umowa sprzedaży w postępowaniu upadłościowym z dnia 23.11.2017 r. (Akt Notarialny Rep. A Nr 3724/2017).

Z powyższych zestawień wynika, iż ceny zbywanych lokali z „odzysku” przez Spółdzielnię w 2017 r. były wyższe niż lokali zbywanych na licytacjach komorniczych i Syndyka masy upadłości.

- **Inne zagadnienia ze spraw członkowska-mieszkaniowych Spółdzielni w 2017 r.**

- **Przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych i spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokali.**

W roku 2017 Spółdzielnia realizowała wnioski członków o przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w trybie Art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., jak również wnioski członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, w trybie Art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ciągu 2017 r. Spółdzielnia zawarła **47 umów** notarialnych o odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- Osiedle „Batory” - **4** umowy
- Osiedle „Jagiellońska” - **34** umowy
- Osiedle „Sobieskiego” - **9** umów
- Osiedle „Młodych” - -----

W ciągu 2017 r. nie podpisano żadnej umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności garaży ani umów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych z członkami Spółdzielni – osobami prawnymi.

Ogółem w okresie **31.07.2007 r. do 31 grudnia 2017 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **2 931**, z czego **1944** z przekształceń mieszkań własnościowych i **987** z przekształceń mieszkań lokatorskich, w tym na poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Batory” – ogółem **125 (90 własn. + 35 lokat.)**

- Osiedle „Jagiellońska” – ogółem **1 894** (**1078** własn.+**816** lokat.)
- Osiedle „Młodych” – ogółem **116** (**19** własn. + **97** lokat.)
- Osiedle „Sobieskiego” – ogółem **796** (**757** własn. + **39** lokat.)

Liczba odrębnej własności garaży i lokali usługowych w zasobach Spółdzielni nie zmieniła się w stosunku do stanu z lat poprzednich i na dzień 31.12.2017 r. wynosi:

- **odrębna własność garaży - 53** (**13** – osiedle Młodych”; **28** – Osiedle „Sobieskiego”; **10** – Osiedle „Jagiellońska” (bud. „58”); **2** – Osiedle „Batory”).
- **odrębna własność lokali usługowych – 1** – Przychodnia Lekarska LEGIO-MED. – bud. 306 – Os. „Sobieskiego”; ustanowiono na rzecz osoby fizycznej – członka Sp-ni i pozostałych współwłaścicieli (w 2011 r.).

Poniżej podajemy zmianę struktury lokali jaka zaistniała w Spółdzielni, po dokonanych przekształceniach praw do lokali mieszkalnych – w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007r. Nr 125 poz. 873) oraz ustawy z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 30 grudnia 2009r. (Dz. U. Nr 223, poz. 1779), **wg stanu na 31 grudnia 2017 r.**

Wyszczególnienie	Stan na 30.07. 2007r.	Przekształcenia umowami notarialnymi lok. prawa na spółdzielcze własnościowe prawo - w okresie: 31.07.2007r.- 30.11.2009r.	Lokale odrębna własność (okres: 31.07.2007- 31.12.2017)	Stan na 31.12. 2017r.
Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa	1 824	483 (umowy notarialne 2008-2009) + 90 (umowy pisemne zwykłe z <u>2007r.</u> *) 573	987	281

Lokale zajmowane na warunkach sp-czego własnościowego prawa	6558	x	1 944	5194 w tym: 1-cele usługowe
Lokale-odrębna własność	x	x	2 931	2 931
Lokale-umowy najmu (bez tzw. lokali rotacyjnych) na 11 piętrze	29	x	x	27 najem (mieszkalne) +1"MI." (cele niemieszkalne) Administracja SML-W)
Lokale-bez tytułu prawnego	39	x	x	16
Ogółem	8 450	x	x	8 450
w tym: zajmowane na cele niemieszkalne	2	x	x	2

*) umowy uznane za ważne na mocy ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 223 poz. 1779).

Wg stanu na 31.12.2017 r. w poszczególnych osiedlach Spółdzielni w **143 budynkach wielorodzinnych** występuje następująca struktura lokali (bez tzw. lokali rotacyjnych na 11 piętrach budynków, wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych, użytkowanych na podstawie umów najmu):

Osiedle	Ogółem pełnowart lokale mieszk.	Z tego zajmowanych:				
		odrębna własn. lokalu	sp-cze własn. prawo	sp-cze lokator. prawo	lokale zajm. bez tytułu	Umowy najmu (gospodarze, b. gospodarze)
„Batory”	461	125	329	5	2	-
„Jagiellońska”	5 504	1 894	3 520	65	4	21
W tym: -cele niemieszkalne – usługi -sp-cze wł.	1	x	1	x	x	x
„Sobieskiego”	2 085	796	1 267	13	3	6
„Młodych”	200	116	78	4	1	1 Adm. SML-W
„Przylesie” I	200	* 76	*	194	6	*
Ogółem SML-W	8 450	2 931	5 194	281	16	27 najem + 1 "MI."

Jak z powyższych danych liczbowych wynika, w Spółdzielni w poszczególnych Osiedlach występuje już b. nieznaczna ilość lokali typu lokatorskiego.

Jedynie na Osiedlu „Przylesie” I w Jabłonnie jest **200 lokali typu lokatorskiego**; lokale te wybudowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie podlegały do tej pory zgodnie z obowiązującymi przepisami, przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ani nie mogły być wyodrębnione na własność.

Obecnie w związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201 z 2011 r. – poz. 1180) zasady te zostały zmienione.

Jednakże nie dokonano nadal przez ustawodawcę ujednolicenia przepisów w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, co powoduje różne interpretacje prawne (m. innymi Sąd Najwyższy uważa, że zakaz przekształcenia nadal obowiązuje).

Należy stwierdzić, iż zainteresowanie członków przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność na Osiedlu „Przylesie” I w Jabłonnie jest w chwili obecnej znikome; nie wpłynęły wnioski w tej sprawie.

Warunki finansowe wykupu mieszkania wg. ceny ustalonej rynkowo (bez żadnych bonifikat z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu) nie są dla członków atrakcyjne.

Wg stanu na **31.12.2017 r.** pozostaje nie zrealizowanych ogółem w Spółdzielni **314** wniosków złożonych przez członków o odrębną własność lokali, gdzie większość stanowią wnioski członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa – **281 wniosków, 33** – to wnioski złożone przez członków z lokatorskim prawem do lokalu (lokale w budynkach wybudowanych bez udziału środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego). Część z tych wniosków (lokatorskie prawo do lokalu) nie może być zrealizowana ze względu na nieuregulowany tytuł do lokalu (brak podziału prawa po rozwodzie), lub ciężące zadłużenia na lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych. Również wielu członków posiadających sp-cze własnościowe prawo do lokalu, którzy złożyli wcześniej

wnioski o odrębną własność lokalu, przesunęli termin podpisania tej umowy na późniejszy okres.

- **Zamiany wzajemne mieszkań.**

Zamiany wzajemne mieszkań w 2017 r. przeprowadziło w Spółdzielni **23 członków**; **19** przy udziale mieszkań własnościowych i **4** - lokale odrębnej własności. Były to zamiany wewnątrz Spółdzielni; w tym część na zasadzie nabycia drugiego lokalu w zasobach Spółdzielni (**18**); na zasadzie nabycia innego lokalu, po zbyciu dotychczasowego – **5**.

- **Pozbawienie członkostwa przez wykluczenie/wykreślenie ze Spółdzielni**

W 2017 r. Zarząd złożył do Rady Nadzorczej wnioski o pozbawienie członkostwa przez **wykluczenie** wobec **3 członków Spółdzielni** z b. dużymi zadłużeniami z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale.

Rada Nadzorcza Spółdzielni – po rozpatrzeniu wniosków Zarządu – podjęła w 2017 r. uchwałę o **wykluczeniu jednego członka**, natomiast wobec **2 członków** Rada zawiesiła rozpatrzenie wniosków Zarządu (osoby te rozpoczęły spłacać zadłużenie w ratach).

Również osoba pozbawiona członkostwa spłaciła do dnia 31.12.2017 r. całość zadłużenia i w oparciu o przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpiła do Spółdzielni z „roszczeniem” o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Prawo to zostało ponownie ustanowione i zainteresowana z mocy prawa nabyła członkostwo w Spółdzielni.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia **2017 r.** nie rozpatrywano żadnych odwołań członków Sp-ni od Uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu ze Spółdzielni, gdyż takich odwołań nie było.

Aktualnie do Sądu wniesione są **3 sprawy o eksmisję** wobec b. członków, wykluczonych ze Spółdzielni w poprzednich latach, którym wygasły lokatorskie prawa do lokali. Rozstrzygnięcia spraw sądowych najprawdopodobniej nastąpią w 2018 r.

- **Sprawy dotyczące wyroków eksmisyjnych**

Według stanu na **01.01.2017** r. Spółdzielnia posiadała do realizacji **8** prawomocnych sądowych orzeczeń o eksmisji z lokali, wobec **5** byłych członków były prowadzone w Sądzie sprawy o eksmisję z lokali.

Spółdzielnia w ciągu 2017 r. uzyskała prawomocne wyroki o eksmisji wobec **2 członków**, **3** sprawy o eksmisję są nadal prowadzone.

Wszystkie prawomocne wyroki o eksmisji Spółdzielnia przekazywała sukcesywnie do Urzędu Miasta Legionowo, celem zabezpieczenia lokali socjalnych dla uprawnionych osób.

W roku 2017 – nie wykonano w Spółdzielni eksmisji do zasobów komunalnych.

Urząd Miasta nie mógł zabezpieczyć odpowiednich lokali dla potrzeb eksmisji osób z lokali spółdzielczych; potrzebne były 4 lokale o dużym metrażu dla rodzin 5 – 7 osobowych z małymi dziećmi, a ponadto w lokalach tych zamieszkiwały osoby ciężko chore i ze względu na brak lokali o odpowiednim metrażu i zadowalającym standardzie (łazienka, centralne ogrzewanie), Spółdzielnia odstąpiła od wykonania eksmisji w 2017 r. do lokali substandardowych.

Natomiast problemem pozostaje sprawa wykonania eksmisji b. członków z **Osiedla „Przylesie” I w Jabłonie – lokale lokatorskie.**

Aktualnie Spółdzielnia posiada do realizacji **5 wyroków** sądowych o eksmisji z tego Osiedla.

W wyrokach sądowych o eksmisji b. członkowie uprawnieni są do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Jabłonna, a tymczasem Gmina Jabłonna nie zabezpiecza lokali socjalnych dla potrzeb eksmisji z zasobów Spółdzielni, gdyż posiada znikomą ilość lokali socjalnych. Osoby z wyrokami o eksmisji nadal zamieszkują w lokalach spółdzielczych na tym osiedlu, powiększając stan zadłużenia.

Aktualnie w Spółdzielni – **wg stanu na 31.12.2017 r.** do wykonania pozostają wyroki o eksmisji:

- Osiedle „Jagiellońska” - **2**

- Osiedle „Sobieskiego” - 2
- Osiedle „Przylesie” I - 5
- Osiedle „Młodych” - 1

W Sądzie Rejonowym są złożone pozwy o eksmisję wobec trzech b. członków: os. „Jagiellońska” -1, os. „Batory” – 2.

▪ **Spółdzielcze własnościowe prawa do garaży/miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu podziemnym**

Ogółem w zasobach Spółdzielni na poszczególnych osiedlach – wg stanu na 31.12.2017 r. - użytkowanych jest łącznie **285 garaży** i miejsc postojowych, z tego:

- **Os. „Batory” - 14 garaży** (przy ul. Warszawskiej i Jagiellońskiej, z tego:
 - **12 użytkowanych** na warunkach sp-czego własnościowego prawa przez członków Spółdzielni;
 - **2 garaże** - odrębna własność;
- **Os. „Sobieskiego” – ogółem 150 garaży** przy ul. Pałacowej z tego:
 - **122 użytkowanych** na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa przez członków Spółdzielni;
 - **28 garaży – odrębna własność;**
- **Os. „Jagiellońska” – bud. „58” ogółem 35 stanowisk postojowych** w wielostanowiskowym garażu podziemnym z tego:
 - **24** użytkowanych na warunkach sp-czego własnościowego prawa przez członków Spółdzielni;
 - **10** stanowisk postojowych – **odrębna własność;**
 - 1 stanowisko** postojowe – zajmowane na podstawie umowy najmu.
- **Os. „Młodych” – ogółem 86 garaży** przy ul. Olszankowej, z tego:
 - **73** – użytkowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przydziały) i poprzez umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przez członków Spółdzielni;
 - **13 garaży – odrębna własność;**

- **Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych**

Spółdzielcze własnościowe prawa do **pięciu** lokali użytkowych posiada w zasobach Spółdzielni – wg stanu na dzień 31.12.2017 r. – **4 członków – osoby**

prawne oraz **1 lokal** – jest własnością spółki osobowej prawa handlowego (nie będącej członkiem Spółdzielni).

Lokale użytkowe – ogółem **5** – są wykorzystywane przez **osoby prawne - członków Spółdzielni** i spółkę osobową prawa handlowego (nie będącą członkiem Sp-ni) na cele biurowe, działalność usługową i handlową (ZUS, „POCZTA POLSKA”, PSS „SPOŁEM”, „TABEX” S.A., „Farmacol Finanse” Spółka z o.o. Wrocław Spółka Komandytowa - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu – spółka osobowa prawa handlowego).

Jeden lokal użytkowy należący do osoby fizycznej – członka Spółdzielni (w udziałach do kilku osób) służy prowadzeniu PRZYCHODNI LEKARSKIEJ – N.Z.O.Z. „LEGIO-MED” (bud. 306 – Os. „Sobieskiego”) wyodrębniony został w 2011 r. **na odrębną własność**.

ROZDZIAŁ III

III-1. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO w 2017r.

Dział Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie w 2017 r. prowadził: nadzór nad remontami w zasobach mieszkaniowych spółdzielni, sprawy terenowo – prawne, procedury przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na osiedlach oraz ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

SPRAWY MODERNIZACYJNE – BRANŻA SANITARNA

W roku 2017 Dział Techniczny SML – W, bezpośrednio nadzorował roboty sanitarne w zakresie wykonywania wymiany lub remontu wewnętrznych instalacji sanitarnych w budynkach eksploatowanych.

Zakres robót w budynkach eksploatowanych

Prowadzono nadzór nad robotami związanymi:

Z weryfikacją kosztorysów oraz robotami zleconymi przez GAJ, GAS, i GAB w zasobach SML–W. **Wartość robót wyniosła 148614,28 zł. netto**

Z wymianą instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji – poziomy, piony i rozprowadzenia w lokalach na osiedlu „Jagiellońska” w budynkach o numerach 10, 19 i 49.

Wartość robót wyniosła 727572,29 zł.

Ogółem wartość robót w zakresie sanitarnym w roku 2017 wyniosła

876186,57 zł netto.

BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA

W roku 2017 Dział Techniczny bezpośrednio nadzorował wykonywanie robót remontowo - budowlanych w następującym zakresie:

- wymianę stolarki drzwiowej - wózkownia w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 408 osiedle „Sobieskiego” - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 1.287,94 zł netto,**
- remont dachu segmentu garażowego II osiedle „Młodych” – **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 18.118,10 zł netto,**
- pokrycie daszku loggii papą termozgrzewalną przy bud. mieszkalnych wielorodzinnym nr 115 osiedle „Sobieskiego” - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 526,10 zł netto,**
- pokrycie zadaszenia papą termozgrzewalną - wejścia do przedszkola bud. Nr 112 – **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 847,45 zł. zł netto,**
- wykonanie podjazdu dla osoby niepełnosprawnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 402 – **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 1.061,50 zł netto,**
- remont piaskownicy placu zabaw przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 302 - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 2.656,38 zł netto,**
- pokrycie daszku loggii papą termozgrzewalną przy bud. mieszkalnym wielorodzinnym nr 116 osiedle „Sobieskiego” - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 585,04 zł netto,**
- remont kominów na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o nr : 412, 509, 506, 505, 406, 501, 408, 407 osiedle „Sobieskiego”- **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 91.366,06 zł. netto,**
- wymiana ogrodzenia SUW osiedle „Przylesie” - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 23.794, 17 zł netto,**

- wykonanie odwodnienia zadaszania nad wejściem przy bud. Nr 3 kl. II - osiedle „Przylesie” - **wartość nadzorowanych robót wyniosła: 446,52 zł netto,**

Ogółem wartość nadzorowanych robót budowlanych w roku 2017 wyniosła: 140.242,74 zł netto.

Udział w komisjach i załatwianie następujących spraw:

- ogłoszenia o konkursie ofert na roboty remontowo – budowlane i wyminę dźwigów osobowo - towarowych na osiedlu: „Jagiellońska”,
- sprawdzanie pod względem formalnym złożonych ofert,
- sporządzanie zestawienia złożonych ofert,
- sprawdzania złożonych kosztorysów ofertowych na roboty remontowe dla osiedli: GAS, GAM i GAP,
- sporządzanie protokołu dot. otwarcia i rozstrzygnięcia konkursu ofert,
- prowadzenie prac związanych z uzyskaniem decyzji w Starostwie Powiatowym w Legionowie, zatwierdzających projekty budowlane i udzielających pozwolenia na budowę dla inwestycji polegających na zabudowie korytarzy, montażu balkonów i robót remontowych w lokalach mieszkalnych polegających na wyburzaniu ścian nośnych w budynkach wielorodzinnych będących własnością spółdzielni.
- wydawanie opinii o stanie technicznym i możliwości wykonania robót remontowo-budowlanych na osiedlach mieszkaniowych dla występujących właścicieli mieszkań w tym:
 - indywidualnych inwestorów w sprawach realizacji robót remontowo-budowlanych na terenach spółdzielni:
 - remontów, modernizacji związanych z powiększeniem powierzchni mieszkalnych oraz robót związanych z modernizacją lokali mieszkalnych

w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dla właścicieli lokali mieszkalnych,

udział w odbiorach wykonanych przez właścicieli lokali – członków spółdzielni robót budowlanych i modernizacyjnych w lokalach mieszkalnych i innych robót związanych z powiększeniem powierzchni mieszkalnych – zabudowa korytarzy, wyburzenia ścian nośnych i montażu balkonów,

udział w komisjach wraz z Administracją osiedla „Sobieskiego” w odbiorach docieplonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

udział w komisjach wraz z Administracjami osiedli dot. załatwiania spraw związanych z indywidualnymi wystąpieniami właścicieli lokali mieszkalnych i lokatorów dot. stanu technicznego lokali mieszkalnych, balkonów i loggii,

zgodnie z ustawą Prawa budowlanego przeprowadzanie okresowych rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów – budynków będących w zasobach SML-W na Osiedlach „Sobieskiego”, „Młodych” i „Przylesie”

sprawdzanie i weryfikacja kosztorysów ofertowych i powykonawczych robót budowlanych i remontowych wykonywanych przez firmy działające na zlecenie SML-W, na terenie osiedli mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych, administracyjnych i użytkowych,

SPRAWY TERENOWO - PRAWNE

W styczniu 2017 roku przygotowano aktualną ewidencję gruntów osiedli: „Jagiellońska”, „Sobieskiego”, „Batory”, „Młodych”, oraz „Przylesie”, które są w użytkowaniu wieczystym oraz we własności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie.

W 2017 roku kontynuowany był proces przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości gruntowych położonych w Legionowie, stanowiących własność Gminy Miejskiej Legionowo.

W drugiej połowie 2017 roku Prezydent Miasta Legionowo wydał pięć decyzji, orzekając o przekształceniu odpłatnie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ulicy: Sowińskiego 16, Sobieskiego 8, Marysieńki 2, Leśnej 6 i Sowińskiego 7a na osiedlu „Jagiellońska” w Legionowie.

Po uzyskaniu klauzuli ostateczności ww. decyzji, złożono do Sądu Rejonowego w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o wpis prawa własności tych nieruchomości na rzecz Spółdzielni.

Ponadto kontrolowano zapisy w Księgach Wieczystych prowadzonych dla gruntów Spółdzielni. W sumie w 2017 roku własność gruntu uzyskało 5 nieruchomości położonych na osiedlu „Jagiellońska” w Legionowie – budynki nr 32, 42, 43, 69, 71.

Dodatkowo były wypełniane wnioski dla nowych właścicieli posiadających odrębną własność wraz z wnioskami o bonifikatę 99 %, aby proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mógł być kontynuowany.

Podsumowując proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na osiedlu „Jagiellońska” na koniec 2017 r., pozostało 8 budynków wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym, a których proces przekształcenia jest dalej w toku.

W 2017 roku kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali poprzez podpisywanie aktów notarialnych w budynkach

mieszkalnych wielorodzinnych na osiedlach: „Jagiellońska”, „Sobieskiego”, i „Batory”.

Rok 2017 zakończył się podpisaniem 47 aktów notarialnych na odrębną własność. W tym na osiedlach:

- „Jagiellońska” - 34
- „Sobieskiego” - 9
- „Batory” - 4

Na koniec 2017 roku nierozpatrzonych wniosków na odrębną własność było w sumie 62 . W tym na osiedlach: „Jagiellońska” (43), „Sobieskiego” (18), „Młodych” (1) Większość wniosków dotyczy nieruchomości położonych na gruncie, który jest w użytkowaniu wieczystym SML-W. Jak tylko proces przekształcenia we własność zostanie zakończony będą one rozpatrzone. Ponadto wnioski, które nie zostały zrealizowane w 2017 roku, dotyczyły lokali na których ciężą zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni.

Pod koniec 2017 roku Spółdzielnia poczyniła kroki w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Suwalnej E (bud.5) i Suwalnej D (bud.6) na osiedlu „Młodych” w Legionowie. Ponieważ obie nieruchomości znajdują się na gruncie Skarbu Państwa, wszelkie czynności zostały skierowane do Starostwa Powiatowego w Legionowie jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Spółdzielnia przygotowała niezbędne wnioski wraz z udzieleniem bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Suwalnej E (bud.5) i zebrała podpisy od właścicieli lokali z odrębną własnością ww. budynku, ponieważ tylko w przypadku zgody wszystkich użytkowników wieczystych wniosek może być rozpatrzony.

Jeśli chodzi o nieruchomość przy ul. Suwalnej D (bud.6) sytuacja wygląda nieco inaczej. Budynek 6 leży na dwóch działkach o odmiennym stanie prawnym, a mianowicie dz. nr 10/36 w obr. 68 jest własnością Skarbu Państwa (Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym), a druga dz. nr 10/37 w obr. 68 stanowi własność Spółdzielni. Dlatego też przygotowano dokumenty ws. przekształcenia gruntu, który jest w użytkowaniu wieczystym na własność. Spowoduje to ujednoczenie stanu prawnego działek, tak aby mogły być połączone w jednej księdze wieczystej i mogły stanowić nieruchomość wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali. Następstwem tych działań będzie możliwość wypełnienia obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształcenia praw spółdzielczych do lokali w prawo odrębnej własności lokalu.

TEREN OSIEDLA „PRZYLESIE” - JABŁONNA

Powierzchnia osiedla „Przylesie” będąca w użytkowaniu wieczystym SML-W w 2017 roku w stosunku do roku 2016 zmniejszyła się o 19.321,00 m². Spowodowane zostało to faktem zbycia 26 działek wraz z budynkami jednorodzinными – o powierzchni 16.418,00 m², dwóch działek stanowiących drogi dojazdowe do tych posesji (ul. Studencka – 877,00 m² i ul. Kameralna – 435,00 m²) oraz terenu przy ul. Przylesie 3B o pow. 1591 m² przeznaczonego pod działalność gospodarczą – lokal usługowy .

III-2. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU INWESTYCYJNEGO w 2017r.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2017r. Dział Inwestycyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie prowadził działalność **inwestycyjną i remontową** /termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Legionowie/.

INWESTYCJE planowane i realizowane:

OSIEDLE "JAGIELLOŃSKA"

W trakcie realizacji jest **budynek wielorodzinny przy ul. Ogrodowej** z garażami podziemnymi. Budowę rozpoczęto w I kwartale 2017 roku. W budynku zaprojektowano 35 mieszkań. Każde z mieszkań posiada logię lub balkon, zaopatrzone w media z sieci miejskich: woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie budynku. Na parterze znajdują się pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych. Przewidziano w nim możliwość segregowania odpadów. Przeznaczono na ten cel cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych. Pomieszczenia dostępne są bezpośrednio z chodnika od ulicy Ogrodowej. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Na poziom wyniesionego parteru dostęp zaprojektowano za pośrednictwem pochylni terenowej. Na pozostałe kondygnacje mieszkalne zapewniono dostęp dla niepełnosprawnych za pośrednictwem urządzeń dźwigowych. Na terenie przewidziano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Budynek wielorodzinny przy ul. Norwida z garażami podziemnymi

Uzyskano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi. Zaprojektowano w nim 33 mieszkania. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Zaopatrzone w media: woda, kanalizacja sanitarna, centralne ogrzewanie, energię elektryczną. Budowę planujemy rozpocząć w 2018 roku.

Budynek wielorodzinny przy ul. Broniewskiego z garażami podziemnymi. Jest pozwolenie na budowę. Budynek zaprojektowano jako

pięciokondygnacyjny o łącznej ilości mieszkań 73. Każde z mieszkań posiada logię lub balkon. Wjazd i wejście na teren działki przewidziano bezpośrednio z ul. Broniewskiego. Projekt przewiduje dwa zjazdy publiczne. Zjazd nr 1 służy do obsługi garażu zlokalizowanego w projektowanym budynku przeznaczonego do parkowania samochodów osobowych dla klatek B1 i B2. Zjazd nr 2 służy do obsługi garażu zlokalizowanego w projektowanym budynku przeznaczonego do parkowania samochodów osobowych dla klatek B3 i B4. Wzdłuż ulicy Broniewskiego istnieją zatoki postojowe. Miejsca w tych zatokach nie są bilansowane dla planowanej inwestycji. Zjazd nr 1 przechodzi w wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny stwarzający możliwość dojazdu do istniejącego budynku mieszkalnego. Do budynku mieszkalnego przewidziano dostępność dla osób niepełnosprawnych. Do części mieszkalnej oraz klatek schodowych przewidziano dostęp z poziomu projektowanego chodnika od strony dziedzińca wewnętrznego. Na wyższe kondygnacje oraz na niższy poziom garażu podziemnego dostęp zapewniają urządzenia dźwigowe przystosowane dla osób poruszających się na wózkach. W garażu przewidziano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. W budynku na parterze przy klatce B4 znajduje się pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych. W październiku 2017r. została zawarta umowa realizacyjna. Budowa potrwa około 18 miesięcy.

Pawilon usługowy 68D

Spółdzielnia poszukuje podmiotów zainteresowanych realizacją, bądź nabyciem rozpoczętego obiektu /wybudowany fundament/. Jak dotąd nie udało się znaleźć nabywcy, ani zainteresowanych użytkowaniem obiektu gwarantującym opłacalność jego realizacji przez Spółdzielnię.

Prowadzone są negocjacje z Gminą Legionowo w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby dostosować jego zapisy do zapotrzebowania Spółdzielni. Zmiana planu miejscowego jest procesem

długotrwałym, co m.in. powoduje, że teren ten od wielu lat nie jest ostatecznie zagospodarowany. Rozważana jest koncepcja zagospodarowania łącząca elementy obecnie obowiązującego planu miejscowego miasta Legionowa z jego zmianą polegającą na dopuszczeniu innych proporcji budownictwa mieszkaniowego i usługowego na tym terenie. Docelowo teren ten będzie zagospodarowany a jego atrakcyjność z uwagi na miejsce w Legionowie daje pewność, że jego utrzymanie w obecnym stanie jest opłacalne i celowe.

OSIEDLE "SOBIESKIEGO"

Budynek Usługowy Administracji Osiedla „SOBIESKIEGO” przy ul. Warszawskiej

W trakcie realizacji jest budynek usługowy administracji osiedla „Sobieskiego”. Budowę rozpoczęto w II kwartale 2017 roku. Zaprojektowano wolnostojący

budynek usługowo-biurowy z garażem i częścią magazynową. Zaopatrzone będzie w media z sieci miejskich: woda, energia elektryczna, gaz, teletechnika. Parter budynku, gdzie znajdują się pomieszczenia obsługi i biurowe został przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Wejścia do budynku umożliwiają bezpośredni wjazd wózkiem inwalidzkim do holu w parterze. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych usytuowano na terenie przy wejściu głównym.

OSIEDLE "PRZYLESIE" W JABŁONNIE

Budynki mieszkalne nr 14, 15, 17 os. "PRZYLESIE" w Jabłonie

W trakcie realizacji jest budynek 14 i 17, których budowę rozpoczęto w III kwartale 2016 roku. Łącznie zaprojektowano 89 lokali mieszkalnych i 13 lokali usługowych:

Budynek nr 14 – 28 mieszkań, 6 lokali usługowych, 22 miejsca postojowe wbudowane w budynek

Budynek nr 15 – 42 mieszkania, 7 lokali usługowych, 14 miejsc postojowych wbudowanych w budynek

Budynek nr 17 – 19 mieszkań

Budynki nawiązują charakterem i skalą do istniejącego osiedla budynków wielorodzinnych pomiędzy obwodnicą Jabłonnej a ul. Akademijną. Osiedle zaopatrzone będzie w media z sieci miejskich: woda, gaz, energia elektryczna. Energia elektryczna z istniejącej sieci energetycznej. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z własnego ujęcia SML-W i stacji uzdatniania wody poprzez osiedlową sieć wodociągową w ul. Akademijnej. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej. Odprowadzenie wód opadowych do zaprojektowanych studzienek chłonnych. Planowany termin oddania do użytkowania II kwartał 2018 rok.

Budynek mieszkalny nr 16 os. "PRZYLESIE" w Jabłonie

Projekt budynku /30 mieszkań i 2 lokale usługowe/ jest przygotowany do wystąpienia o pozwolenie na budowę. Wystąpienie nastąpi po uregulowaniu stanu prawnego działki drogowej [dz. ew. 1451/4], która już obecnie nie pełni takiej funkcji. Prowadzone są w tej sprawie ustalenia z Gminą Jabłonna. Teren ten musi być zagospodarowany w proponowanej całości osiedla Przylesie w części realizowanej przez Spółdzielnię i dlatego nie jest błędem zaprojektowanie budynku wkomponowanego w osiedle i oczekiwanie na załatwienie sprawy własności gruntu.

Zespół mieszkaniowy w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej

"PRZYLESIE" - Jabłonna - IV ETAP

W II kwartale 2017 roku przekazano do użytkowania 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

OSIEDLE "LISTOPADOWA II" w Jabłonie

W trakcie budowy jest 21 domów wolnostojących i bliźniaczych zaprojektowanych jako dwukondygnacyjne niepodpiwniczone z wbudowanymi garażami w parterach. Wyposażone w instalację wod.-kan., c.c.w, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego. Ciepło dla potrzeb ogrzewania domów i podgrzewu ciepłej wody dostarczane będzie z kotłowni gazowej zlokalizowanej w wydzielonym pomieszczeniu. Woda zimna doprowadzona będzie do budynków z projektowanej sieci wodociągowej w ul. Listopadowej poprzez projektowane przyłącze wodociągowe. Kanalizacja sanitarna będzie odprowadzała ścieki bytowo – gospodarcze przewodami PCV do projektowanej sieci kanalizacyjnej. Domy będą zasilane w gaz poprzez przyłącze średniego ciśnienia z sieci gazowej średniego ciśnienia w drodze osiedlowej. Zasilenie energetyczne ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza terenem opracowania.

Ponadto nie rozpatruje się możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii w postaci energii geotermalnej ponieważ nie ma żadnych badań stwierdzających istnienie w tym rejonie źródeł geotermalnych nadających się do eksploatacji.

Planowany termin oddania do użytkowania III kwartał 2018r.

TERMOMODERNIZACJA:

W 2017r. docieplono następujące budynki:

3 budynki osiedle „Jagiellońska” - 3, 36, 43

7 budynków osiedle "Sobieskiego" – 406, 407, 408, 501, 504, 505, 506

Ponadto dla budynków 215, 400 osiedla Sobieskiego i 2, 4 osiedla Jagiellońska będą przygotowywane audyty i projekty techniczne.

Budynki te będą kończyły pierwszy zasadniczy program dociepleniowy.

W latach dziewięćdziesiątych rozpoczęto pierwsze prace termomodernizacyjne w budynkach spółdzielni w ramach usuwania wad technologicznych. Obecnie te budynki wymagają ewentualnego uzupełnienia prac termomodernizacyjnych np. w zakresie dociepleń stropodachów po

wykonaniu audytów energetycznych. Ponadto wiele budynków wymagać będzie w dalszej kolejności prac dotyczących odświeżenia elewacji i jej malowanie.

Spółdzielnia posiada szczegółową inwentaryzację sposobów dociepleń na przestrzeni lat, która służy również do prowadzonych obecnie regulacji pracy centralnego ogrzewania – regulacja węzłów cieplnych PEC Legionowo.

Program MIESZKANIE+ /lub inne alternatywne formy budownictwa np. mieszkania lokatorskie/

W związku z licznymi inicjatywami rządowymi mającymi na celu promowanie taniego budownictwa mieszkaniowego powiązaniu ze stosunkowo niskimi kosztami utrzymania nieruchomości Spółdzielnia na bieżąco analizuje pojawiające się możliwości inwestycyjne związane z proponowanymi programami rządowymi i produktami kredytowymi banków /w szczególności BGK/.

Trzeba stwierdzić, że Spółdzielnia ma możliwości uczestniczenia w takich formach budownictwa, ale podejmie takie działanie jeśli proponowane warunki ekonomiczne będą gwarantowały potencjalne korzyści dla Spółdzielni. W szczególności rozwój budownictwa mieszkań lokatorskich może być postrzegany jako pożyteczny z punktu widzenia stabilności Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2017r. Dział Inwestycyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie prowadził działalność **inwestycyjną i remontową** /termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Legionowie/.

INWESTYCJE planowane i realizowane:

OSIEDLE "JAGIELLOŃSKA"

W trakcie realizacji jest **budynek wielorodzinny przy ul. Ogrodowej** z garażami podziemnymi. Budowę rozpoczęto w I kwartale 2017roku. W budynku zaprojektowano 35 mieszkań. Każde z mieszkań posiada logię lub balkon, zaopatrzone będzie w media z sieci miejskich: woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie budynku. Na parterze znajdują się pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych. Przewidziano w nim możliwość segregowania

odpadów. Przeznaczono na ten cel cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych. Pomieszczenia dostępne są bezpośrednio z chodnika od ulicy Ogrodowej. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Na poziom wyniesionego parteru dostęp zaprojektowano za pośrednictwem pochylni terenowej. Na pozostałe kondygnacje mieszkalne zapewniono dostęp dla niepełnosprawnych za pośrednictwem urządzeń dźwigowych. Na terenie przewidziano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Budynek wielorodzinny przy ul. Norwida z garażami podziemnymi

Uzyskano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi. Zaprojektowano w nim 33 mieszkania. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Zaopatrzone będzie w media: woda, kanalizacja sanitarna, centralne ogrzewanie, energię elektryczną. Budowę planujemy rozpocząć w 2018 roku.

Budynek wielorodzinny przy ul. Broniewskiego z garażami podziemnymi. Jest pozwolenie na budowę. Budynek zaprojektowano jako pięciokondygnacyjny o łącznej ilości mieszkań 73. Każde z mieszkań posiada logię lub balkon. Wjazd i wejście na teren działki przewidziano bezpośrednio z ul. Broniewskiego. Projekt przewiduje dwa zjazdy publiczne. Zjazd nr 1 służy do obsługi garażu zlokalizowanego w projektowanym budynku przeznaczonego do parkowania samochodów osobowych dla klatek B1 i B2. Zjazd nr 2 służy do obsługi garażu zlokalizowanego w projektowanym budynku przeznaczonego do parkowania samochodów osobowych dla klatek B3 i B4. Wzdłuż ulicy Broniewskiego istnieją zatoki postojowe. Miejsca w tych zatokach nie są bilansowane dla planowanej inwestycji. Zjazd nr 1 przechodzi w wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny stwarzający możliwość dojazdu do istniejącego budynku mieszkalnego. Do budynku mieszkalnego przewidziano dostępność dla osób niepełnosprawnych. Do części mieszkalnej oraz klatek schodowych przewidziano dostęp z poziomu projektowanego chodnika od strony dziedzińca wewnętrznego. Na wyższe kondygnacje oraz na niższy poziom garażu podziemnego dostęp zapewniają urządzenia dźwigowe przystosowane dla osób poruszających się na wózkach. W garażu przewidziano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. W budynku na parterze przy klatce B4 znajduje się pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych. W październiku 2017r. została zawarta umowa realizacyjna. Budowa potrwa około 18 miesięcy.

Pawilon usługowy 68D

Spółdzielnia poszukuje podmiotów zainteresowanych realizacją, bądź nabyciem rozpoczętego obiektu /wybudowany fundament/. Jak dotąd nie udało

się znaleźć nabywcy, ani zainteresowanych użytkowaniem obiektu gwarantującym opłacalność jego realizacji przez Spółdzielnię.

Prowadzone są negocjacje z Gminą Legionowo w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby dostosować jego zapisy do zapotrzebowania Spółdzielni. Zmiana planu miejscowego jest procesem

długotrwałym, co m.in. powoduje, że teren ten od wielu lat nie jest ostatecznie zagospodarowany. Rozważana jest koncepcja zagospodarowania łącząca elementy obecnie obowiązującego planu miejscowego miasta Legionowa z jego zmianą polegającą na dopuszczeniu innych proporcji budownictwa mieszkaniowego i usługowego na tym terenie. Docelowo teren ten będzie zagospodarowany a jego atrakcyjność z uwagi na miejsce w Legionowie daje pewność, że jego utrzymywanie w obecnym stanie jest opłacalne i celowe.

OSIEDLE "SOBIESKIEGO"

Budynek Usługowy Administracji Osiedla „SOBIESKIEGO” przy ul. Warszawskiej

W trakcie realizacji jest budynek usługowy administracji osiedla „Sobieskiego”. Budowę rozpoczęto w II kwartale 2017 roku. Zaprojektowano wolnostojący budynek usługowo-biurowy z garażem i częścią magazynową. Zaopatrzone będzie w media z sieci miejskich: woda, energia elektryczna, gaz, teletechnika. Parter budynku, gdzie znajdują się pomieszczenia obsługi i biurowe został przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Wejścia do budynku umożliwiają bezpośredni wjazd wózkami inwalidzkimi do holu w parterze. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych usytuowano na terenie przy wejściu głównym.

OSIEDLE "PRZYLESIE" W JABŁONNIE

Budynki mieszkalne nr 14, 15, 17 os. "PRZYLESIE" w Jabłonie

W trakcie realizacji jest budynek 14 i 17, których budowę rozpoczęto w III kwartale 2016 roku. Łącznie zaprojektowano 89 lokali mieszkalnych i 13 lokali usługowych:

Budynek nr 14 – 28 mieszkań, 6 lokali usługowych, 22 miejsca postojowe wbudowane w budynek 14

Budynek nr 15 – 42 mieszkania, 7 lokali usługowych, 14 miejsc postojowych wbudowanych w budynek

Budynek nr 17 – 19 mieszkań

Budynki nawiązują charakterem i skalą do istniejącego osiedla budynków wielorodzinnych pomiędzy obwodnicą Jabłonnej a ul. Akademijną. Osiedle zaopatrzone będzie w media z sieci miejskich: woda, gaz, energia elektryczna.

Energia elektryczna z istniejącej sieci energetycznej. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z własnego ujęcia SML-W i stacji uzdatniania wody poprzez osiedlową sieć wodociągową w ul. Akademijnej. Odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej. Odprowadzenie wód opadowych do zaprojektowanych studzienek chłonnych. Planowany termin oddania do użytkowania II kwartał 2018 rok.

Budynek mieszkalny nr 16 os. "PRZYLESIE" w Jabłonie

Projekt budynku /30 mieszkań i 2 lokale usługowe/ jest przygotowany do wystąpienia o pozwolenie na budowę. Wystąpienie nastąpi po uregulowaniu stanu prawnego działki drogowej [dz. ew. 1451/4], która już obecnie nie pełni takiej funkcji. Prowadzone są w tej sprawie ustalenia z Gminą Jabłonna. Teren ten musi być zagospodarowany w proponowanej całości osiedla Przylesie w części realizowanej przez Spółdzielnię i dlatego nie jest błędem zaprojektowanie budynku wkomponowanego w osiedle i oczekiwanie na załatwienie sprawy własności gruntu.

Zespół mieszkaniowy w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej "PRZYLESIE" - Jabłonna - IV ETAP

W II kwartale 2017 roku przekazano do użytkowania 26 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

OSIEDLE "LISTOPADOWA II" w Jabłonie

W trakcie budowy jest 21 domów wolnostojących i bliźniaczych zaprojektowanych jako dwukondygnacyjne niepodpiwniczone z wbudowanymi garażami w parterach. Wyposażone w instalację wod.-kan., c.c.w, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego. Ciepło dla potrzeb ogrzewania domów i podgrzewu ciepłej wody dostarczane będzie z kotłowni gazowej zlokalizowanej w wydzielonym pomieszczeniu. Woda zimna doprowadzona będzie do budynków z projektowanej sieci wodociągowej w ul. Listopadowej poprzez projektowane przyłącze wodociągowe. Kanalizacja sanitarna będzie odprowadzała ścieki bytowo – gospodarcze przewodami PCV do projektowanej sieci kanalizacyjnej. Domy będą zasilane w gaz poprzez przyłącze średniego ciśnienia z sieci gazowej średniego ciśnienia w drodze osiedlowej. Zasilenie energetyczne ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza terenem opracowania.

Ponadto nie rozpatruje się możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii w postaci energii geotermalnej ponieważ nie ma żadnych badań stwierdzających istnienie w tym rejonie źródeł geotermalnych nadających się do eksploatacji.

Planowany termin oddania do użytkowania III kwartał 2018r.

TERMOMODERNIZACJA:

W 2017r. docieplono następujące budynki:

3 budynki osiedle „Jagiellońska” - 3, 36, 43

7 budynków osiedle "Sobieskiego" – 406, 407, 408, 501, 504, 505,
506

Ponadto dla budynków 215, 400 osiedla Sobieskiego i 2, 4 osiedla Jagiellońska będą przygotowywane audyty i projekty techniczne.

Budynki te będą kończyły pierwszy zasadniczy program dociepleniowy.

W latach dziewięćdziesiątych rozpoczęto pierwsze prace termomodernizacyjne w budynkach spółdzielni w ramach usuwania wad technologicznych. Obecnie te budynki wymagają ewentualnego uzupełnienia prac termomodernizacyjnych np. w zakresie dociepleń stropodachów po wykonaniu audytów energetycznych. Ponadto wiele budynków wymagać będzie w dalszej kolejności prac dotyczących odświeżenia elewacji i jej malowanie .

Spółdzielnia posiada szczegółową inwentaryzację sposobów dociepleń na przestrzeni lat, która służy również do prowadzonych obecnie regulacji pracy centralnego ogrzewania – regulacja węzłów ciepłych PEC Legionowo.

Program MIESZKANIE+ /lub inne alternatywne formy budownictwa np. mieszkania lokatorskie/

W związku z licznymi inicjatywami rządowymi mającymi na celu promowanie taniego budownictwa mieszkaniowego powiązaniu ze stosunkowo niskimi kosztami utrzymania nieruchomości Spółdzielnia na bieżąco analizuje pojawiające się możliwości inwestycyjne związane z proponowanymi programami rządowymi i produktami kredytowymi banków /w szczególności BGK/.

Trzeba stwierdzić, że Spółdzielnia ma możliwości uczestniczenia w takich formach budownictwa, ale podejmie takie działanie jeśli proponowane warunki ekonomiczne będą gwarantowały potencjalne korzyści dla Spółdzielni. W szczególności rozwój budownictwa mieszkań lokatorskich może być

postrzegany jako pożyteczny z punktu widzenia stabilności Spółdzielni.

III-3. WYKONANIE ZADAŃ PRZEZ ADMINISTRACJE OSIEDLOWE

1. Administracji Osiedla” Jagiellońska”

W roku sprawozdawczym 2017 Administracja Osiedla „Jagiellońska” obsługiwała 59 budynków mieszkalnych z czego 24 to budynki wysokie 11 piętrowe, 3 budynki wspólnoty oraz 2 budynki wspólnota w tworzeniu.

W zasobach Spółdzielni zlokalizowanych na terenie Osiedla „Jagiellońska” znajduje się **5 559** lokali (w tym 77 na umowę najmu) o łącznej powierzchni **261 005,08** m² (w tym najem 2 222,06 m²) w których mieszka **11 413** osób (w tym najem 123 osoby). Z tej liczby **6 515** osób posiada członkostwo Spółdzielni, oraz 54 członków w bud. C i C1 „ANAT” wybudowanym na odrębną własność.

Oprócz budynków mieszkalnych na terenie osiedla znajdują się obiekty usługowo-handlowe oraz użyteczności publicznej.

Remonty ogólnobudowlane.

- W 2017 roku wykonano malowanie klatek schodowych oraz wymieniono okna w części wspólnej budynku 33
- Wykonano remont loggii aby wyeliminować przecieki do lokali związane z odwrotnym spadkiem oraz ze skorodowanymi obróbkami blacharskimi wg zgłoszeń lokatorów po ocenie komisyjnej na bud. 33 i 34,
- Wykonano remont balkonów w 3 lokalach
- Wymieniono okienka piwniczne na bud. 25
- Wykonano opaskę przy bud.25
- Wykonano malowanie klatki na bud. D2, 7, 70 p. XI,

- Wykonano malowanie pomieszczeń suszarni i pralni na bud. 3 i 4
- Wykonano malowanie pomieszczenia gospodarza na bud. 32
- Wykonano wymianę balustrad portfenetrowych na bud. 3
- Wykonano montaż wróblówek na bud. 70
- Wykonano częściowe krycie dachu na bud. 58D i 58C
- Wykonano docieplenie skosów na bud. 58A,
- Wykonano remont dachu i poddasza na bud. D1,
- Wykonano wymianę deflektorów i podstaw na bud. 71, 38, 19, 50, 49, 39, 36,
- Wykonano modernizację dźwigów na bud. 37 kl. IV, 38 kl. III, 36 kl. II ,
bud. 39 kl. II, 41 kl. II
- Wykonano naprawę podestów na bud. D2 i D3,
- Wykonano zadaszenie wnęki na bud. 2 kl. IV i 4 kl. IV,
- Wykonano remont podestów zewnętrznych na bud. 29, 33, 35,
- Wykonano mycie lei i komór wysypowych na bud. od 31 – 72,
- Wykonano remont dachu i kominów wentylacyjnych na bud. ZUS
- Wykonano dokumentację techniczną doposażenia budynków od 31 – 72

Roboty hydrauliczne, elektryczne i gazowe.

- Wykonano uszczelnienie instalacji gazowej w bud. 12, 17, D1,D2,D3 – I pion
- Wymieniono instalację Cw Zw CCw w budynku 10, 19, 49,
- W celu zapewnienia ciągłej sprawności instalacji hydraulicznej, elektrycznej i gazowej oraz wind prowadzone są obok czynności konserwacyjnych również prace remontowe polegające na wymianie wypracowanych podzespołów oraz wymianie zużytych odcinków instalacji.

Roboty Terenowe.

- Wykonano remont nawierzchni asfaltowych ulic, placów i chodników -
254,78 m²

- Wykonano chodnik przy bud. 30
- Wykonano zabiegi pielęgnacyjne polegające na przycięciu koron drzew i podcięciu żywopłotów na całym osiedlu
- Wykonano zabiegi pielęgnacyjne drzew przy bud.44, 50, 69, 9, 10
- Wykonano nasadzenia drzew przy bud.19, 35,45, 46, 47, 48, 50, 69, 70.
- W sezonie wegetatywnym prowadzona była bieżąca pielęgnacja drzew, krzewów ozdobnych i żywopłotowych, kwiatów i trawników,
- Wykonano place zabaw przy bud. 72, 41, 49,

2. Administracji Osiedla „Sobieskiego”

Zasoby Spółdzielni Osiedla „Sobieskiego” stanowią 62 budynki mieszkalne i 4 budynki o charakterze usługowo-handlowym.

W budynkach mieszkalnych znajduje się **2 094** lokali mieszkalnych (w tym umowa najmu 15 lokali) o łącznej powierzchni **111 133,63 m²** (w tym 680,63 m² – umowa najmu), w których mieszka **4675** mieszkańców (w tym najemców 38) – z czego **2 633** członków Spółdzielni.

I. REMONTY W BUDYNKACH

Wymieniono posadzki na loggiach (odwrotny spadek) oraz remont tynków w 2 lokalach.

Wykonano odgrzybianie w 1 lokalu.

Uszczelniono wewnętrzną instalację gazową (polimeryzacja) w budynkach: 214, 215.

Wymieniono okna na klatkach schodowych w budynku 117.

Przeprowadzono przebudowę ganków wejściowych wraz z podestami w budynku 511.

Wykonano remont dachu w budynku 511.

Wykonano podjazd dla wózków w budynku 402 kl. IV.

Przebudowano klatkę przejściową i utworzono pomieszczenie wózkowni w budynku 408.

Wykonano cykl pomiarów elektrycznych w lokalach mieszkalnych i usunięto występujące usterki w budynkach 214, 215, 400, 411, 412, 413, 414, 415, 501, 504, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512.

Wykonano czyszczenie lei i komór zsypowych wraz z odkażeniem i malowaniem szuflad w budynkach 201, 401, 402.

Wymieniono deflektory w budynkach 105, 101, 115.

Wymieniono podstawy pod deflektory w budynku 105, 101, 115.

Wykonano różne prace z branży hydraulicznej m.in. przebudowę pokryw studzienek przy budynku 407, przebudowę instalacji deszczowej i kanalizacji w bud. 310, przebudowę instalacji deszczowej w budynkach 207, 109, 205 302, 305, 116, 407, 410, 406, 405, 504, wykonano studnię chłonną przy budynku 412, przeniesiono wodomierze i zawory główne w budynku 402, odtworzono instalację po pożarze w bloku 509.

Pomalowano doły klatek schodowych w budynku 402 i 117.

Wykonano drobne remonty budowlane, elektryczne, sanitarne.

II. ROBOTY TERENOWE

- Wykonano remont cząstkowy chodników i dróg osiedlowych asfaltowych, uzupełniono ubytki w nawierzchni powstałe podczas sezonu zimowego.
- Wykonano renowację trawników, skalniaków i nasadzeń, obsypano korą wymagającą tego roślinność oraz dosadzono krzewy ozdobne i drzewa na terenie całego osiedla.
- Wykonano rekultywację terenu wraz z wydzieleniem części trawnika odpowiednio przyciętymi podkładami kolejowymi i nasadzeniami roślinności ozdobnej przy budynku 201.
- Wykonano nasadzenia ozdobne przy budynku 101.
- W ramach inicjatywy lokalnej przy współpracy z mieszkańcami osiedla, Radą Osiedla i Urzędem Miasta Legionowo wymieniono ogrodzenie i część urządzeń zabawowych na placach zabaw przy budynkach 101 i 109.
- W ramach inicjatywy lokalnej przy współpracy z mieszkańcami osiedla, Radą Osiedla i Urzędem Miasta Legionowo utworzono plac zabaw przy budynku 302.
- W ramach inicjatywy lokalnej przy współpracy z mieszkańcami osiedla, Radą Osiedla i Urzędem Miasta Legionowo ułożono chodnik z kostki betonowej przy budynku 301.

- Wymieniono ogrodzenie na placu zabaw przy budynku 201.
- Pomalowano ogrodzenie i urządzenia zabawowe na placach zabaw przy budynkach 207, 101, 201, 212.
- Wykonano wyrównanie i rekultywację terenów zniszczonych przez dziki.
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne koron drzew i krzewów m.in. przy budynkach 502, 410, 503, 505, 406, 204, 115, 102, 205, 408.
- Utwardzono płytami eko szczyt budynku 404 i teren przy budynku 310.

3. Administracja Osiedla „Batory”

Najstarsze osiedle usytuowane pomiędzy ulicami Warszawska, Jagiellońska i Słowackiego zabudowane jest 11 budynkami mieszkalnymi i 2 pawilonami handlowo-usługowymi.

W 461 lokalach mieszkalnych o powierzchni 18189,01 m² zamieszkuje 790 osób, z których 511 osób posiada członkostwo Spółdzielni.

W 2017 roku wykonano remonty w zakresie prac :

- roboty ogólnobudowlane
- roboty elektryczne
- wymiana przykanalika kanalizacyjnego i kanalizacji wewnętrznej plus roboty towarzyszące w budynku nr 9,
- wymiana wyłazu dachowego w budynku nr 4,
- wymiana instalacji elektrycznej w budynku nr 9
- remont pokrycia dachów garaży

KONSERWACJA STAŁA w zakresie robót :

- gazowych,
- elektrycznych,
- ogólnobudowlanych,
- hydraulicznych,
- kominiarskich

4. Administracja Osiedla „Młodych”

Najmniejsze osiedle mieszkaniowe SMLW zbudowane w początkach lat 80 zlokalizowane jest przy ul. Suwalnej.

Osiedle posiada 6 budynków mieszkalnych i jeden pawilon usługowo-handlowy.

W budynkach jest 199 lokali mieszkalnych o powierzchni 10 739,10 m², w których zamieszkuje 533 osób, z których 232 osób posiada członkostwo Spółdzielni.

W roku 2017 wykonano remonty w zakresie :

- roboty elektryczne
- roboty ogólnobudowlane
- polimeryzacja instalacji gazowej w budynkach nr 5 i 6
- montaż deflektorów, czyszczenie przewodów, montaż siatek pod deflektory w budynku nr 6
- remont pokrycia dachów części segmentu II garaży

KONSERWACJE STAŁE w zakresie :

- elektryczna , wodno-kanalizacyjna,
- gazowa, ogólnobudowlana,
- przeglądy kominiarskie,
- przeglądy elektryczne ,
- przeglądy gazowe.

5. Administracja Osiedla „Przylesie

W skład zasobów Spółdzielni na nowym osiedlu „Przylesie” w Jabłonce wchodzi 5 budynków mieszkalnych o nr. 1,2,3,4 i 5, w których znajduje się 200 lokali, o łącznej powierzchni 7012,07 m², zamieszkałych przez 394 mieszkańców, z których 247 osób posiada członkostwo Spółdzielni.

W budynku nr 4 na parterze znajduje się lokal usługowy o pow. 55,09 m²

W 2017 roku na osiedlu 1-5 wykonano remonty w zakresie :

roboty ogólnobudowlane,
roboty elektryczne,
remonty w kotłowni,
remont placu zabaw za budynkiem nr 2
usługi szklarskie
wykonanie rynny nad wejściem do budynku nr 3 kl II
remont częściowy chodnika wraz z regulacją studzienki kanalizacyjnej przed
budynkiem 2 kl II
remont drzwi - wymiana uszkodzonych elementów okuć w drzwiach
wejściowych w budynkach 1 i 5
SUW wykonanie nowego ogrodzenia

Ponadto wykonano konserwacje stałe w zakresie :

- elektryczny, wodno-kanalizacyjny,
- gazowa, ogólnobudowlana,
- konserwacja i przeglądy kotłów gazowych
- przeglądy kominiarskie,
- przeglądy elektryczne.

Pod koniec roku 2009 przekazano do użytkowania 6 nieruchomości budynkowych wybudowanych na odrębną własność o nr 7; 8; 9; 10; 11; 12; przy ul. Akademijnej – łącznie 202 mieszkania o łącznej powierzchni 8.561,38 m² i 5 lokali użytkowych znajdujących się w budynku nr 7 o powierzchni 251,57 m².

W latach 2010 i 2011 w/w nieruchomości utworzyły Wspólnoty Mieszkaniowe reprezentowane przez Zarząd Powierzony SML-W.

Ponadto w 2011 roku przekazano do eksploatacji nieruchomość-budynek nr 10 A przy ul. Akademijnej 19 o powierzchni 2940,34 m² , która również stała się Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez Zarząd Powierzony SML-W.

W nieruchomości tej Administracja Osiedla „Przylesie” zajmuje lokal nr 1 jako pomieszczenie biurowe.

W roku 2015 została oddana do eksploatacji następna nieruchomość
budynkowa o nr 10 B przy ul. Akademijnej17 posiadająca 66 lokali
mieszkalnych o powierzchni 3111,25m² a wrześniu 2016 r. powstała
Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarząd Powierzony SML-W.

ROZDZIAŁ IV

Działalność samorządowa spółdzielni

Działalność samorządowa Spółdzielni była realizowana w następujących organach statutowych :

- Radzie Nadzorczej,
- Radach Osiedli :
 1. „Jagiellońska”
 2. „Sobieskiego”
 3. „Batory”
 4. „Młodych”
 5. „Przylesie” – do dnia 08.09.2017r. Z dniem wejścia w życie Ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Rada Osiedle „Przylesie” przestała działać. Ustało członkostwo czterech członków Rady Osiedla na wybranych 5 osób.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej - na zaproszenie Przewodniczącego - uczestniczyli członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz pracownicy Spółdzielni merytorycznie związani z omawianymi sprawami.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, były przekazywane do realizacji przez odpowiednie komórki organizacyjne SML-W.

Na zaproszenie Przewodniczących Rad Osiedli, w posiedzeniach Rad Osiedli brali udział poszczególni członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Kierownicy Administracji.

Opinie i wnioski Rad Osiedli były przekazywane do rozpatrzenia i załatwienia przez odpowiednie służby SML-W.

Wyżej wymienione organy samorządowe brały czynny udział w rozwiązywaniu istotnych problemów na rzecz członków Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

Wykonanie uchwał przyjętych na Walnym Zgromadzeniu SML-W w Legionowie w dniu 28.06.2017 r.

Kolegium podczas obrad w dniu 28.06.2017r. autoryzowało treść podjętych uchwał na podstawie protokołów z poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia i potwierdziło:

- podjęcie 10 uchwał,
- nie podjęto 1 uchwały.

Uchwała Nr 01/2017 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SML-W w Legionowie z działalności Spółdzielni w 2016 roku

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za było 149 głosów, przeciw było 06 głosów, głosów wstrzymujących się było 03.
Sprawozdanie Zarządu SML-W w Legionowie z działalności Spółdzielni w 2016 roku zostało zatwierdzone.

Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.

Uchwała Nr 02/2017 - w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SML-W w Legionowie z działalności za 2016 rok

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za było 146 głosów, przeciw było 08 głosów, głosów wstrzymujących się było 06.
Sprawozdanie Rady Nadzorczej SML-W w Legionowie z działalności za 2016 rok zostało przyjęte.

Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.

Uchwała Nr 03/2017 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za było 147 głosów, przeciw był 07 głosów, głosów wstrzymujących się było 04.
Sprawozdanie finansowe SML-W w Legionowie sporządzone na dzień 31.12.2016r. zostało zatwierdzone.

Uchwałę przedłożono w KRS, Izbie Skarbowej.

Uchwała Nr 04/2017 - w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie za rok 2016

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2016 rok.

- Prezes Zarządu Pan Szymon Rosiak :
 - za było 145 głosów, głosów przeciwnych było 10, głosów wstrzymujących się było 05,
- V-ce Prezes Zarządu Pan Stanisław Ozdarski :
 - za było 144 głosy, głosów przeciwnych było 06, głosów wstrzymujących się było 08,
- V-ce Prezes Zarządu Pan Marek Petrykowski :
 - za było 144 głosy, głosów przeciwnych było 04, głosów wstrzymujących się było 11,
- Członek Zarządu Pan Wojciech Babecki :
 - za było 128 głosów, głosów przeciwnych było 07, głosów wstrzymujących się było 19

Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.

Uchwała Nr 05/2017 - w sprawie oznaczenia sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za podjęciem było 148 głosów, głosów przeciwnych było 02, głosów wstrzymujących się było 07.

Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółdzielni do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółdzielni do łącznej kwoty 80 mln zł.

W ramach powyższej kwoty, Zarząd Spółdzielni :

- zaciągnął w Banku PKO BP kredyt na termomodernizację budynków-uruchomiono transze na kwotę 5.185.558,32 zł,
- opłacał bieżące zobowiązania („co”, opłaty względem Urzędu Skarbowego, podatki do Gminy, wywóz nieczystości stałych, woda, energia elektryczna)

Uchwała Nr 06/2017 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015 i 2016

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za podjęciem było 149 głosów, głosów przeciwnych było 02, głosów wstrzymujących się było 03.

1. Walne Zgromadzenie postanowiło nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej za rok 2015 w wysokości 1.935.505,74 zł pozostawioną na wyniku do podziału w latach następnych Uchwałą Walnego Zgromadzenia SML-W w

Legionowie Nr 06/2016 z dnia 29.06.2016r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015, podzielić w sposób następujący:

1) na zasilenie funduszu remontowego-centralnego zasobów mieszkaniowych w kwocie 1.000.000,00 zł - zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia, nadwyżka została przeksięgowana na zwiększenie funduszu remontowego-centralnego zasobów mieszkaniowych,

2) pozostała kwota w wysokości 935.504,74 zł pozostawiona została na wyniku do podziału w latach następnych.

2. Nadwyżka bilansowa z działalności gospodarczej za rok 2016 w wysokości 417.258,64 zł pozostawiona została na wyniku do podziału w latach następnych.

Uchwała Nr 07/2017 - w sprawie wyboru delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP

W głosowaniu jawnym dokonano wyboru delegatów w osobach:

1. p. Tadeusz Lewandowski (delegat)
- za wyborem było głosów 137, przeciw było 07 głosów, wstrzymało się 10 głosów,
2. p. Wojciech Babecki (z-ca delegata)
- za wyborem było głosów 133, przeciw było 09 głosów, wstrzymało się głosów 16.

VII Krajowy Zjazd Związku obradował w dniach 6 – 7.11.2017r. W obradach uczestniczył Pan Tadeusz Lewandowski.

Uchwała Nr 08/2017 - w sprawie upoważnienia Zarządu SML-W w Legionowie do zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za podjęciem było 152 głosy, głosów przeciwnych było 01, głosów wstrzymujących się było 01.

Zarząd Spółdzielni został upoważniony do zbycia w drodze sprzedaży lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością znajdującego się na niej budynku, położonej w Gminie Legionowo, oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 168/3 w obrębie ewidencyjnym 66 o pow. 92 m² dla której Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA1L/00051409/2.

Uchwała zrealizowana.

Uchwała Nr 09/2017 - w sprawie przyjęcia i trybu realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia

Z uwagi na brak zgłoszonych wniosków kwalifikujących się do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie, uchwała jw. nie była poddawana pod głosowanie podczas obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Nr 10/2017 - w sprawie oceny wniosku członków Spółdzielni dotyczącego wprowadzenia opłaty na działalność społeczno kulturalną

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Za podjęciem było 91 głosów, przeciw uchwale było 27 głosów, głosów wstrzymujących się było 32.

Walne Zgromadzenie pozytywnie zaopiniowało wniosek członków Spółdzielni dotyczący wprowadzenia opłaty na działalność społeczno-kulturalną.

Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia wniosek został przekazany wg właściwości Radzie Nadzorczej celem podjęcia stosownej uchwały.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.09.2017r. podjęła decyzję o nie wprowadzaniu opłaty na działalność społeczno-kulturalną. Za wprowadzeniem opłaty były 4 głosy, przeciw było 11 głosów, na obecnych 15 członków Rady Nadzorczej. Zgodnie z przygotowaną przez Zarząd kalkulacją, opłata na tę działalność powinna wynosić 0,06 zł/m².

Podjęcie decyzji zostało poprzedzone dyskusją z Radami Osiedli, które mając bliższy kontakt z mieszkańcami, wypowiedziały się odnośnie zainteresowania mieszkańców wznowieniem tej działalności.

W dyskusji przeważała opinia, że mieszkańcy nie są zainteresowani wznowieniem działalności społeczno-kulturalnej i nie wyrażają zgody na dodatkowe opłaty.

Uchwała Nr 11/2017 - w sprawie wyboru Rady Nadzorczej SML-W w Legionowie na kadencję 2017/2020

Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów, dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2017/2020 w 15. osobowym składzie.

Zgodnie z „Wnioskiem o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców” z dnia 07.07.2017r. – Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 14.11.2017r. sygn. sprawy WA.XIV NS-REJ.KRS/033717/17/091 dokonał zmiany danych w Krajowym Rejestrze Sądowym dla SML-W w Legionowie.