

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SML-W W LEGIONOWIE ZA ROK 2020

Legionowo, 11.03.2021 r.

Spis treści

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
I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI.....	24
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej oraz Internetu.....	24
2. Najem lokali i dzierżawy gruntów	26
3. Podsumowanie działalności gospodarczej za rok 2020	27
ROZDZIAŁ II	36
II – 1. Zaległości w opłatach	36
II – 2. Statystyka zaległości za 2020 r.....	38
II – 3. Dochodzenie roszczeń – obsługa prawna	39
ROZDZIAŁ III	41
III-1. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W SPÓŁDZIELNI.....	41
• ROZDZIAŁ IV	51
IV-1. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO w 2020 r.....	51
IV-2. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU INWESTYCYJNEGO	54
IV-3. WYKONANIE ZADAŃ PRZEZ ADMINISTRACJE OSIEDLOWE	57
1. Administracji Osiedla „Jagiellońska”	57
2. Administracji Osiedla „Sobieskiego”	58
3. Administracja Osiedla „Batory”	60
4. Administracja Osiedla „Młodych”	61
5. Administracja Osiedla „Przylesie”	61
• ROZDZIAŁ V.....	63
DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI.....	63

W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2020 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie :

1. Szymon Rosiak - Prezes Zarządu
 /Dyrektor Naczelny SML-W/
2. Marek Petrykowski - Wiceprezes Zarządu
 /Dyrektor d/s ekonomiczno-finansowych/
3. Agnieszka Borkowska - Wiceprezes Zarządu
 /Dyrektor d/s eksploatacyjnych/

Na stanowisku Głównego Księgowego Spółdzielni była zatrudniona Pani Agnieszka Krośnicka, ustanowiona Pełnomocnikiem Zarządu d/s finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2020 - 67 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 69 uchwał.

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,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników,
9. podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

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 61 lat zaspakaja 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: osiedle Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie i osiedle Przylesie I i II oraz Domki Listopadowa w Jabłonie.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2020 roku **124 osoby** (w przeliczeniu na etaty -121), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 13 osób.

Zatrudnienie w 2020 roku w stosunku do 2019 roku spadło o 2 etaty.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

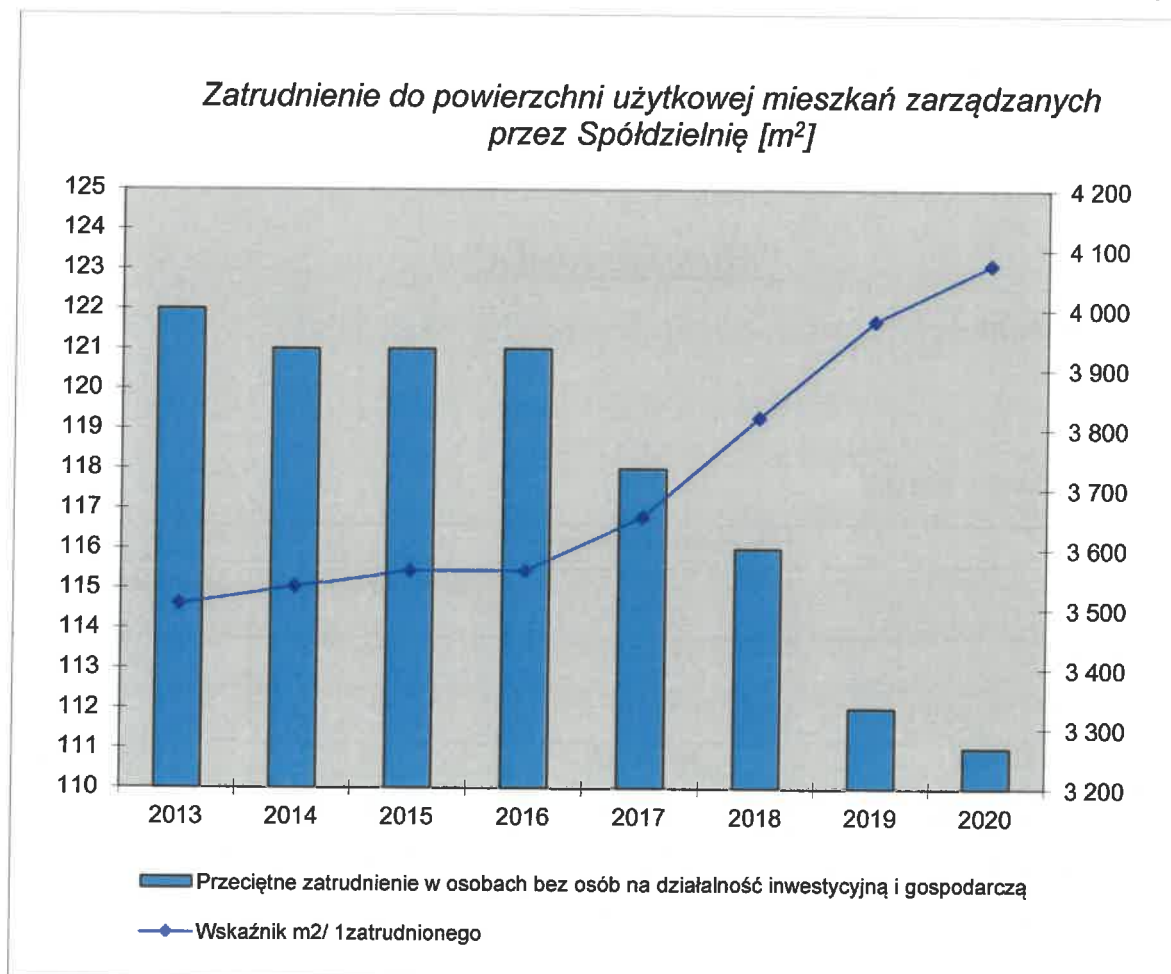
Tabela nr 1

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	50	8	5	0,5	0,5	1	-	65
fizyczni	1	21	25	1,5	1,5	4	2	56
	51	29	30	2	2	5	2	121

Wykres nr 1

Zatrudnienie do powierzchni [m^2] użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię



W 2020 r. na jednego zatrudnionego wskaźnik [m^2] powierzchni użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię w stosunku do 2020 roku wzrósł o 2,35 % i wyniósł 4 075 m^2 na osobę.

W 2020 roku średnia płaca w SML-W w rozliczeniu na 1 etat wyniosła 5 396,70 zł brutto, z tego kwota 4 754,78 zł obciążała koszty układu kalkulacyjnego a różnica w kwocie 641,92 zł obciążała działalność inwestycyjną i gospodarczą.

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 203 004 999,02 zł w kwocie netto, zaś w 2019 r. 230 609 604,60 zł.

Na 31.12.2020 rok zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, przedstawiały się następująco:

"Mieszkaniówka"

Tabela nr 2

Zasoby własne

Lp	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m2	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	17 162,72	420	10
2.	Bud.nr 0 - os. Batory	1 025,01	41	1
3.	JAGIELLOŃSKA	249 300,45	5358	52
4.	Detki – os. Jagiellońska	3 480,90	45	3
5.	Kompleks 58 – os. Jagiellońska	4 809,12	79	4
6.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
7.	SOBIESKIEGO	110 304,07	2079	62
8.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<u>RAZEM</u>	<u>403 833,64</u>	<u>8 421</u>	<u>143</u>

Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	17 219,05	271	6
2.	PRZLESIE II	16 421,47	374	10
	<u>RAZEM</u>	<u>33 640,52</u>	<u>645</u>	<u>16</u>
	Podsumowanie tabeli nr 2	<u>437 477,16</u>	<u>9 066</u>	<u>159</u>

"Użytkowe"

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>887,59</u>	<u>9</u>	<u>1</u>
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	124,62	1	
2.	JAGIELLOŃSKA	<u>4 634,26</u>	<u>100</u>	<u>8</u>
	<i>w tym wynaj. lok. na mieszk.</i>	2 264,20	80	-
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	1 820,90	4	-
	<i>w tym -pustostan</i>	47,50	1	-
3.	MŁODYCH	<u>398,74</u>	<u>4</u>	<u>1</u>
	<i>w tym -pustostan</i>	84,35	1	-
4.	SOBIESKIEGO	<u>7 617,13</u>	<u>112</u>	<u>2</u>
	<i>w tym wynaj. lok. na mieszk.</i>	680,63	15	-
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	146,90	1	-
	<i>w tym lok. użyt. odrębna włas.</i>	283,75	1	-
	<i>w tym pustostan</i>	400,96	9	-
5.	PRZLESIE I	<u>890,45</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>RAZEM</u>	<u>14 428,17</u>	<u>227</u>	<u>13</u>

Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	9 065,52	29	-
2.	PRZLESIE II	1 380,41	18	-
	<u>RAZEM</u>	<u>10 445,93</u>	<u>47</u>	<u>-</u>

Podsumowanie tabeli nr 3	<u>24 874,10</u>	<u>274</u>	<u>13</u>
---------------------------------	-------------------------	-------------------	------------------

"Garaze"

Tabela nr 4

Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m ²	<u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży w szt.	<u>z kol.5</u> garaże wyodręb. w szt.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	BATORY	270,00	38,00	14	2
2.	JAGIELLOŃSKA	815,00	256,30	35	11
3.	MŁODYCH	1 628,00	270,00	86	14
4.	SOBIESKIEGO	2 772,00	516,00	150	28
	<u>RAZEM</u>	<u>5 485,00</u>	<u>1 080,03</u>	<u>285</u>	<u>55</u>

Powierzchnia gruntów na 31.12.2020 r. oddana w dzierżawę na działalność gospodarczą stanowi **1 592,08 m²**

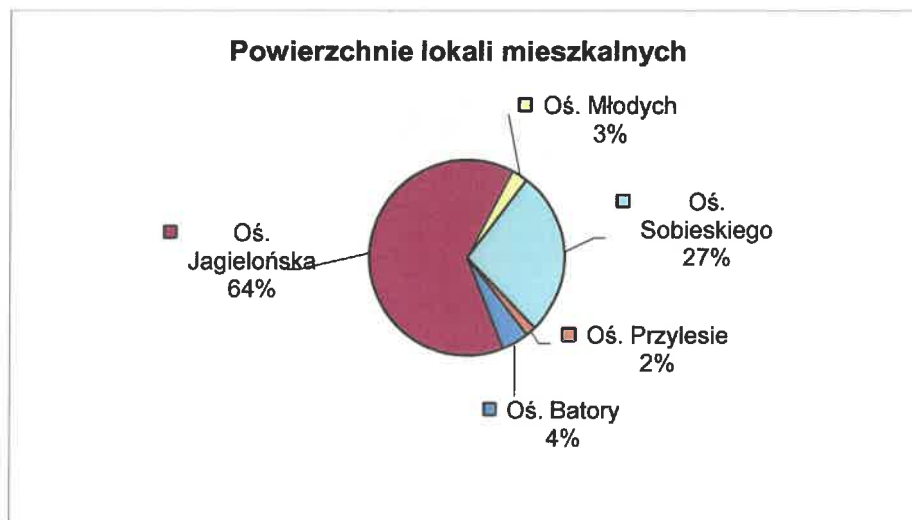
z tego :

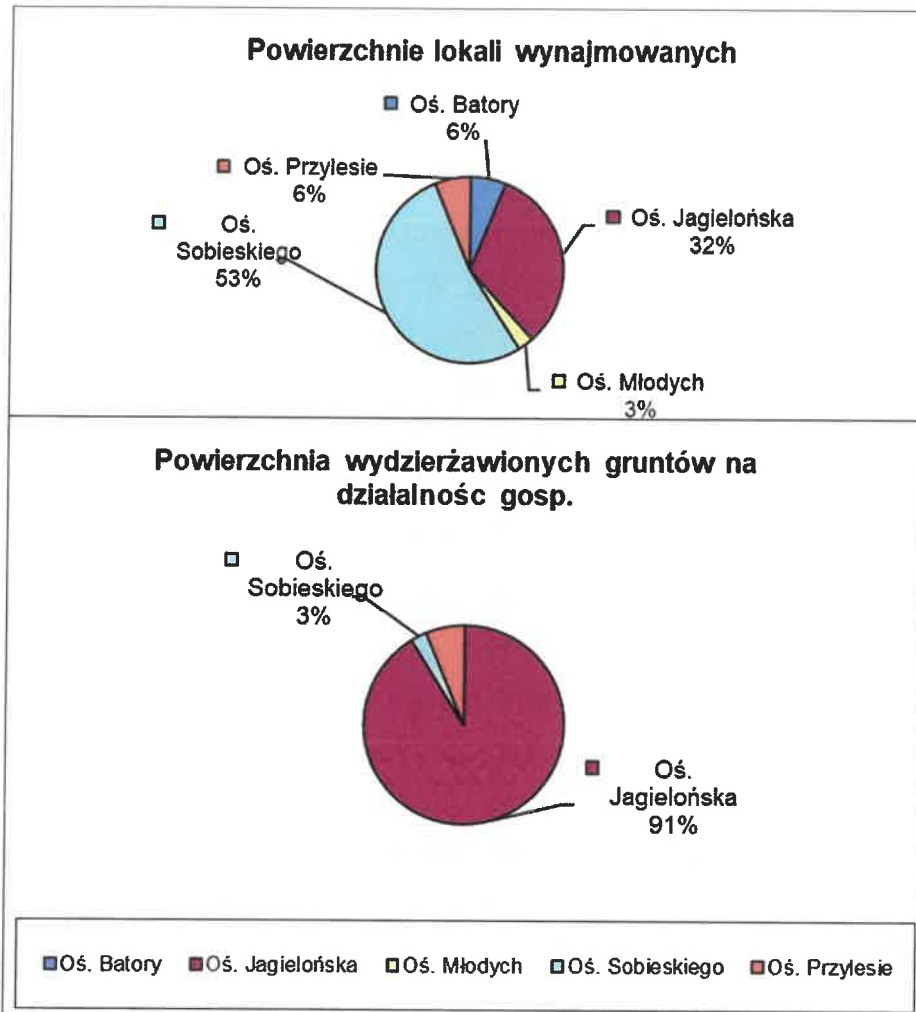
- Oś. Jagiellońska - 1 451,01 m²
- Oś. Sobieskiego - 41,07 m²
- Oś. Przylesie - 100,00 m²

W stosunku do 2019 roku nastąpił spadek o 5,62%.

Wykres nr 2

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 $149\,051,14\text{ m}^2$
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o pow. użytkowej mieszkań $77\,910,61\text{ m}^2$, w tym osób zamieszkałych 3 127.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

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

Porównując rok 2020 do 2019 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych, spadła o 24 osoby, z tego na :

- *Os. Jagiellońska – spadek o 6 osób,*
- *Os. Sobieskiego – spadek o 14 osób,*

- *Oś. Młodych* – *spadek o 4 osoby.*

Na 31.12.2020 roku Spółdzielnia zarządzała Wspólnotami Mieszkaniowymi i nieruchomościami wybudowanymi na odrębną własność o powierzchni 44 086,45 m².

Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w szesnastu budynkach wybudowanych na odrębną własność. W dziesięciu budynkach mieszkalnych przy ul. Akademijnej na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w sześciu 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, przy ul. Ogrodowej 10A oraz zarządzała nieruchomością w budynku C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 i budynku przy ul. Broniewskiego 2 w Legionowie.

Oprócz zarządzania zasobami obcymi budynków wielorodzinnych, Spółdzielnia administruje również częścią wspólną zespołów mieszkaniowych budynków w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej przy ul. Przylesie, Wiedzy, Klonowej, Studenckiej i Kameralnej i Politechnicznej na osiedlu Przylesie w Jabłonie oraz Listopadowej I i II w Jabłonie.

Na 31.12.2020 roku zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 467 836,26 m², z tego:

- 90,58 % - zasoby własne
- 9,42 % - zasoby obce.

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Tabela nr 5

Struktura kosztów GZM przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.
1.	Koszty GZM ogółem	56 414 486,36	60 887 539,20
	<i>w tym udział % n/w kosztów :</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
a	eksploatacja części wspólnej	44,95	40,62
b	Lokale pożytek nieruchomości czł.spółdziel.	1,30	1,30
c	Garaże wł.	0,51	0,48
d	ciepło na C.O. i C.W	31,20	32,44
e	woda i ścieki	14,00	13,02
f	wywóz nieczystości	5,32	9,15
g	pozostałe koszty eksploatacyjne	1,23	1,31
h	Lok. użyt. na pr. społ. i odrębnej wł.	0,37	0,35
i	zasoby nowe na odrębną własność	0,70	0,85
j	Inne koszty pozostałe do rozlicz.	0,01	0,01
k	Gaz liczniki zbiorcze	0,41	0,47

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2019 r. 54 841 273,14 zł

w 2020 r. 58 789 448,73 zł

Na działalności GZM w 2020 r. uzyskano wynik finansowy w kwocie brutto
- 2 098 090,49 zł, netto – 2 112 724,49

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2021 wraz z planowanym pokryciem z zysku na działalności gospodarczej za rok 2019 i 2020, po uzyskaniu decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:

KOSZTY EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNEJ

W 2020 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **5,10 zł/m²**, w tym odpis na fundusz remontowy 1,91 zł/m².

W porównaniu do roku 2019 w 2020 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,10 zł/m²** natomiast odpis na fundusz remontowy w związku z zastosowaniem przez 5 miesięcy obniżki podyktowanej sytuacją epidemiczną w kraju **zmalął o 0,29 zł/m²**.

Tabela nr 6

Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

Lp.	Wyszczególnienie	Oś. Batory	Oś. Jagiellońska	Oś. Młodych	Oś. Sobieskiego	Oś. Przylesie	Nieruchomości budynkowe nr 0 oraz Detki i Komp.58
rok 2017							
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,50	4,26	4,84	4,60	4,37	x
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,64	1,65	1,68	1,67	0,98	x
rok 2018							
2.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,81	4,37	5,12	4,90	4,24	od 4,09 do 5,80
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,90	1,90	1,90	1,90	0,98	od 1,03 do 2,00
rok 2019							
3.	Koszty eksploatacji części wspólnej	5,04	4,78	5,38	5,43	4,59	od 4,72 do 6,03
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	2,08	2,26	2,18	2,17	0,98	od 1,03 do 3,00
rok 2020							
4.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,93	4,96	5,23	5,41	4,53	od 4,84 do 6,74
	<i>w tym: odpis na fundusz remontowy</i>	1,75	1,93	1,84	1,84	0,65	od 0,70 do 3,92

Rozpisanie średnio-miesięcznych kosztów eksploatacji części wspólnej zasobów mieszkaniowych spółdzielni za lata 2017 – 2020.

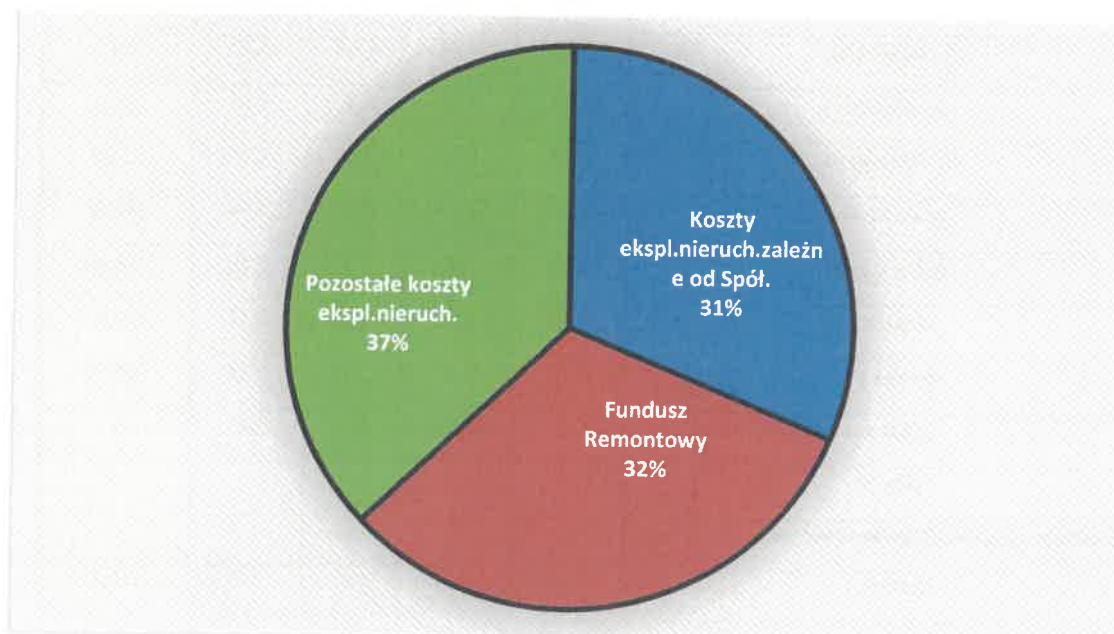
Tabela nr 7

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	PLACE I ZUS PRACOW.UMYSLOWYCH	0,30	0,30	0,30	0,30
2.	PLACE I ZUS PRACOW.FIZYCZNYCH	0,51	0,48	0,46	0,49
3.	BEZOSOB.FUND.PLAC.UMOWY-ZLEC.	0,01	0,01	0,01	0,02
4.	SWIAD.NA RZECZ PRACOW./EKWIWAL	0,03	0,03	0,04	0,04
5.	MATERIALY WBUDOWANE /KONSERWAC	0,01	0,01	0,01	0,01

6.	MATERIAŁY	0,03	0,03	0,03	0,03
7.	ENERGIA ELEKTRYCZNA	0,19	0,19	0,16	0,20
8.	SPRZĄTANIE BLOKÓW (FIRMY)	0,32	0,32	0,35	0,41
9.	UBEZPIECZENIE MAJATKU	0,04	0,05	0,06	0,06
10..	DOZÓR,POMIARY,PRZEGLĄD,NADZÓR	0,04	0,03	0,06	0,08
11.	KONSERWACJA STAŁA	0,29	0,31	0,32	0,33
12.	DROBNE NAPRAWY	0,04	0,02	0,02	0,01
13.	PLACE ZABAW	0,01	0,01	0,01	-
14.	KOSZTY RADY NADZOR.OSIED/DIETY	0,04	0,04	0,04	0,04
15.	ROZLICZENIE KOSZTÓW OGÓLNYCH	0,43	0,43	0,46	0,54
16.	USŁUGI TRANSPORTOWE	0,02	0,02	0,04	0,04
17.	ODPISY NA F.REMONTYOWE CZĘŚCI WSPÓŁ..	1,65	1,88	2,20	1,91
18.	ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY - Dźwigi	-	-	-	0,13
19.	POZOSTALE KOSZTY	0,02	0,02	0,02	0,04
20.	PROWIZJA OD RACHUNKÓW BANKOW.	0,01	0,01	0,00	0,00
21.	WĘZEL CIEPLNY /KOTŁOWNIA/	0,01	0,01	0,01	0,01
22.	ŚRODKI CZYSTOŚCI	0,01	0,01	0,01	0,01
23.	SPRZĄTANIE DODATK.TEREN/ZIEL.	0,05	0,04	0,04	0,05
24.	AKCJA "ZIMA"	0,03	0,03	0,04	0,01
25.	ZUŻYCIE WODY ADMINISTRACYJNEJ	0,01	0,01	0,01	0,01
26.	WODA OPŁATA STAŁA	0,03	0,03	0,03	0,03
27.	DERATYZACJA BUDYNKÓW	0,02	-	0,01	0,01
28.	KOSZTY MIENIA SPÓŁDZIELNI	0,18	0,19	0,18	0,20
29.	UDZIAŁ W KOSZTACH BUDYNKU ADM	0,05	0,05	0,08	0,05
30.	ŚRODKI OCHRONY COVID-19	-	-	-	0,04
	Sumy końcowe:	4,38	4,56	5,00	5,10

Poniżej wykres przedstawiający podział w/w kosztów w 2020 r. na zależne i niezależne od Spółdzielni.

Wykres nr 3



W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2020 w kwocie 24 731 728,25 zł fundusz remontowy stanowi kwotę 9 891 899,67 zł w tym fundusz remontowy wind w kwocie 626 240,08 zł, łącznie (40,00 %).

Natomiast koszty niezależne od Spółdzielni z tytułu między innymi: ubezpieczenia, amortyzacji, podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania mienia spółdzielni, zużycia wody na cele administracyjne, ogrzewania części wspólnej, konserwacji zieleni, usług telekomunikacyjnych i pocztowych oraz konserwacji, dozorów, przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa stanowiły kwotę 7 184 866,35 zł (29,05 %) i były wyższe o ponad 216 000 000 zł w porównaniu z rokiem 2019. Na wzrost tych kosztów ma wpływ wzrost cen towarów i usług jak i wzrost minimalnego wynagrodzenia.

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

Zestawienie średniej opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2017–2020, zawiera:

Tabela nr 8

Od członków spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	LATA				Udział %
		2017	2018	2019	2020	2020 do 2017
1.	Razem opłaty eksploatacji części wspóln. nieruchomości					
	Os. Batory	<u>3,91</u>	<u>4,21</u>	<u>4,70</u>	<u>4,34</u>	<u>111,0</u>
	Os. Jagiellońska	<u>3,91</u>	<u>4,21</u>	<u>4,68</u>	<u>4,34</u>	<u>111,0</u>
	Os. Młodych	<u>3,91</u>	<u>4,21</u>	<u>4,70</u>	<u>4,34</u>	<u>111,0</u>
	Os. Sobieskiego	<u>3,91</u>	<u>4,21</u>	<u>4,68</u>	<u>4,34</u>	<u>111,0</u>
	Os.Przylesie I	<u>3,22</u>	<u>3,29</u>	<u>3,75</u>	<u>3,44</u>	<u>106,83</u>
	Bud.nr 0 os.B	<u>3,30</u>	<u>3,37</u>	<u>3,83</u>	<u>3,50</u>	<u>106,06</u>
	Detki oś.J	<u>3,34</u>	<u>3,64</u>	<u>4,10</u>	<u>3,77</u>	<u>112,87</u>
	Komplex '58"	<u>3,29</u>	<u>4,39</u>	<u>5,20</u>	<u>6,13</u>	<u>186,32</u>
	Bud.0 oś.J	<u>x</u>	<u>4,21</u>	<u>4,70</u>	<u>4,34</u>	<u>x</u>
	w tym:					
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości					
	Os. Batory	2,23	2,31	2,62	2,59	116,14

	Os. Jagiellońska	2,23	2,31	2,42	2,40	107,62
	Os. Młodych	2,23	2,31	2,52	2,49	111,66
	Os. Sobieskiego	2,23	2,31	2,50	2,49	111,66
	Os. Przylesie I	2,24	2,31	2,77	2,79	124,55
	Bud.nr 0 os.B	2,27	2,34	2,80	2,80	123,35
	Detki oś.J	2,18	2,26	2,35	2,35	107,8
	Komplex '58"	2,01	2,39	2,20	2,21	109,95
	Bud.0 oś.J	✕	2,31	2,62	2,59	x
1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej					
	Os. Batory	1,68	1,90	2,08	1,75	104,17
	Os. Jagiellońska	1,68	1,90	2,26	1,93	114,88
	Os. Młodych	1,68	1,90	2,18	1,84	109,52
	Os. Sobieskiego	1,68	1,90	2,18	1,84	109,52
	Os. Przylesie I	0,98	0,98	0,98	0,65	66,33
	Bud.nr 0 os.B	1,03	1,03	1,03	0,70	67,96
	Detki oś.J	1,16	1,38	1,75	1,41	121,55
	Komplex '58"	1,28	2,00	3,00	3,92	306,25
	Bud.0 oś.J	✕	1,90	2,08	1,75	x

Od osób nie będących członkami spółdzielni

	ROK 2020		
	Eksploatacja z FR		Uśredniona opłata ekspl.w roku
	od I - II	od III-XII	
os. B.	4,96	5,45	5,37
os. B.bud.0	4,08	4,57	4,49
os. J.	4,87	5,36	5,28
os. J.bud.0	4,96	5,45	5,37
oś.J.Detki	4,34	4,83	4,75
os. M.	4,96	5,45	5,37
os. S.	4,96	5,45	5,37

os. P.	3,98	4,47	4,39
--------	------	------	------

Przychody z opłat eksploatacyjnych pokryły koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości zasobów mieszkaniowych w roku:

2017	w	90,57 %
2018	w	92,26 %
2019	w	93,28 %
2020	w	96,55 %

Zestawienie kosztu eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na nieruchomości zawiera załącznik nr 1 do niniejszej analizy.

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Koszty ogólne Spółdzielni w 2020 r. stanowiły kwotę 3 793 516,33 zł.

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2017-2020, przedstawia:

Tabela nr 9

Lp	Narzut NKO w ciężar kosztów:	2017 r.	2018 r.	2019r.	2020r.
1	Eksploatacja osiedli	0,43	0,43	0,46	0,54
2	Najem dzierżawa, SUW, Transport	0,07	0,07	0,06	0,07
3	SSTP i WSK-internet	0,08	0,07	0,07	0,08
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,005	0,01	0,005
5	Dźwigi-windy	0,02	0,02	0,02	-
6	Pozostałe operacyjno-finansowe	0,07	0,08	0,10	0,05
7	Parkingi i Garaże	0,01	0,005	0,01	0,005
8	Lokale użyt.k.na pr.własn..., domki	-	-	-	0,03
Średnio miesięczny koszt NKO w roku		0,69	0,68	0,73	0,78

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

Od 2005 do 2020 roku w ciężar kosztów obsługi inwestycyjnej rozpisano przedmiotowe koszty na ponad 16 414 tys. zł, średnio w roku ponad 1 026 tys. zł. W 2020 roku była to kwota 1 248 tys. zł.

Poniżej tabela przedstawiająca rodzajowe koszty ogólne Spółdzielni za rok 2020:

Tabela nr 10

Lp	Wyszczególnienie	2020 r.
1.	Świadczenia na rzecz pracowników	2 554 810,65
2.	Materiały	172 634,92
3.	Energia, wod-kan, C.O lok. wł. Wywóz nieczyst.	71 315,45
4.	Usługi pocztowe	56 333,23
5.	Amortyzacja, ubezpiecz., podatki, wieczyst.użytkowanie	138 708,35
6.	Remonty i naprawy	57 932,21
7.	Składki na rzecz zw. i organ.i fundusz reprezent.	5 608,47
8.	Usługi komputerowe,łącza transmisji internet	142 685,34
9.	Koszty RN	198 167,47
10.	Koszty PFROM	106 354,87
11.	Koszty szkolenia pracowników	10 526,43
12.	Usługi telekomunikacyjne, prowizje bankowe	59 682,36
13.	Stałe konserwacje, dozór tech.	8 377,80
14.	Sprzątanie, środki czystości	6 202,19
15.	Usługi Transportowe	14 763,70
16.	Ochrona danych	33 885,07
17.	Środki ochrony COVIT-19	22 109,83
18.	Abon. Krajowy Rejestr Długów	8 301,24
19.	Licencje, aktualizacje programu	67 292,89
20.	Pozostałe koszty	57 823,76
	RAZEM	3 793 516,33

Rozpisanie „kosztów pozostałych” (poz. 20 z tabeli nr 9) za rok 2020 r.

Tabela nr 11

Lp	Wyszczególnienie	kwota
1.	Ochrona obiektu	276,48
2.	Reklama SML-W, certyfikaty, str. Internetowa, instrukcje	13 889,74
3.	Ogłoszenie i badanie sprawozdania finansowego	16 060,80
4.	Wynajem urządzeń sanitarno-higienicznych	16 973,83
5.	Abonament RTV, Dzierż.kanalizacji TVK	3 751,00
6.	Opłata finansowa, skarbowa, ubezpieczenie	1 252,80
7.	Opłaty sądowe, zaświadczenia, KRS, opinie, wypisy z rejestru gruntu, wyceny, wymeldowania	1 117,00
8.	Doradztwo finansowe i prawne	4 472,36
9.	Koszty podróży, fundusz reprezent.	505,23
10.	Ogłoszenia prasowe	524,52
	RAZEM	57 823,76

KOSZTY CIEPŁA

Dostawcą ciepła do około 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.*

Zestawienie kosztów i naliczeń na ciepło w latach 2019 -2020 roku.

Kotłownia obca

(dostawca ciepła PEC Legionowo)

Tabela nr 12

		Rok 2019	Rok 2020
Wyszczególnienie		Wartość w zł	Wartość w zł
KOSZTY			
<u>Kotłownia obca razem:</u>		<u>17 179 485,10</u>	<u>19 379 228,09</u>
1.	Batory	567 678,79	665 932,46
2.	Jagiellońska	11 046 565,20	12 439 365,76
3.	Młodych	486 623,01	554 605,98
4.	Sobieskiego	5 078 618,10	5 719 323,89

PRZYCHODY			
<u>Kotłownia obca razem:</u>		<u>19 177 245,00</u>	<u>20 891 278,20</u>
1.	Batory	600 042,44	658 020,64
2.	Jagiellońska	12 180 356,02	13 332 420,12
3.	Młodych	563 231,13	597 625,06
4.	Sobieskiego	5 833 615,41	6 303 21238

Wynik na ciepłe			
<u>Kotłownia obca razem:</u>		<u>1 997 759,90</u>	<u>1 512 050,11</u>
1.	Batory	32 363,65	-7 911,82
2.	Jagiellońska	1 133 790,82	893 054,36
3.	Młodych	76 608,12	43019,08
4.	Sobieskiego	754 997,31	583 888,49

W 2020 roku nastąpił wzrost kosztów ciepła „Kotłownia obca” w stosunku do 2019 roku o kwotę 2 199 472,99 zł, to jest o 12,80 %. Natomiast zaliczki na ciepło w 2020 roku w stosunku do roku 2019 uległy zwiększeniu o kwotę 1 714 033,20 tj. o 8,94 %. Na wzrost kosztów w 2020 roku wpływ miała pogoda, oraz zmiana taryfy ciepła przez PEC Legionowo w XII 2019 r., koszt ciepła w GJ wzrósł średnio o 16% a moc zamówiona w MW o średnio 12%.

c.d. Tabeli nr 12

Kotłownia gazowa

Wyszczególnienie		Rok 2019	Rok 2020
KOSZTY		Wartość w zł	Wartość w zł
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>423 333,15</u>	<u>373 529,80</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	100 975,95	128 651,74
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	322 357,20	244 878,06

PRZYCHODY			
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>462 983,39</u>	<u>435 647,55</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	116 834,17	129 071,49
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	346 149,22	306 576,06

Wynik na ciepłe			
<u>Kotłownia gazowa razem:</u>		<u>39 650,24</u>	<u>62 117,75</u>
1.	DETKI bud. przy ul. Ogrodowej	15 858,22	419,75
2.	Przylesie I bud. od 1 do 5	23 792,02	61 698,00

Koszty ciepła „gazowego” w 2020 roku w stosunku do roku 2019 spadły o 49 803,35 zł, tj. o 11,76 %.

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

FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży oraz centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Na przestrzeni lat Spółdzielnia przeznaczyła na remonty więcej środków niż zostało zebranych od mieszkańców i obecnie stan funduszy wynosi:

(-) 3 273 366,57 zł w tym:

- fundusz remontowy lokale użytkowe 508 403,63 zł
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w tym garaże (-) 3 781 770,20 zł

Fundusz Remontowy na 31.12.2020 r. z podziałem na rodzaje remontów.

Tabela nr 13

	Opis	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
	00 - BO	-7 672 586,76	0,00	0,00	-7 672 586,76
	07 - DOCIEPLENIA BUDYNKOW	0,00	607 157,02	0,00	-607 157,02
	08 - REALIZACJA UCHWAŁY WALNEGO ZGR	0,00	0,00	0,00	0,00
	09 - NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO	0,00	0,00	8 897 948,30	8 897 948,30
	10 - REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC	0,00	467 660,74	0,00	-467 660,74
	11 - REMONTY I NAPRAWY DACHÓW	0,00	856 745,91	0,00	-856 745,91
	12 - MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	0,00	16 033,80	0,00	-16 033,80
	13 - ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE	0,00	207 197,67	0,00	-207 197,67
	14 - ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW	0,00	735 928,78	0,00	-735 928,78
	15 - REMONTY I NAPRAWY INSTAL.SANIT	0,00	325 978,67	0,00	-325 978,67
	16- ROBOTY SZKLARSKIE	0,00	94 389,34		-94 389,34
0 - MIESZKALNE	17 - REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA	0,00	582 889,80	0,00	-582 889,80
	18 - NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN	0,00	3 610,40	0,00	-3 610,40
	19 - ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACYJ	0,00	223 034,29	0,00	-223 034,29
	20 - REMONTY INSTALACJI GAZOWEJ	0,00	122 233,79	0,00	-122 233,79
	21 - KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO	0,00	368 293,33	0,00	-368 293,33
	22 - REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN	0,00	53 053,19	0,00	-53 053,19
	23 - POZOSTALE KOSZTY	0,00	1 000,00	0,00	-1 000,00
	26- REMONT/WYMIANA DŹWIGÓW	0,00	531 769,92	626 240,08	94 470,16
	33 - REMONT BALKONÓW / LOGGI	0,00	215 893,14	0,00	-215 893,14
	37 - WYMIANA OKIEN,DRZWI	0,00	279 806,26	0,00	-279 806,26
	38 - WYMIANA INSTALACJI ZW,CW,WOD-K	0,00	41 680,06	0,00	-41 680,06
	42 - WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW	0,00	74 904,55	0,00	-74 904,55
	51 - NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER.	0,00	0,00	408 970,68	408 970,68
	57 - TERMOMODERNIZACJA/DOCIEPLENIA	0,00	430 002,59	0,00	-430 002,59
	- REMONT -GARAŻE	165 072,98	25 569,83	57 417,60	196 920,75
	- REMONT LOKALE UŻYTKOWE	480 247,29	3 287,89	31 451,28	508 403,63
Razem		-7 027 266,49	6 268 120,97	10 022 027,94	-3 273 366,57

Średnio-miesięczny koszt „Remont budynków” (bez FR dźwigów, garaży i lok. użyt. na pr. wł.) w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową [m² p.u.m] w latach 2006 – 2020 wyniósł:

Tabela nr 14

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zł/m ²	1,44	1,35	1,53	2,71	2,20	1,99	2,18	2,81	3,02	1,16	2,39	2,51	1,22	1,23	1,29

W 2020 roku koszt ten kształtował się jak poniżej:

- docieplenia + remonty towarzyszące przy dociepleniach – 0,13 zł/m²,
- spłaty odsetek od rat kredytu – 0,09 zł/m².
- pozostałe remonty – 1,07 zł/m².

Załącznik nr 2 do niniejszej analizy przedstawia salda na 31.12.2020 rok na poszczególne nieruchomości na Funduszu remontowym „Remont budynków”.

FUNDUSZE SPECJALNE

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 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 1 225 665,91 zł.

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

Tabela nr 15

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	WYDATKI	WPLYWY	SALDO
1	Os.B	43 503,34	27 537,84	10 281,60	26 247,10
2	Os J	803 340,01	311 460,66	233 762,40	725 641,75
3	Detki	13 184,81	-	3 888,00	17 072,81

4	Kompleks '58''	7 850,29	-	1 706,40	9 556,69
5	Os.M	31 179,86	28 898,64	8 596,80	10 878,02
6	Os S	317 036,58	-	94 518,00	411 554,58
7	Os.P	6 392,64	-	8 640,00	15 032,64
8	Budynek C-C1	6 787,92	-	2 894,40	9 682,32
9	<u>Razem</u>	<u>1 229 275,45</u>	<u>367 897,14</u>	<u>364 287,60</u>	<u>1 225 665,91</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:

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

Na 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 270 902,14 zł.

Saldo w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Batory bud. Nr 0	+	15 700,68 zł,
Os. Jagiellońska bud. "DETKI"	+	28 311,84 zł,
Os. Przylesie bud. Nr 1 do 5	+	200 552,62 zł,
Os. Jagiellońska budynek C-C1	+	26 337,00 zł.

3) REMONTY- DOMOFONY

Na 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 18 965,00 zł.

Saldo w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Os. Jagiellońska	+	13 656,20 zł,
Kompleks 58	+	5 308,80 zł.

**Łącznie saldo funduszy specjalnych na 31.12.2020 r. stanowi kwotę
+ 1 515 533,05 zł.**

I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI

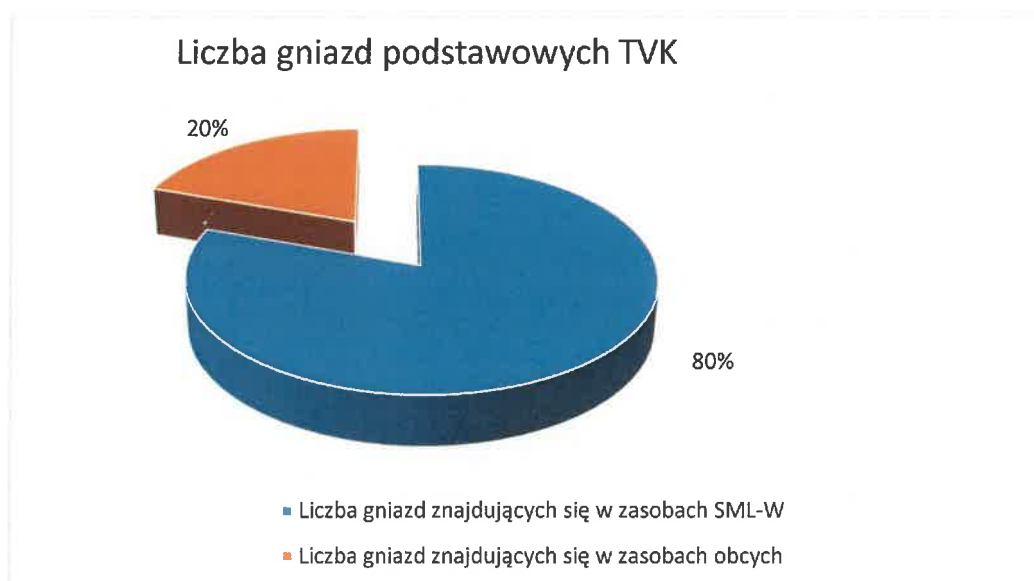
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej oraz Internetu

SSTP

Na dzień 31.12.2020 r. zainstalowanych było 4 107 gniazd podstawowych TVK.

- w zasobach SML - W, zainstalowanych było 3 303 gniazd,
- w zasobach obcych, zainstalowanych było 804 gniazd

Wykres nr 3



Na przestrzeni lat 2014 – 2020 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 2 054 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 16

SSTP	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	
ilość abonentów na 31.12.	6 161	5 895	5 695	5 433	4 821	4 393	4 107	
udział %	100,00	95,68	92,44	88,18	78,25	71,30	66,66	
spadek o	x	- 266	- 200	- 262	- 612	- 428	- 286	
		2 054						

W roku 2020 wysokość abonamentu poszczególnych umów została dostosowana do kosztów ponoszonych przez SSTP z tytułu reemisji kanałów zawartych w pakiecie. W roku 2020 jak w poprzednich latach zrezygnowano z wszelkich akcji promocyjnych polegających na okresowym obniżaniu opłat za usługi SSTP. Na bieżąco prowadzone są rozmowy z operatorami dostarczającymi sygnał internetowy w celu dalszego obniżenia kosztów świadczenia usług.

Na 31.12.2020 rok z usług w zakresie telewizji cyfrowej kodowanej korzystało 794 abonentów tj. 19,33 % ogółu abonentów. W stosunku do 2019 roku nastąpił spadek o 160 abonentów.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2020r.

W ramach działalności SSTP, SML-W dofinansowuje funkcjonowanie telewizji lokalnej, w której umieszczone są treści dotyczące Spółdzielni.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i przychody SSTP za 2020 r.

Tabela nr 17

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	2 514 765,10	2 356 486,92
w tym koszty TVL	106 095,00	

Wynik SSTP na 31.12.2020 r. - 158 278,18 zł

W porównaniu do roku 2019:

- koszty SSTP spadły o 33 272,39 zł,
- przychody SSTP wzrosły o 18 648,29 zł,
- wynik poprawił się o 51 920,68 zł.

WSK - INTERNET

Na dzień 31.12.2020 r. do Internetu WSK podłączonych było 2 125 internautów.

Na przestrzeni lat 2014 – 2020 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 776 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 18

WSK	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020
ilość abonentów na 31.12.	2 901	2 900	2 830	2 803	2 584	2 341	2 125
udział %	100,00	99,97	97,55	96,62	89,07	80,70	73,25
spadek o	x	- 1	- 70	- 27	- 219	- 243	- 216
	- 776						

Na działalności internetowej -WSK w 2020 roku Spółdzielnia

uzyskała dochód w kwocie 116 093,88 zł.

W stosunku do roku poprzedniego dochód był niższy o kwotę 63 868,40 zł.

Działalność SSTP i WSK w **80,42 %** skupiona jest głównie w zasobach SML-W. W obszarze naszego działania jest wielu Operatorów świadcząca usługi w podobnym zakresie co powoduje spadek ilości abonentów.

Spółdzielnia – Operator w drugiej połowie 2020 roku przejęła serwis. Reorganizacja spowodowała wzrost kosztów, na doposażenie jednorazowe sprzętu. W założeniu ta reorganizacja ma poprawić wynik w następnych latach.

Poniżej zestawienie wyniku na działalności SSTP + WSK, na przestrzeni lat 2015-2020:

Tabela 19

SSTP + WSK	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020
strata na 31.12.	- 758 335,66	- 777 011,33	- 502 682,25	- 339 019,20	- 30 236,58	- 42 184,30
	x	- 18 676	274 329	163 663	308 783	- 11 948
Zmiana 2020 r do 2015 r	- 716 151 zł					

2. Najem lokali i dzierżawy gruntów

Na 31.12.2020 rok Spółdzielnia wynajmowała:

- 132 lokale o powierzchni 11 483,34 m²
- 95 lokale na cele mieszkalne o powierzchni 2 944,83 m²
- 1 423,30 m² powierzchni wspólnych nieruchomości na cele mieszkalne oraz
- wydzierżawiała grunty o powierzchni 1 592,08 m²

3. Podsumowanie działalności gospodarczej za rok 2020

W 2020 roku wynik finansowy - dochód na całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni stanowił kwotę + 1 507 548,17 zł. z tego:

- | | | |
|--|---|------------------|
| ● Najem i dzierżawa | + | 96 705,5 zł, |
| ● SSTP + Internet +TVL | - | 42 184,30 zł, |
| ● pozostała działalność
(w tym: operacyjno-finansowe) | + | 1 453 026,97 zł. |

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2020 rok wyniósł **419 862 zł.**

w tym:

- dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 14 634 zł
- dotyczący działalności gospodarczej – 405 228 zł.

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

Załącznik nr 3 do n/analizy przedstawia wynik na GZM i na Działalności Gospodarczej.

W związku z powstałą w 2020 roku epidemią zachorowań na wirusa SARS-CoV-2, obejmujących dużą populację w świecie, w skali międzynarodowej zostały podjęte działania w celu przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się zakażeń.

Z chwilą ogłoszenia w kraju stanu epidemiologicznego, Zarząd Spółdzielni zmuszony był podjąć decyzję o zawieszeniu bezpośrednich kontaktów z mieszkańcami. Uruchomił kontakty drogą korespondencyjną i internetową. Wprowadził skrócony czas pracy z rotacją pracowników, tak aby ograniczyć kontakty. Obniżył o 0,10 zł/m² mieszkania odpis na fundusz remontowy, na okres 5 miesięcy. Obniżył czynsz za najem lokali użytkowych stosowanych w kwietniu i maju, do wysokości 5 zł/m². Wprowadził dezynfekcję pomieszczeń części wspólnych nieruchomości jak i pomieszczeń biurowych. Wyposażył pracowników w maseczki .

W 2020 rok Spółdzielnia wydała na przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się zakażeń covit-19, kwotę **273 977,71 zł.**

I-4. ZAŁĄCZNIKI od nr 1 do 3

**Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości w rozliczeniu śred. w m-cu zł/m²
powierzchni mieszkania za rok 2020**

Lp	nr budynku	ulica	pow. mieszkalna	Razem koszty	Śred.k.m-ca zł/m ²
OSIEDLE BATORY					
1	0	SŁOWACKIEGO 23	1 025,01	60 583,73	4,93
2	1	WARSZAWSKA 34	997,68	59 094,84	4,94
3	2	WARSZAWSKA 36	997,68	58 598,97	4,89
4	3	SŁOWACKIEGO 25	2 181,97	127 968,60	4,89
5	4	WARSZAWSKA 38	2 181,97	128 086,33	4,89
6	5	SŁOWACKIEGO 27	2 181,97	130 134,39	4,97
7	6	WARSZAWSKA 40	2 181,97	130 849,63	5,00
8	7	SŁOWACKIEGO 29	2 181,97	128 199,20	4,90
9	8	WARSZAWSKA 46	2 181,97	127 212,73	4,86
10	9	JAGIELLOŃSKA 4	941,08	55 099,76	4,88
11	10	WARSZAWSKA 42	1 134,46	69 690,80	5,12
OSIEDLE JAGIELLOŃSKA					
13	0	PILSUDSKIEGO 24	1 853,50	115 539,91	5,19
14	2	ALEJA 3-GO MAJA 23	4 167,15	230 759,87	4,61
15	3	ALEJA 3-GO MAJA 25	4 167,00	234 200,95	4,68
16	4	ALEJA 3-GO MAJA 27	4 157,97	228 369,63	4,58
17	7	BRONIEWSKIEGO 4	3 449,60	192 703,50	4,66
18	8	JAGIELLOŃSKA 19	3 481,40	200 137,46	4,79
19	9	MICKIEWICZA 35	3 481,40	197 713,72	4,73
20	10	BRONIEWSKIEGO 8	3 470,80	199 939,86	4,80
21	11	BRONIEWSKIEGO 5	3 470,80	192 930,24	4,63
22	12	SOWIŃSKIEGO 14	3 470,80	193 203,57	4,64
23	13	HUBALA 4	3 460,20	191 769,42	4,62
24	14	HUBALA 6	3 470,80	191 818,24	4,61
25	15	HUBALA 3	3 470,80	189 596,32	4,55
26	16	HUBALA 5	3 492,00	192 806,39	4,60
27	17	MARYSIEŃKI 3	3 481,40	186 674,61	4,47
28	18	MARYSIEŃKI 1	3 481,40	189 367,90	4,53
29	19	MARYSIEŃKI 6	3 470,80	189 381,15	4,55
30	20	MARYSIEŃKI 4	3 470,80	187 794,92	4,51
31	21	K. WIELKIEGO 31	5 195,60	285 362,16	4,58
32	22	ALEJA 3-GO MAJA 26	5 163,80	287 600,29	4,64
33	23	KRASIŃSKIEGO 71	5 163,80	285 483,66	4,61
34	24	ALEJA 3-GO MAJA 33	5 163,80	283 971,92	4,58
35	25	SOBIESKIEGO 12	5 163,80	254 192,57	4,10
36	26	JAGIELLOŃSKA 21	5 606,20	307 958,57	4,58
37	27	SOWIŃSKIEGO 12	5 669,60	316 995,68	4,66
38	28	SOWIŃSKIEGO 19	5 712,00	309 994,18	4,52
39	29	SOWIŃSKIEGO 13	5 701,40	317 580,03	4,64
40	30	SOBIESKIEGO 10	5 659,10	313 559,14	4,62
41	31	MICKIEWICZA 37	5 974,15	382 635,69	5,34
42	32	SOWIŃSKIEGO 16	5 912,66	369 174,49	5,20
43	33	ALEJA 3-GO MAJA 31	5 883,41	391 877,26	5,55
44	34	ALEJA 3-GO MAJA 29	5 990,97	378 032,59	5,26
45	35	SOWIŃSKIEGO 8	6 056,44	377 515,52	5,19
46	36	KRASIŃSKIEGO 75	5 988,92	386 035,94	5,37

47	37	KRÓLOWEJ JADWIGI 10	6 031,09	377 661,97	5,22
48	38	HUBALA 2	5 969,85	371 581,74	5,19
49	39	HUBALA 1	5 951,91	385 496,76	5,4
50	40	KRÓLOWEJ JADWIGI 4	5 934,45	386 166,75	5,42
51	41	SOWIŃSKIEGO 11	5 967,06	374 688,56	5,23
52	42	SOBIESKIEGO 8	5 967,67	375 399,04	5,24
53	43	MARYSIEŃKI 2	5 994,84	388 062,28	5,39
54	44	SOWIŃSKIEGO 5	4 990,27	312 093,28	5,21
55	45	NORWIDA 7	4 998,28	313 787,39	5,23
56	46	OGRODOWA 2	4 861,83	301 687,73	5,17
57	47	NORWIDA 11	4 952,09	318 608,17	5,36
58	48	NORWIDA 13	4 972,87	311 510,62	5,22
59	49	NORWIDA 15	4 918,75	307 905,02	5,22
60	50	NORWIDA 14	4 965,74	321 655,38	5,40
61	69	LEŚNA 6	4 911,74	313 878,39	5,33
62	70	LEŚNA 4	4 961,73	313 989,42	5,27
63	71	SOWIŃSKIEGO 7A	4 974,50	312 200,41	5,23
64	72	SOWIŃSKIEGO 7	5 001,51	310 611,30	5,18
65	KOMPLEKS 58	KRÓLOWEJ JADWIGI 1,1A,1B,1C	4 809,12	388 920,64	6,74
66	D-1,D-2,D-3	OGRODOWA 11,13,15	3 480,90	202 262,67	4,84
OSIEDLE MŁODYCH					
68	1	SUWALNA J	1 904,00	117 080,93	5,12
69	2	SUWALNA H	1 904,00	116 698,26	5,11
70	3	SUWALNA G	1 746,00	107 539,90	5,13
71	4	SUWALNA F	1 703,70	109 853,98	5,37
72	5	SUWALNA E	1 735,40	109 872,70	5,28
73	6	SUWALNA D	1 746,00	113 451,07	5,41
OSIEDLE SOBIESKIEGO					
75	101	SOBIESKIEGO 41	1 809,50	118 664,72	5,46
76	102	SOBIESKIEGO 39	1 231,62	77 794,44	5,26
77	103	HUSARSKA 1	1 396,80	89 261,19	5,33
78	104	HUSARSKA 3	1 093,60	70 267,65	5,35
79	105	SOBIESKIEGO 37	1 227,70	81 556,12	5,54
80	106	HUSARSKA 7	1 093,60	68 531,67	5,22
81	107	HUSARSKA 9	1 329,90	85 209,54	5,34
82	108	HUSARSKA 11	1 523,20	97 748,79	5,35
83	109	HUSARSKA 13	1 879,70	117 000,47	5,19
84	110	HUSARSKA 15	1 081,10	67 895,80	5,23
85	111	HUSARSKA 17	1 396,80	88 421,99	5,28
86	112	HUSARSKA 19	1 806,60	113 351,68	5,23
87	114	HUSARSKA 23	1 343,90	84 336,85	5,23
88	115	HUSARSKA 21	1 523,20	97 873,74	5,35
89	116	HUSARSKA 27	2 616,80	166 830,81	5,31
90	117	HUSARSKA 29	4 391,53	322 700,73	6,12
91	201	HUSARSKA 2	1 941,53	146 832,77	6,30
92	202	CZARNIECKIEGO 6	1 396,80	88 614,57	5,29
93	203	HUSARSKA 4	1 093,60	70 119,72	5,34
94	204	HUSARSKA 6	1 396,80	89 915,82	5,36
95	205	HUSARSKA 8	1 925,35	124 398,83	5,38
96	206	HUSARSKA 10	1 523,20	97 305,43	5,32
97	207	HETMAŃSKA 8	1 093,60	71 496,63	5,45

98	212	RYCERSKA 3	1 809,50	117 190,11	5,40
99	213	CZARNECKIEGO 7	1 396,80	89 246,88	5,32
100	214	RYCERSKA 1	1 766,40	109 867,98	5,18
101	215	RYCERSKA 1A	1 613,40	102 128,83	5,28
102	301	HETMAŃSKA 15	1 948,80	123 849,53	5,30
103	302	HETMAŃSKA 9	1 523,20	98 028,88	5,36
104	304	MIESZKA I-GO 15	1 523,20	96 793,43	5,30
105	305	HETMAŃSKA 7	1 512,60	96 126,04	5,30
106	306	HUSARSKA 14	1 759,20	111 002,77	5,26
107	307	HUSARSKA 16	1 810,80	78 850,11	5,40
108	310	HETMAŃSKA 5	1 216,80	95 968,78	5,95
109	400	ZWYCIĘSTWA 1	1 343,73	287 884,57	5,94
110	401	SIWIŃSKIEGO 3	4 041,50	330 202,31	6,07
111	402	SIWIŃSKIEGO 1	4 529,54	116 717,66	5,22
112	403	SOBIESKIEGO 29	1 862,40	87 991,93	5,25
113	404	SOBIESKIEGO 27	1 396,80	121 619,56	5,19
114	405	SIWIŃSKIEGO 5	1 954,44	114 520,10	5,15
115	406	SIWIŃSKIEGO 9	1 851,80	175 265,22	5,17
116	407	SOBIESKIEGO 21	2 824,68	173 157,05	5,21
117	408	LEŚNA 10	2 771,80	114 091,52	5,16
118	409	SOBIESKIEGO 19	1 841,20	52 937,08	5,47
119	410	ZWYCIĘSTWA 4	806,40	76 430,48	5,40
120	411	ZWYCIĘSTWA 2	1 178,91	174 161,70	5,30
121	412	LEŚNA 23	2 740,20	180 351,45	5,22
122	413	SOBIESKIEGO 15	2 876,93	59 551,85	5,33
123	414	LEŚNA 21	930,50	59 835,90	5,36
124	415	LEŚNA 17	930,50	146 006,07	6,04
125	501	PAŁACOWA 10	2 014,31	78 994,27	5,38
126	502	WILANOWSKA 5	1 223,00	124 636,38	5,58
127	503	WILANOWSKA 3	1 862,40	93 109,42	5,13
128	504	WILANOWSKA 6	1 512,60	115 324,72	5,16
129	505	WILANOWSKA 8	1 862,40	113 439,73	5,10
130	506	PAŁACOWA 3	1 851,80	115 806,65	5,18
131	507	PAŁACOWA 1	1 862,40	171 122,70	5,22
132	508	PAŁACOWA 8	2 729,70	114 051,64	5,13
133	509	PAŁACOWA 2	1 851,80	118 229,91	5,29
134	510	PAŁACOWA 6	1 862,40	57 736,28	5,17
135	511	WILANOWSKA 4	930,40	116 575,10	5,22
136	512	PAŁACOWA 4	1 862,40	78 850,11	5,40
OSIEDLE PRZYLESIE					
138	1	PRZYLESIE 5A	1 528,91	81 070,67	4,42
139	2	PRZYLESIE 5	1 384,99	74 768,39	4,50
140	3	PRZYLESIE 5B	1 198,90	67 231,38	4,67
141	4	PRZYLESIE 7B	1 370,32	76 044,54	4,62
142	5	PRZYLESIE 7A	1 528,95	82 403,21	4,49
	143 bud.	Razem	403 836,64	24 742 531,70	5,10

Fundusz remontowy „Remont budynków” za 2020 rok zestawienie na budynki

Nr budynku	Adres	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
osiedle Batory					
0	SŁOWACKIEGO 23	41 022,30	7 195,80	8 568,88	42 395,38
1	WARSZAWSKA 34	59 352,12	10 039,98	19 207,57	68 519,71
2	WARSZAWSKA 36	- 39 459,99	5 768,99	19 327,33	- 25 901,65
3	SŁOWACKIEGO 25	6 653,14	47 686,24	44 102,24	3 069,14
4	WARSZAWSKA 38	72 351,75	14 306,62	45 673,16	103 718,29
5	SŁOWACKIEGO 27	-128 922,01	48 190,80	45 411,32	- 131 701,49
6	WARSZAWSKA 40	-282 743,32	14 214,06	45 411,40	- 251 545,98
7	SŁOWACKIEGO 29	155 733,86	195 122,87	44 102,24	4 713,23
8	WARSZAWSKA 46	96 647,65	14 308,58	46 458,68	128 797,75
9	JAGIELLOŃSKA 4	9 927,78	5 595,81	18 453,88	22 785,85
10	WARSZAWSKA 42	1 592,24	6 751,73	21 159,82	16 000,33
Razem		-7 844,48	369 181,48	357 876,52	-19 149,44
osiedle Jagiellońska					
0	PŁSUDSKIEGO 24	- 59 732,22	4 219,39	41 244,12	- 22 707,49
2	ALEJA 3-GO MAJA 23	- 76 178,08	37 146,78	103 733,99	- 9 590,87
3	ALEJA 3-GO MAJA 25	- 404 874,64	71 219,95	95 229,67	- 380 864,92
4	ALEJA 3-GO MAJA 27	- 305 700,55	37 205,43	93 771,03	- 249 134,95
7	BRONIEWSKIEGO 4	- 135 178,38	50 163,19	83 797,74	- 101 543,83
8	JAGIELLOŃSKA 19	- 364 863,49	21 739,76	84 570,27	- 302 032,98
9	MICKIEWICZA 35	- 421 468,38	16 168,49	84 570,27	- 353 066,60
10	BRONIEWSKIEGO 8	- 157 785,48	8 212,72	84 320,11	- 81 678,09
11	BRONIEWSKIEGO 5	- 270 072,57	8 121,72	84 312,80	- 193 881,49
12	SOWIŃSKIEGO 14	- 285 712,48	17 122,05	84 312,80	- 218 521,73
13	HUBALA 4	- 109 159,59	8 198,86	82 394,41	- 34 964,04
14	HUBALA 6	- 249 146,22	10 482,10	84 729,20	- 174 899,12
15	HUBALA 3	- 277 711,84	50 756,03	84 729,20	- 243 738,67
16	HUBALA 5	- 225 449,69	11 467,95	85 246,78	- 151 670,86
17	MARYSIEŃKI 3	- 374 319,59	12 371,26	84 987,99	- 301 702,86
18	MARYSIEŃKI 1	- 190 845,48	11 634,43	84 987,99	- 117 491,92
19	MARYSIEŃKI 6	- 602 680,51	11 689,66	84 729,20	- 529 640,97
20	MARYSIEŃKI 4	- 264 548,77	12 498,84	84 729,20	- 192 318,41
21	KAZIMIERZA WIELKIEGO 31	- 76 395,93	316 518,72	126 843,76	- 266 070,89
22	ALEJA 3-GO MAJA 26	348 904,19	236 223,30	111 806,72	224 487,61
23	KRASIŃSKIEGO 71	138 789,73	247 391,61	127 298,12	18 696,24
24	ALEJA 3-GO MAJA 33	- 565 271,59	28 999,92	127 429,48	- 466 842,03
25	SOBIESKIEGO 12	29 085,62	11 872,87	98 391,99	115 604,74
26	JAGIELLOŃSKA 21	15 167,82	24 797,90	117 564,29	107 934,21
27	SOWIŃSKIEGO 12	46 763,27	21 057,25	123 419,26	149 125,28

28	SOWIŃSKIEGO 19	- 152 220,08	36 621,01	140 812,36	- 48 028,73
29	SOWIŃSKIEGO 13	254 370,24	184 959,52	133 025,24	202 435,96
30	SOBIESKIEGO 10	- 157 100,72	29 256,04	112 782,22	- 73 574,54
31	MICKIEWICZA 37	- 865 495,56	41 899,89	170 992,64	- 736 402,81
32	SOWIŃSKIEGO 16	- 311 094,92	162 215,31	172 547,98	- 300 762,25
33	ALEJA 3-GO MAJA 31	- 142 434,90	29 544,77	141 710,23	- 30 269,44
34	ALEJA 3-GO MAJA 29	117 727,08	199 082,86	143 876,98	62 521,20
35	SOWIŃSKIEGO 8	184 844,04	219 130,85	146 312,29	112 025,48
36	KRASIŃSKIEGO 75	- 159 816,91	67 834,39	171 399,65	- 56 251,65
37	KRÓLOWEJ JADWIGI 10	- 697 763,82	173 798,55	172 598,53	- 698 963,84
38	HUBALA 2	- 431 127,48	50 801,77	171 952,70	- 309 976,55
39	HUBALA 1	- 235 245,38	36 197,58	170 369,36	- 101 073,60
40	KRÓLOWEJ JADWIGI 4	- 706 453,17	85 977,42	170 963,46	- 621 467,13
41	SOWIŃSKIEGO 11	- 1 266 406,89	33 188,36	171 885,86	- 1 127 709,39
42	SOBIESKIEGO 8	- 1 069 942,68	34 993,80	170 814,81	- 934 121,67
43	MARYSIENKI 2	- 735 201,97	53 263,73	172 983,63	- 615 482,07
44	SOWIŃSKIEGO 5	125 839,96	24 149,24	142 222,88	243 913,60
45	NORWIDA 7	75 843,03	26 969,71	142 931,97	191 805,29
46	OGRODOWA 2	- 288 648,31	25 956,06	140 773,39	- 173 830,98
47	NORWIDA 11	- 164 830,91	25 045,77	142 319,42	- 47 557,26
48	NORWIDA 13	130 863,35	24 982,86	143 524,65	249 405,14
49	NORWIDA 15	- 38 902,79	24 322,82	143 063,28	79 837,67
50	NORWIDA 14	- 15 236,99	24 917,12	144 418,82	104 264,71
69	LEŚNA 6	144 680,93	173 701,64	143 689,98	114 669,27
70	LEŚNA 4	- 392 326,24	30 467,75	141 405,23	- 281 388,76
71	SOWIŃSKIEGO 7A	- 496 923,74	39 283,34	141 755,15	- 394 451,93
72	SOWIŃSKIEGO 7	- 52 703,42	24 924,91	142 532,33	64 904,00
	Razem	-12 184 093,10	3 170 767,25	6 452 815,43	- 8 902 044,92
601,602,603	„Detki” Ogrodowa 11,13,15	- 176 324,58	64 153,36	60 429,72	- 180 048,22
701,702,703,704	Kompleks 58 KR.JAD.1,1A,1B,1C	- 681 627,16	540 099,84	216 410,40	- 1 005 316,60
	Razem osiedle Jagiellońska	-13 042 044,84	3 775 020,45	6 729 655,55	-10 087 409,74
osiedle Młodych					
1	SUWALNA J	- 253 656,87	6 643,86	44 821,85	- 215 478,88
2	SUWALNA H	- 265 051,12	6 658,23	44 652,65	- 227 056,70
3	SUWALNA G	- 144 126,78	5 080,04	40 947,23	- 108 259,59
4	SUWALNA F	- 95 070,70	6 129,52	39 955,21	- 61 245,01
5	SUWALNA E	- 142 960,04	5 536,71	40 698,64	- 107 798,11
6	SUWALNA D	- 91 391,55	5 043,41	40 947,23	- 55 487,73
	Razem	-992 257,06	35 091,77	252 022,81	-775 326,02
osiedle Sobieskiego					
101	SOBIESKIEGO 41	116 146,07	6 505,71	33 908,04	143 548,40

102	SOBIESKIEGO 39	101 187,96	8 707,35	23 240,23	115 720,84
103	HUSARSKA 1	- 196 811,70	5 517,84	31 752,07	- 170 577,47
104	HUSARSKA 3	- 159 875,49	4 602,56	25 253,41	- 139 224,64
105	SOBIESKIEGO 37	- 60 482,22	4 567,14	23 193,69	- 41 855,67
106	HUSARSKA 7	- 263 627,80	9 607,21	25 253,41	- 247 981,60
107	HUSARSKA 9	- 65 044,80	2 864,07	26 225,60	- 41 683,27
108	HUSARSKA 11	10 525,82	6 838,62	28 228,00	31 915,20
109	HUSARSKA 13	- 5 783,80	6 646,89	36 480,72	24 050,03
110	HUSARSKA 15	- 105 908,09	2 328,27	21 332,30	- 86 904,06
111	HUSARSKA 17	- 178 833,71	8 737,01	32 254,99	- 155 315,73
112	HUSARSKA 19	121 669,37	5 997,05	33 479,90	149 152,22
114	HUSARSKA 23	- 253 489,64	8 627,80	32 493,37	- 229 624,07
115	HUSARSKA 21	- 14 294,05	7 517,10	30 421,36	8 610,21
116	HUSARSKA 27	195 742,20	6 551,03	49 750,61	238 941,78
117	HUSARSKA 29	- 245 475,24	31 756,79	102 787,34	- 174 444,69
201	HUSARSKA 2	- 217 068,70	16 117,93	43 163,05	- 190 023,58
202	CZARNIECKIEGO 6	12 602,70	3 202,83	26 555,95	35 955,82
203	HUSARSKA 4	- 179 298,29	3 516,32	24 728,53	- 158 086,08
204	HUSARSKA 6	- 205 869,39	7 768,76	32 254,99	- 181 383,16
205	HUSARSKA 8	- 285 237,57	62 021,51	44 699,76	- 302 559,32
206	HUSARSKA 10	- 337 657,16	4 806,89	34 808,20	- 307 655,85
207	HETMAŃSKA 8	- 242 353,24	21 766,83	25 253,41	- 238 866,66
212	RYCERSKA 3	- 246 958,59	6 377,67	43 462,20	- 209 874,06
213	CZARNIECKIEGO 7	28 683,29	3 008,15	25 382,71	51 057,85
214	RYCERSKA 1	- 445 878,09	10 945,36	39 941,85	- 416 881,60
215	RYCERSKA 1A	- 412 393,25	14 934,29	36 482,21	- 390 845,33
301	HETMAŃSKA 15	- 331 008,93	6 477,55	45 235,54	- 292 250,94
302	HETMAŃSKA 9	- 402 023,94	4 888,66	34 808,20	- 372 104,40
304	MIESZKA I-GO 15	- 306 580,81	5 076,40	35 356,60	- 276 300,61
305	HETMAŃSKA 7	- 238 820,98	5 463,74	35 484,47	- 208 800,25
306	HUSARSKA 14	- 495 563,35	6 326,63	40 834,64	- 461 055,34
307	HUSARSKA 16	- 330 172,51	118 621,22	41 380,44	- 407 413,29
310	HETMAŃSKA 5	- 125 731,01	2 620,52	24 155,94	- 104 195,59
400	ZWYCIĘSTWA 1	94 580,53	620 017,28	33 227,04	- 492 209,71
401	SIWIŃSKIEGO 3	- 485 987,04	73 960,27	111 780,10	- 448 167,21
402	SIWIŃSKIEGO 1	- 693 328,49	82 836,95	125 270,35	- 650 895,09
403	SOBIESKIEGO 29	- 407 271,69	6 558,31	42 783,05	- 371 046,95
404	SOBIESKIEGO 27	- 171 455,82	8 360,33	32 757,79	- 147 058,36
405	SIWIŃSKIEGO 5	- 154 958,68	7 312,85	45 839,44	- 116 432,09
406	SIWIŃSKIEGO 9	- 283 013,75	11 277,76	43 428,46	- 250 863,05
407	SOBIESKIEGO 21	- 344 605,54	16 920,80	66 244,39	- 295 281,95
408	LEŚNA 10	- 406 613,88	16 002,72	65 004,32	- 357 612,28
409	SOBIESKIEGO 19	- 192 032,13	33 339,17	43 179,86	- 182 191,44
410	ZWYCIĘSTWA 4	- 145 174,07	4 755,78	18 911,71	- 131 018,14

411	ZWYCIĘSTWA 2	- 87 660,01	114 280,56	27 647,68	- 174 292,89
412	LEŚNA 23	- 233 733,53	179 022,77	65 723,27	- 347 033,03
413	SOBIESKIEGO 15	- 470 700,81	10 316,36	67 471,58	- 413 545,59
414	LEŚNA 21	- 119 480,98	2 003,96	21 822,11	- 99 662,83
415	LEŚNA 17	- 184 589,93	3 141,95	20 705,51	- 167 026,37
501	PAŁACOWA 10	- 221 793,87	21 338,71	55 719,09	- 187 413,49
502	WILANOWSKA 5	- 119 125,24	20 030,94	28 686,06	- 110 470,12
503	WILANOWSKA 3	- 101 085,93	4 275,15	43 677,05	- 61 684,03
504	WILANOWSKA 6	- 223 712,46	10 470,17	35 473,53	- 198 709,10
505	WILANOWSKA 8	- 199 805,38	126 759,88	43 677,05	- 282 888,21
506	PAŁACOWA 3	- 281 942,42	32 905,20	43 428,46	- 271 419,16
507	PAŁACOWA 1	- 293 299,26	48 988,98	43 677,05	- 298 611,19
508	PAŁACOWA 8	- 392 702,59	18 954,15	65 477,03	- 346 179,71
509	PAŁACOWA 2	- 368 601,08	68 494,80	45 934,54	- 391 161,34
510	PAŁACOWA 6	- 287 332,05	32 787,45	43 677,05	- 276 442,45
511	WILANOWSKA 4	- 185 900,89	17 974,33	21 819,82	- 182 055,40
512	PAŁACOWA 4	- 334 914,35	27 902,15	46 103,55	- 316 712,95
Razem		-13 061 926,28	2 052 303,43	2 539 190,67	-12 575 039,04
osiedle Przylesie					
1	PRZYLESIE 5A	9 535,62	1 831,00	11 864,33	19 568,95
2	PRZYLESIE 5	- 1 380,99	1 398,94	10 747,58	7 967,65
3	PRZYLESIE 5B	33 296,92	1 374,36	9 303,10	41 225,66
4	PRZYLESIE 7B	24 878,97	1 517,47	10 633,55	33 995,05
5	PRZYLESIE 7A	70 684,12	1 544,35	11 864,95	81 004,72
Razem		137 014,64	7 666,12	54 413,51	183 762,03

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi				Wynik na Działalności Gospodarczej i Pozostałe SML-W					
Lp	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	Lp	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
1.	Eksploatacja podstawowa osiedli	24 731 728,25	22 330 780,43	-2 400 947,82	1.	Lokale użytkowe najmu i dzierżawy	2 084 022,03	2 180 727,53	96 705,50
2.	Ciepło	19 752 757,89	19 752 757,89	-	2.	w tym: teren pod parkingi			
3.	Koszty dostarc. gaz/liczniki zbiorcze	288 688,48	288 688,48	-	3.	SSTP	2 514 765,10	2 356 486,92	-158 278,18
4.	K.lok.pożył.nieruch.członk.SM	792 043,22	1 068 489,01	276 445,79	4.	w tym: TVL	106 095,00		- 106 095,00
5.	Garáže własnościowe	291 929,70	284 565,15	- 7 364,55	5.	Stacja Uzdatniania Wody	143 299,51	187 768,75	44 469,24
6.	Pozostała eksploatacja osiedli	6 363 213,08	6 391 770,46	28 557,38	6.	Internet	556 070,66	672 164,54	116 093,88
	a) Wywóz nieczystości komunal.	5 568 528,00	5 568 528,00	-	7.	Koszty transportu	21 186,20	14 705,40	- 6 480,80
	Gabaryty	30 067,20	-	- 30 067,20	8.	Koszty eksplo.Listopadowa	21 529,46	21 180,46	- 349,00
	b) Podatek od nieruchomości	376 042,28	434 666,86	376 820,00	9.	Koszty domki "Przyłesie"	41 505,11	41 505,11	-
	c) Ubezpieczenie ind.widul.mieszk.	374 676,00	374 676,00	-	10.	Administrowanie i Zarzadz.	241 084,22	249 846,48	8 762,26
	d) Konserwacja domofonów	13 899,60	13 899,60	-	11.	K.nieruchom.na odrębną własność C-C1 i Broniewskiego	286 918,06	113 725,31	-173 192,75
7.	Woda i ścieki	7 926 207,35	7 926 207,35	-	12.	Koszty Sprzątania zasobów obcych	114 038,07	101 460,42	-12 577,65
8.	Nieruch.C-C1 na odreb.wias.	360 798,89	360 798,89	-	13.	Posostałe koszty ogólne	250 423,22	-	-250 423,22
9.	Pozostałe koszty/ do rozlicz.k..545	10 523,16	10 523,16	-	14.	Koszty oper.finansowych	43 061,43	124 883,93	81 822,50
10.	Koszty lok.użył.na własn.spół.odreb.	214 738,37	219 957,08	5 218,71	15.	Koszty pozostał.operacyjne	540 454,40	2 001 206,89	1 460 752,49
11.	Nieruch.na odreb.wi.Broniewskiego2	158 338,66	154 910,83	- 3 427,83	16.	Pozostałe koszty/ przychod/k.	210 815,00	210 815,00	
		-3 427,83	-	3 427,83	17.	Pozostałe przych.ze sprzed. Nieruch..śr.trwał.	-	300 243,90	300 243,90
12.	Podsumowanie	60 887 539,22	58 789 448,73	- 2 098 090,49	18.	Podsumowanie	7 069 172,47	8 576 720,64	1 507 548,17
	Podatek dochodowy			14 634,00					405 228,00
	Zysk/Strata			- 2 112 724,49					1 102 320,17

ROZDZIAŁ II

II – 1. Zaległości w opłatach

Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wynoszą 4 579 913,15 zł w tym:

Lokale mieszkalne - 4 169 640,99 zł

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,93 %.

W porównaniu z rokiem 2019 zaległości zmniejszyła się o 0,56 punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2011 - 2020.

Tabela nr 16

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wskaźnik	6,61%	7,63%	7,95%	7,78%	7,56%	7,48 %	7,62 %	7,49 %	7,49 %	6,93 %

Na kwotę zadłużenia 4 169 640,99 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 757 853,02 zł, pozostała część 2 411 787,97 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.

Na przestrzeni całego roku 2020 wysłano 511 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 105 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwą o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisywała 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 240 555,23 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 504 379,87 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 229 396,08 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 421 463,50 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 zapłaceniu 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 2020 roku wpłynęła kwota 473 679,64 zł.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni ale ograniczają możliwości przeznaczania środków na pokrycie wydatków związanych z remontami.

Lokale użytkowe - 410 272,16 zł

Na kwotę zadłużenia 410 272,16 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty oraz bieżące zadłużenie najemców.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 3 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie,

podpisywała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

II – 2. Statystyka zaległości za 2020 r.

Lokale mieszkalne

Miesiące zaległości	Liczba osób zalegających	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
<1	912	71 130,41	0,00	71 130,41
>=1 i <=3	1066	834 929,49	0,00	834 929,49
>3 i <=6	215	563 637,73	0,00	563 637,73
>6 i <=12	80	351 238,09	0,00	351 238,09
>12	69	590 852,25	1 757 853,02	2 348 705,27
Razem	2342	2 411 787,97	1 757 853,02	4 169 640,99

Lokale użytkowe

Miesiące zaległości	Liczba osób zal.	Kwota zadłużenia	Zadłużenie z nakazów	Łączna zaległość
< 1	31	8 258,77	127 268,78	135 527,55
>=1 i <=3	45	143 979,40	0,00	143 979,40
>3 i <=6	6	42 243,97	0,00	42 243,97
>6 i <=12	1	602,76	0,00	602,76
> 12	2	87 918,48	0,00	87 918,48
Razem	85	283 003,38	127 268,78	410 272,16

II – 3. Dochodzenie roszczeń – obsługa prawna

W 2020 r.:

Windykacja należności dotyczących opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych, usługowych oraz opłat za korzystanie z Spółdzielczej Sieci Telewizji Przewodowej i Wirtualnej Sieci Komputerowej:

- skierowano do sądu 116 spraw o zapłatę, Spółdzielnia uzyskała 90 nakazów zapłaty z tego 48 spraw zostało całkowicie wyegzekwowanych, 25 tytułów zostało skierowanych do komornika celem wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W 5 sprawach podpisano porozumienia w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia, w 2 sprawach komornik ustalił, że dłużnik zmarł. W pozostałych sprawach złożono wnioski o nadanie klauzul wykonalności i Spółdzielnia oczekuje na wydanie tytułów wykonawczych.
- **ponadto:**
- skierowano 2 sprawy o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko spadkobiercom dłużnika. Sąd wydał stosowne postanowienia i całość zadłużenia została wyegzekwowana.
- skierowano 2 sprawy o stwierdzenie nabycia praw do spadku. W jednej sprawie uzyskano postanowienie i wszczęto egzekucję z nieruchomości. Druga sprawa w toku.
- skierowano 1 sprawę o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Sprawa w toku.

Prowadzenie spraw formalno-prawnych związanych z działalnością gospodarczą i inwestycyjną Spółdzielni:

1. prowadzenie procedury związanej z zakończeniem robót budowlanych dotyczących wykonania: zespołu 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z garażami i infrastrukturą przy ul. Listopadowej w Jabłonie /"Listopadowa II"/, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Broniewskiego w Legionowie, zespołu 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi i infrastrukturą na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie /III etap/,
2. przygotowanie projektu aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, garażu oraz przeniesienia ich własności (udziału we współwłasności garażu) na rzecz członków finansujących budowę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego w Legionowie,

3. przygotowanie projektu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz udziałów we współwłasności nieruchomości w zespole 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z garażami i infrastrukturą przy Listopadowej w Jabłonie /"Listopadowa II"/ na rzecz członków finansujących ich budowę,
4. przygotowanie projektu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz udziałów we współwłasności nieruchomości w zespole 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi i infrastrukturą na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie /III etap/ na rzecz członków finansujących ich budowę,
5. przygotowanie projektu aktu notarialnego dotyczącego przedwstępnej umowy sprzedaży lokali niemieszkalnych oraz udziału w lokalu niemieszkalnym garażu przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie,
6. prowadzenie procedur związanych z ustanowieniem służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, służebności gruntowych;
7. przygotowywanie materiałów na Walne Zgromadzenie, posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Przygotowanie projektów umów, związanych z działalnością Spółdzielni.

Udzielanie organom oraz pracownikom Spółdzielni porad i konsultacji prawnych oraz wyjaśnień w zakresie stosowania prawa, sporządzanie opinii prawnych.

ROZDZIAŁ III

III-1. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE W SPOŁDZIELNI

Stan członków Spółdzielni.

Na dzień **31.12.2020 r.** Spółdzielnia liczyła **10 272 członków** z tego:

✓ Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni (łącznie z członkami małżonkami)	10 077
✓ Oczekujący na mieszkanie (łącznie z członkami małżonkami)	47
✓ Członkowie – bud. Wspólnot – w tworzeniu – (łącznie z członkami małżonkami)	128
✓ Członkostwo osób – tylko z prawem do garażu –	15
✓ Członkostwo osób - os. fizyczne - z prawem do lokalu użytkowego	2
✓ Członkowie – osoby prawne – z prawem do lokalu użytkowego	3

W poszczególnych Osiedlach Spółdzielni – ogółem w **143** budynkach wielorodzinnych stan członków w dniu 31.12.2020 r. wynosił (łącznie z członkami małżonkami):

10 077 osób, z tego:

- „Batory” – (11 budynków) – **485** osoby (w tym: członk. małż.– 73)
 - „Jagiellońska” (59 budynków) – **6 504** osób (-----//----- – 1381)
 - „Sobieskiego” (62 budynki) – **2 599** osób (-----//----- – 619)
 - „Młodych” (6 budynków) – **242** osób (-----//----- – 66)
 - „Przylesie” I (5 budynków) – **247** osób (-----//----- – 52)
- oraz dodatkowo członkowie **2 budynków Wspólnot** – Os. Jagiellońska **128**
- ul. Piłsudskiego 28 (ANAT, „C+C1”)(Wspólnota w tworzeniu) – **50**
 - ul. Broniewskiego 2– Os. „Jagiellońska” – **78**

W zasobach Spółdzielni zamieszkują również osoby **nie będące członkami Spółdzielni** łącznie **439 osób** (lokale mieszkalne), z tego:

- ✓ właściciele odrębnej własności lokali - **333 osoby**
- ✓ współwłaściciele sp-czego własn. prawa do lokalu - **106 osób.**

Użytkownikami lokali mieszkalnych w liczbie **97** są również osoby które:

- ✓ utraciły członkostwo na skutek wykluczenia - **9 osób**
(oczekują na wykonanie eksmisji + sprawy w Sądzie o eksmisję - lokale bez tytułu prawnego)
- ✓ zamieszkują w lokalach po zmarłych członkach Spółdzielni (w trakcie regulacji tytułu) - **88 osoby**

Na dzień 31.12.2020 r. w zasobach Spółdzielni, mieszkań stanowiących wyodrębnioną nieruchomość jest **3 070 lokale**.

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

Wyszczególnienie	Osiedle „Batory”	Osiedle „Jagiellońska”	Osiedle „Sobieskiego”	Osiedle „Młodych”	Osiedle „Przylesie”	Ogółem SML-W
Lokale-odrębna własność-ogółem	131	1 992	827	120	-	3 070
z tego:						
- lokale osób-członków Sp-ni	101	1 772	765	99	x	2 737
- właścicieli lokali bez członkostwa	30	220	62	21	x	333
Ogółem ilość lokali (budynki Sp-ni)	461	5 504	2 090	200	200	8 455
% udziału lokali-odrębna własność do ogółu lokali	28,42%	36,19%	39,57%	60,00%	x	36,31%

1. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

W 2020 r. przyjęto w poczet członków ogółem **406 osób**.

Poniższa tabela przedstawia przyjęcia w poczet członków w latach 2017 – 2020.

Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2017 r.
Przyjęcia w poczet członków Sp-ni w ciągu roku-ogółem	406	436	500	2 571
z tego tytuły przyjąć:				
-nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokali (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, spadkobranie)	279	317	260	129

-współczłonkostwo małżonków	52	67	58	21
-osoby przyjęte w związku z roszczeniem (art. 14 i art. 15 usm)	1	2	4	3
-członkowie nowo-przyjęci finans. nowe inwestycje Sp-ni - ogółem	74	50	122	75
w tym: czł. małż.	25	16	44	26
-przyjęci na podstawie Art. 3 ust.1-3 i Art. 3 ³ ustawy z dn. 20 lipca 2017 r.(obowiąz. od dnia 09.09.2017 r. – ogółem	x	x	56	2 343
z tego:				
-nabywcy sp-czych własn. praw do lokali i garaży (dotychczas nie będący członkami Sp-ni)	x	x	7	560
-współczłonkostwo małżonków	x	x	49	1783

2. Skreślenia z rejestru członków Spółdzielni w 2020 r.

Skreślono z rejestru członków Spółdzielni w 2020 r. łącznie **718 osób** ogółem, w tym wg przyczyny ustania członkostwa, jak niżej podano oraz dla porównania w poprzednich latach:

Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2017 r.
Skreślenia członków z rejestru Spółdzielni w ciągu roku ogółem:	718	474	439	960
w tym:				
-skreślenia członków zbywających sp-cze własn. prawa do lokali/odrębną własność lokalu (łącznie z członkami małżonków), w sytuacji, gdy nie przysługiwało im już żadne prawo do lokali w Sp-ni	274	310	280	192
-śmierć członków	105	115	129	121
-ustanie członkostwa-wykluczenie	-	-	-	1
-ustanie członkostwa-wykreślenie	-	-	-	-
-skreślenia członków oczekujących (rozwiązanie umowy o budowę lokalu)	3	12	7	31
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.	336	37	23	615
w tym:				
-członkowie oczekujący-przyjęci przed 1990r. (z mocy prawa utracili członkostwo ze skutkiem na dzień 09.09.2017r.	238	-	-	-
-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)	40	37	23	368
-posiadający odrębne nieruchomości (domy jednorodzinne)	58	-	-	119

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

Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.	2018 r.	2017 r.
1.Osoby fizyczne-(członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali+odrębną własność lokali)-bud. Sp-ni-lokale mieszkalne	10 071	10 101	10 140	10 130
w tym: członkostwo małżonków	2 191	2 291	2 337	2 305
2.Osoby prawne-(członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu + odr.własność)-bud. Sp-ni-lok. mieszk.	6	10	10	8
3.Osoby fizyczne-(członkowie posiadający odrębną własność- Wspólnoty + domy jednorodzinne)	128	90	91	54
w tym: członkostwo małżonków	28	13	14	-
4.Osoby fizyczne-posiadające prawo tylko do garaży	15	19	17	14
5.Osoby fizyczne-członkowie posiadający lokale użytkowe (prawo odr. własn.i sp-cze własn. prawo)	2	1	1	1
6.Osoby fizyczne-członkowie oczekujący na ustanowienie prawa do lokali – ogółem:	47	359	359	313
w tym: członkostwo małżonków	16	46	44	26
7.Osoby prawne-członkowie posiadający lokale użytkowe (spółdzielcze własn. prawo)	3	4	4	4
Ogółem członkowie SML-W (poz. 1 – poz. 7)	10 272	10 584	10 622	10 524

3. Zasiedlanie lokali w Spółdzielni

- **Z nowego budownictwa – odrębna nieruchomość.**

W roku 2020 Spółdzielnia podpisała umowy notarialne przeniesienia prawa użytkowania gruntu wraz z domami jednorodzinnymi (ogółem **20 domów**) – na rzecz członków w inwestycji **Osiedle „Listopadowa” II w Jabłonie**, którzy sfinansowali ich budowę.

Podpisano również umowy przeniesienia udziałów we własności garażu na rzecz członków oraz umowy o podział do wyłącznego korzystania z członkami, którzy sfinansowali budowę garażu podziemnego z miejscami postojowymi w inwestycji – budynek wielorodzinny **ul. Ogrodowa 10A** w Legionowie (łącznie **35 wydzielonych stanowisk**).

W m-cu **sierpniu 2020 r.** Spółdzielnia rozpoczęła podpisywanie notarialnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia własności z członkami finansującymi lokale w budynku wielorodzinnym przy **ul. Broniewskiego 2 w Legionowie – łącznie 73 lokali**.

Do końca roku 2020 – podpisano umowy z członkami o wyodrębnienie **69 lokali**; na pozostałe lokale będzie kontynuowane podpisywanie umów z członkami w 2021 r.

Do końca 2020 r. nie podpisano jeszcze notarialnych umów na ustanowienie ułamkowych udziałów we współwłasności garażu wielostanowiskowego przy ul. Broniewskiego 2 (76 miejsc postojowych); umowy te będą podpisywane w 2021 r.

Spółdzielnia w 2020 r. kontynuowała budowę domów jednorodzinnych – **Os. „Przylesie” III w Jabłonie – 18 domów**.

Pod koniec **2020 r.** rozpoczęto podpisywanie notarialnych umów przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu z domami jednorodzinными i udziałami w drodze – **Os. „Przylesie” III w Jabłonie – 18 domów**. Podpisano **16 umów**; z pozostałymi członkami umowy będą podpisane w 2021 r.

Spółdzielnia w 2020 r. rozpoczęła nową inwestycję - budynek wielorodzinny – **Nr 15 ul. Akademijna 6 – Os. „Przylesie”** – z usługami i garażami w parterze – **42 lokali mieszkalnych (odrębna własność) oraz 7 lokali usługowych i 14 miejsc postojowych garażowych**.

Do końca 2020 r. zawarto **31 umów** z osobami finansującymi lokale w bud. 15 ul. Akademijna 6 w Jabłonie; kontynuowanie sprzedaży pozostałych lokali będzie prowadzone w 2021.

- **Lokale z „odzysku”**

W roku 2020 Spółdzielnia dysponowała **6 lokalami** pochodzącymi z „odzysku”, z tego:

- **4 lokale** (M-1 pok. i M-2 pok.) zwolnione przez członków na Osiedlu „Przylesie” I w Jabłonie **typu lokatorskiego**, budowane przy udziale środków z KFM,
- **2 lokale** – odzyskane w wyniku wykonanej eksmisji do zasobów komunalnych (m-c X i m-c XII 2019 r.) – Os. „Młodych” i Os. „Jagiellońska”.

4. Inne zagadnienia ze spraw członkowsko-mieszkaniowych Spółdzielni w 2020 r.

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

W roku 2020 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 realizowała wnioski członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, w trybie Art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. **W ciągu 2020 r. Spółdzielnia zawarła 42 umowy notarialne o odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:**

- Osiedle „Batory” - 1 umowa
- Osiedle „Jagiellońska” - 28 umów
- Osiedle „Sobieskiego” - 10 umów
- Osiedle „Młodych” - 3 umowy

Ogółem w okresie **31.07.2007 r. do 31.12.2020 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 070** (co stanowi 36,31% ogółu lokali), z czego **2.062** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1.008** z przekształceń mieszkań lokatorskich, w tym na poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Batory” – ogółem **131** (**95** własn. + **36** lokat.)
- Osiedle „Jagiellońska” – ogółem **1992** (**1162** własn.+**830** lokat.)
- Osiedle „Młodych” – ogółem **120** (**21** własn. + **99** lokat.)
- Osiedle „Sobieskiego” – ogółem **827** (**784** własn. + **43** lokat.)

Poniżej podajemy zmianę struktury lokali jaka zaistniała w Spółdzielni, po dokonanych przekształceniach praw do lokali mieszkalnych – w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. 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 2020 r.**

Wyszczególnienie	Stan na 30.07. 2007r.	Przekształcenia umowami notarialnymi lokat. prawa na spółdzielcze własnościowe prawo - w okresie: 31.07.2007r.- 30.11.2009r.	Lokale odrębna własność (okres: 31.07.2007-31.12.2020)	Stan na 31.12. 2020r.
Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa	1 824	483(umowy notarialne 2008-2009) + 90 (umowy pisemne zwykłe z 2007r.)*) 573	1 008	270
Lokale zajmowane na warunkach sp-czego własnościowego prawa	6 559	x	2 062	5 073 w tym: 1-cele usługowe
Lokale-odrębna własność	x	x	3 070	3 070
Lokale-bez tytułu prawnego	39	x	x	9
Ogółem	8 422	x	x	8 422
+ Lokale – umowy najmu	32+1	x	x	32+1
Ogółem:	8455	x	x	8455

*) 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 31.12.2020 r. w poszczególnych osiedlach Spółdzielni w **143 budynkach wielorodzinnych** występuje następująca struktura lokali (łącznie z lokalami rotacyjnymi na 11 piętrach budynków, wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych, użytkowanych na podstawie umów najmu):

Osiedle	Ogółem pełnowart. lokale mieszk. (samodzielne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali mieszkalnych)	Z tego zajmowanych:					+Dodatkowe +Lokale wygosp.z pom.niemieszk.,- pralnie,suszarnie (pom.wspólne nieruchomości) Umowy najmu pomieszczeń na 11 piętrach-cele mieszk.
		odrębna własn. lokalu	sp-cze własn. prawo	sp-cze lokator. prawo	lokale zajm. bez tytułu	Umowy najmu (gospodarze, b. gospodarze)	
„Batory”	461	131	324	4	2	-	-
„Jagiellońska ”	5 504	1 992	3 434	56	1	21	59

W tym: -cele niemieszkaln e –usługi -sp-cze wł.	1	x	1	x	x	x	x
„Sobieskiego ”	2 090	827	1 239	12	1	11	4
„Młodych”	200	120	76	3	-	1-Adm. SMLW	-
„Przylesie” I	200	*	*	195	5	*	-
Ogółem SML-W (bez budynków wspólnot)	8 455	3 070	5 073	270	9	32 najem + 1 ”Mł.” (Administ racja.SML- W)	63

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

W ciągu roku 2020 złożono w Spółdzielni ogółem **30 wniosków** o odrębną własność lokali.

- **Zamiany wzajemne mieszkań**

Zamiany wzajemne mieszkań w 2020 r. przeprowadziło w Spółdzielni **41 członków**; **20** przy udziale mieszkań własnościowych i **21** - lokale odrębnej własności. Były to zamiany wewnątrz Spółdzielni; w tym część na zasadzie nabycia drugiego lokalu w zasobach Spółdzielni (**37**); na zasadzie nabycia innego lokalu, po zbyciu dotychczasowego – (**2**); **2 lokale** odrębna własność – zamiana wzajemna pomiędzy właścicielami.

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

W 2020 r. Zarząd nie złożył do Rady Nadzorczej żadnych wniosków o pozbawienie członkostwa przez wykluczenie, bądź wykreślenie z rejestru członków.

Aktualnie w Sądzie toczy się **1 sprawa o eksmisję** wobec osób zajmujących bez tytułu prawnego lokal, którym wygasło „roszczenie” w trybie Art. 15 ustawy o sp-niach mieszkaniowych. Osoby te w znaczący sposób zadłużyły lokal w Spółdzielni i nie są w stanie uregulować długu; egzekucja komornicza jest

nieskuteczna. Rozstrzygnięcie sprawy sądowej o eksmisję wobec tych osób najprawdopodobniej nastąpi w 2021 r.

- **Sprawy dotyczące wyroków eksmisyjnych**

Według stanu na **01.01.2020 r.** Spółdzielnia posiadała do realizacji **9** prawomocnych sądowych orzeczeń o eksmisji z lokali, wobec **1** osoby była prowadzona w Sądzie sprawa o eksmisję z lokalu.

Dwie osoby spośród b. członków (**1** – Os. „Przylesie”; **1** – Os. „Sobieskiego”), wobec których orzeczone były wyroki o eksmisję z lokalu, spłaciły całe zadłużenie za lokal i wystąpiły z „roszczeniem” o ponowne ustanowienie im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Zgodnie z przepisami Art. 16¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu – Spółdzielnia **zawarła ponownie z jedną osobą w 2020 r.** umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu i przyjęła ją w poczet członków, natomiast sprawa drugiej osoby została zawieszona do czasu dokonania podziału wspólnego majątku (wkładu mieszkaniowego) po rozwodzie przez byłych małżonków.

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

W roku 2020 – z zasobów Spółdzielni nie wykonano eksmisji do zasobów komunalnych pomimo iż Urząd wskazał jeden lokal socjalny dla potrzeb rodziny eksmitowanej. Ze względu na wiek i stan zdrowia członka rodziny eksmitowanej (osoba 87-letnia) sprawa eksmisji została zawieszona do czasu pozyskania lokalu o lepszym wyposażeniu.

Aktualnie w Spółdzielni – wg stanu na **31.12.2020 r.** do wykonania pozostaje łącznie **7 wyroków** o eksmisję z lokali z tego:

- Osiedle „Jagiellońska” - **1**
- Osiedle „Sobieskiego” - **1**
- Osiedle „Batory” - **1 + (1 pozew o eksmisję w Sądzie)**
- Osiedle „Przylesie” I - **4**

- **Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych**

Spółdzielcze własnościowe prawa do **czterech** lokali użytkowych posiada w zasobach Spółdzielni – wg stanu na dzień 31.12.2020 r. – **3 członków**

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

Lokale użytkowe – ogółem **4** – 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”, „Farmacol Finanse” Spółka z o.o. Wrocław Spółka Komandytowa - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu – spółka osobowa prawa handlowego).

Dwa lokale użytkowe należą do osób fizycznych – członków Spółdzielni:

1. **lokal w bud. 306 – os. „Sobieskiego”** przekształcony w 2011 r. w odrębną własność – w udziałach do kilku osób – służy prowadzeniu PRZYCHODNI LEKARSKIEJ - N.Z.O.Z. „LEGIO-MED.”;
2. **lokal użytkowy** w budynku handlowo-usługowym przy ul. **Jagiellońskiej 2** w Legionowie (Os. „Batory”) nabyła osoba fizyczna od firmy „TABEX” SA – osoby prawnej – transakcja z m-ca października 2020 r.

• ROZDZIAŁ IV

IV-1. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO w 2020 r.

Dział Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie w 2020 r. prowadził nadzór nad remontami w zasobach mieszkaniowych spółdzielni, zajmował się sprawami terenowo – prawnymi w tym: przygotowaniem aktualnej ewidencji gruntów wszystkich osiedli, opracowaniem umów użyczenia z Gminą Miejską Legionowo w ramach inicjatywy lokalnej, a ponadto procedurą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na osiedlach oraz ustanawianiem odrębnej własności lokali mieszkalnych.

SPRAWY MODERNIZACYJNE – BRANŻA SANITARNA

W roku 2020 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 wykonawstwem i weryfikacją kosztorysów dla robót zleconych przez Kierownictwa Administracji GAJ, GAS, GAM, i GAB w zasobach SML–W
- Z wymianą instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji – poziomy, piony i rozprowadzenia w lokalach na osiedlu „Sobieskiego” w budynku nr 411 z przerwą w robotach ze względu na COVID – 19.

BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA

W roku 2020 Dział Techniczny sprawdzał i weryfikował kosztorysy ofertowe i powykonawcze robót budowlanych i remontowych wykonywanych przez firmy działające na zlecenie SML-W, na terenie osiedli mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych, administracyjnych i użytkowych, oraz nadzorował wykonywanie robót remontowo – budowlanych na osiedlach: Jagiellońska, Batory, Młodych, Sobieskiego i Przylesie.

Udział w komisjach i załatwianie następujących spraw:

- 1) ogłoszenia o konkursie ofert na roboty remontowo – budowlane i wyminę dźwigów osobowo - towarowych na osiedlu: „Jagiellońska” i Sobieskiego,
- 2) sprawdzanie pod względem formalnym złożonych ofert,
- 3) sporządzanie zestawienia złożonych ofert,
- 4) sporządzanie protokołu dot. otwarcia i rozstrzygnięcia konkursu ofert,
- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) udział w komisjach wraz z Administracjami osiedli dot. załatwiania spraw związanych z indywidualnymi wystąpieniami właścicieli lokali mieszkalnych dot. stanu technicznego lokali mieszkalnych, balkonów i loggii,
- 8) zgodnie z ustawą Prawa budowlanego przeprowadzanie okresowych rocznych przeglądów technicznych obiektów – budynków będących w zasobach SML-W na osiedlach: Jagiellońska, Batory, Sobieskiego, Młodych i Przylesie.

SPRAWY TERENOWO – PRAWNE

Na początku 2020 roku przygotowano aktualną ewidencję gruntów osiedli: „Jagiellońska”, „Sobieskiego”, „Batory”, „Młodych”, „Przylesie”, „Listopadowa II” oraz gruntów na terenie m.st. Warszawy w gminie Białołęka, które są w użytkowaniu wieczystym oraz we własności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie.

W 2020 roku po otrzymaniu zaświadczeń o wniesieniu opłat jednorazowych w całości związanych z procesem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych położonych w Legionowie, Spółdzielnia wniosowała na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów do Sądu Rejonowego w Legionowie - IV Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczeń dotyczących opłat przekształceniowych w odniesieniu do udziału Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2020 roku poprzez wejście w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów rozpoczęła ustanawianie odrębnej własności lokali w bud. nr 6 przy ul. Suwalnej D na osiedlu „Młodych” w Legionowie. Do tej pory ze względu na stan prawny gruntu jednej z działek, na której znajduje się w/w budynek było to niemożliwe.

W 2020 roku kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali poprzez podpisywanie aktów notarialnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na osiedlach: Jagiellońska, Sobieskiego, Batory i Młodych.

W 2020 roku Spółdzielnia w porozumieniu z Gminą Miejską Legionowo podpisała umowy użyczenia terenów (działek), które są w zasobach Spółdzielni, pod realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej. Zakres prac dotyczył utworzenia placu zabaw, doposażenia placu zabaw, wymiany zabawek na placu zabaw, wymiany nawierzchni chodnika z płytek na kostkę brukową oraz utworzenia lokalnej siłowni plenerowej. W sumie takich umów było 5, wszystkie na osiedlu „Jagiellońska”.

TEREN OSIEDLA „PRZYLESIE” - JABŁONNA

Powierzchnia osiedla „Przylesie” będąca w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie w 2020 roku w stosunku do 2019 roku zmniejszyła się o 27 934 m².

Spowodowane to było faktem podpisaniem aktów notarialnych ustanowienia własności domów mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto Spółdzielnia sprzedała Gminie Jabłonna prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o nr ew. 1452/81, stanowiącej działkę gruntu zabudowaną budynkiem, stanowiącym w części pompownię P1 (będącą jednym z elementów gminnej sieci kanalizacji sanitarnej), a w części archiwum Urzędu Gminy Jabłonna.

TEREN OSIEDLA „LISTOPADOWA” - JABŁONNA

W 2020 roku na osiedlu „Listopadowa II” w Jabłonie ustanowiono własność domów jednorodzinnych będących we własności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie.

W październiku 2020 roku Spółdzielnia nabyła prawo własności nieruchomości o łącznej powierzchni 7 487 m².

Podsumowując w 2020 roku Spółdzielnia w swoich zasobach miała na terenie Jabłony grunty w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 29 711 m², a we własności 29 651 m², łącznie to 59 362 m².

TEREN BIAŁOLEKA - WARSZAWA

W 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Legionowie nabyła prawo własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki położone w m.st. Warszawa w Dzielnicy Białołęka o łącznej powierzchni 16 539 m².

IV-2. DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU INWESTYCYJNEGO

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2020 r. 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"

- **Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Norwida z garażami podziemnymi** – uzyskano pozwolenie na budowę. Zaprojektowano w nim 33

mieszkania. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Budowę planujemy rozpocząć w 2021 roku.

- **Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Broniewskiego** z garażami podziemnymi przekazano do użytkowania w III kwartale 2020 roku. Realizując budynek wykonano dodatkowe prace zapewniające dojazd przeciwpożarowy dla Straży Pożarnej dla istniejącego budynku przy ulicy Broniewskiego 4.
- **Pawilon usługowy 68D** - Spółdzielnia poszukiwała podmiotów zainteresowanych różnymi formami zagospodarowania rozpoczętej realizacji /w tym: nabyciem rozpoczętego obiektu lub realizacją po konkretne potrzeby/. Jak dotąd nie udało się znaleźć nabywcy, ani zainteresowanych użytkowaniem obiektu gwarantującym sens jego realizacji przez Spółdzielnię.

Prowadzone były negocjacje z Gminą Legionowo w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby dostosować jego zapisy do zapotrzebowania Spółdzielni. Zmiana planu miejscowego jest procesem długotrwałym, i powiązany ze studium zagospodarowania przestrzennego co m.in. powoduje, że teren ten od wielu lat nie może być zagospodarowany zgodnie z oczekiwaniami rynkowymi i zapotrzebowaniem funkcjonalnym.

Obecnie w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Lex Deweloper) złożona została do Urzędu Miasta Legionowo koncepcja zagospodarowania zgodna ze studium zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa polegającą na dopuszczeniu innych proporcji budownictwa mieszkaniowego i usługowego na tym terenie. Wystąpiliśmy do władz Legionowa o zatwierdzenie proponowanej koncepcji zagospodarowania. Po jej uzyskaniu zaprojektujemy budynek mieszkalny z usługami w parterze. Oceniamy, że zagospodarowanie w taki sposób będzie bardziej sensowne niż obecnie dopuszczone przez obowiązujące zapisy planu miejscowego, i że będzie zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne i usługowe w tym rejonie.

OSIEDLE "SOBIESKIEGO"

- **Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Sobieskiego 43** z usługami w parterze i garażem podziemnym. Zaprojektowany budynek ma 35 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe oraz 48 miejsc postojowych w garażu. Do budynku przewidziano możliwość dostępu dla osób niepełnosprawnych. Jest pozwolenie na budowę. Budowę planujemy rozpocząć w 2021 roku.

OSIEDLE "PRZYLESIE" W JABŁONNIE

- **W trakcie budowy jest budynek nr 15** – 42 mieszkania, 7 lokali usługowych, 14 miejsc postojowych wbudowanych w budynek. Planowany termin oddania do użytkowania III kwartał 2021 roku.
- **Budynek mieszkalny nr 16 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 (bez nazwy), która już obecnie nie pełni takiej funkcji. Prowadzone są w tej sprawie ustalenia z Gminą Jabłonna. Teren ten powinien być zagospodarowany w proponowanej przez Spółdzielnię koncepcji i formie a obecny stan negocjacji z Gminą Jabłonna wskazuje na osiągnięcie porozumienia i logiczne zagospodarowanie tego fragmentu osiedla.
- **Domy Jednorodzinne Wolnostojące „PRZYLESIE” - Jabłonna – III ETAP** Zaprojektowano 18 domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej. Przekazano do użytkowania w IV kwartale 2020 roku.
- **LISTOPADOWA II w Jabłonie.** Osiedle 21 domów wolnostojących i bliźniaczych przekazano do użytkowania w III kwartale 2020 roku.

OSIEDLE "Młodych"

- W miejsce obecnego Pawilonu Handlowego planowane jest wybudowanie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze.

TERMOMODERNIZACJA:

W 2020 r rozpoczęto docieplenie budynku nr 400 przy ulicy Zwycięstwa 1 na osiedlu „Sobieskiego”

Należy podkreślić, że docieplenia budynków były prowadzone w okresie wieloletnim i w miarę postępu technologii i wymagań energetycznych nie jest zachowana jednolitość jakości dociepleń. Wiele budynków wymagać będzie w dalszej kolejności prac zarówno estetycznych (odświeżanie elewacji i jej malowanie), prac uzupełniających (pogrubianie dociepleń - pierwsze wymogi co do grubości izolacji ustalały jej grubość na 5 cm styropianu podczas gdy obecne mówią o 15 cm), dociepleń stropodachów (wymóg ten nie obowiązywał w pierwszych etapach prac termomodernizacyjnych).

Spółdzielnia posiada szczegółową inwentaryzację sposobów dociepleń, które były prowadzone na przestrzeni lat. Dane te służą między innymi do prowadzonych obecnie regulacji pracy centralnego ogrzewania – regulacji węzłów cieplnych PEC Legionowo oraz regulacji wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania.

IV-3. WYKONANIE ZADAŃ PRZEZ ADMINISTRACJE

OSIEDLOWE

1. Administracji Osiedla” Jagiellońska”

W roku sprawozdawczym 2020 Administracja Osiedla „Jagiellońska” obsługiwała 59 budynków mieszkalnych z czego 24 to budynki wysokie jedenasto-piętrowe. Ponadto zarządzała pięcioma nieruchomościami wybudowanymi na odrębną własność, w tym trzema wspólnotami.

W zasobach Spółdzielni zlokalizowanych na terenie Osiedla „Jagiellońska” znajduje się **5 562** lokale o łącznej powierzchni **258 494,65 m²** w których mieszka **10 594** osób. Z tej liczby **6 504** osób posiada członkostwo Spółdzielni.

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

Remonty ogólnobudowlane

1. Wykonano remont balkonów aby wyeliminować przecieki do lokali związane z odwrotnym spadkiem oraz ze skorodowanymi obróbkami blacharskimi wg zgłoszeń lokatorów po ocenie komisyjnej na bud. 29 i 58D,
2. Wymieniono okienka piwniczne w bud. 22, 23, 35,
3. Wykonano remont opaski i dojsć do budynku nr 22, 23,
4. Wykonano remont podestów wejściowych przy bud. 22,
5. Wymieniono okna na klatkach schodowych w bud. 23 i 35,
6. Wymieniono okna połaciowe w bud. 58D,
7. Wykonano remont daszków wejściowych bud. 22, 23,
8. Wykonano remont pokrycia daszków nad wejściami bud. 69 i 31,
9. Wykonano remont dachu na bud. 58D i 21,
10. Wykonano częściowy remont poszycia dachowego na bud. 28 i 40,
11. Wykonano podwyższenie balustrad na bud. 7 i 29,
12. Wykonano remont wiatrołapu na bud. 58D,

13. Wykonano remont poddasza w bud. D3,
14. Wykonano remont zsypów na odpady w bud. 35 i 36,
15. Wykonano wymianę deflektorów na bud. 3, 15 i 30,
16. Wykonano modernizację dźwigów w bud. 32 kl. II, 34 kl. I, 37 kl. I, 69 kl. II,
17. Wykonano wymianę wróblówek na bud. 30, 46, 70,
18. Wykonano nawierzchnię pod nowe altanki śmietnikowe przy bud. 30, 42, 36,
19. Wykonano nowe altanki śmietnikowe przy bud. 35, 42, 30, 36,
20. Wykonano poszerzenie placu z kostki brukowej przy altance bud. 35,
21. Wykonano remont podłoża i stojaka na rowery przy bud. 30, 38, 70, 13, 24, 31,
22. Ułożono płyty chodnikowe pod pojemniki na selektywną zbiórkę odpadów przy bud. 15.

Roboty hydrauliczne, elektryczne i gazowe.

1. Wykonano remont lamp parkowych przy bud. 35 i 12,
2. Wykonano dodatkowe oświetlenie altanki śmietnikowej przy bud. 9 i 10,
3. Dopuszczono w p/ pożarowe wyłączniki prądu bud. 31,32, 33, 34, 35 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,43, 44, 45, 46, 49, 50, 71, 72,

W celu zapewnienia ciągłej sprawności instalacji hydraulicznej, elektrycznej i gazowej oraz wind prowadzone były obok czynności konserwacyjnych również prace remontowe polegające na wymianie wypracowanych podzespołów oraz wymianie zużytych odcinków instalacji.

Roboty Terenowe.

1. Wykonano remont nawierzchni asfaltowych ulic, placów i chodników - 207,93 m²
2. Wykonano remont chodnika na dz. Nr 312, 288/2, przy bud. 7, 37, 47, 22,
3. Wykonano zabiegi pielęgnacyjne polegające na przycięciu koron drzew i podcięciu żywopłotów na całym osiedlu,
4. W sezonie wegetatywnym prowadzona była bieżąca pielęgnacja drzew, krzewów ozdobnych i żywopłotowych, kwiatów i trawników,
5. Wykonano ogrodzenie placu zabaw przy bud. 17 – 18, 19 – 20.

2. Administracji Osiedla „Sobieskiego”

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

W budynkach mieszkalnych znajdują się 2 094 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 110 984,70 m², w których mieszka 4 393 mieszkańców – z czego 2 599 członków Spółdzielni.

I. REMONTY NA BUDYNKACH

1. Wymiana odcinków instalacji deszczowej wraz z czyszczeniem bl. 102, 103, 104, 106, 115, 205, 509,
2. Wymiana pionów 2szt wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji bl. 400,
3. Wymiana deflektorów, podstaw pod deflektory, zamontowanie siatek pod deflektory, czyszczenie i usunięcie nieczystości z przewodów kominowych bl. 207, 401, 402, 409,
4. Remont klatki schodowej po pożarze bl. 507,
5. Remont korytarza wspólnego do lokali usługowych bl. 400,
6. Remont powierzchni administracyjnej na poziomie piwnic bl. 512,
7. Udrożnienie przewodu wentylacji grawitacyjnej bl. 407,
8. Wymiana drzwi wraz ze ślusarka boczną i remontem podestów w wersji murowanej, podest z kostki betonowej bl. 307, 412, 505,
9. Uszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej (polimeryzacja) w budynkach: 502, 506, 507, 509, 510, 511,
10. Zabudowa kratowa schodów zewnętrznych bl. 410,
11. Wymiana poziomów wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji bl. 411,
12. Montaż wyłączników prądu przeciwpożarowych bl. 117, 201, 401, 402, 501,
13. Remont loggii bl. 201,
14. Zamknięcie zsypów wraz z pracami towarzyszącymi bl. 401, 402,
15. Wykonano cykl pomiarów elektrycznych w lokalach mieszkalnych i usunięto występujące usterki w budynkach: 212, 207, 213, 202, 201, 116, 110, 115.

II. ROBOTY TERENOWE

1. Wykonanie wiaty śmietnikowej bl. 402,
2. Montaż wiaty śmietnikowej przy bl. 512,
3. Remont chodnika i ciągu pieszo-jezdnego bl. 412 wraz z poszerzeniem drogi dojazdowej do altanki,
4. Remont altanki śmietnikowej po spaleniu bl. 403,
5. Wymiana urządzeń zabawowych plac zabaw bl. 101,
6. Wymiana ślizgu zjeżdżali wraz z progiem startowym plac zabaw bl. 201,
7. Remont altanki śmietnikowej i zabudowa części na gabaryty bl. 408,
8. Remont zapadniętej nawierzchni asfaltowej i drogi dojazdowej bl. 411,
9. Przebudowa fragmentu chodnika i schodów przy bl. 101, 102,
10. Przebudowa fragmentu chodnika bl. 203,

11. Remont chodnika bl. 205,
12. Wykonano remont cząstkowy chodników i dróg osiedlowych asfaltowych, uzupełniono ubytki w nawierzchni powstałe podczas sezonu zimowego.
13. Wykonanie zasilania do altanki śmietnikowej bl. 402,
14. Wymiana słupa lampy parkowej bl. 405/402.

3. Administracja Osiedla „Batory”

Najstarsze osiedle usytuowane pomiędzy ulicami Warszawska, Jagiellońska i Słowackiego zabudowane jest 10 budynkami mieszkalnymi oraz jednym budynkiem mieszkalnym „Wspólnota budynek nr 11” (KZB).

W 461 lokalach o powierzchni 18 187,73 m² zamieszkuje 715 osób, z których 485 osób posiada członkostwo Spółdzielni.

W 2020 roku wykonano remonty w zakresie prac :

1. roboty ogólnobudowlane
2. roboty elektryczne
3. wymiana poziomu kanalizacyjnego w budynku nr 5 kl. I;
4. wymiana instalacji elektrycznej części wspólnej w budynku nr 7
5. częściowe malowanie klatki po wymianie WLZ bud. 3
6. remont pokrycia dachowego nad lokalem 57 bud. 3
7. wymiana poziomu kanalizacyjnego w budynku nr 3 kl. II;
8. remont podestu pod altankę śmietnikową przy ul. Słowackiego 29 i 27
9. remont trzepaków i taboretów przy trzepakowych wraz z utwardzeniem terenu wokół trzepaka przy altance śmietnikowej przy ul. Słowackiego 27i 29
10. remont – wymiana wyłazu dachowego bud. 1
11. remont-wymiana reduktora gazowego bud. 0
12. remont – wymiana zestawu domofonowego wraz z wymianą aparatów domofonowych w bud. 0 kl. II
13. remont-naprawa instalacji sieci ciepłej na odcinku od węzła grupowego do budynku nr 3
14. naprawa (wymiana okuć) w Pawilonie Handlowym przy ul. Jagiellońskiej 2

KONSERWACJA STAŁA w zakresie robót :

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

4. Administracja Osiedla „Młodych”

Najmniejsze osiedle mieszkaniowe SML-W zbudowane w początkach lat 80 zlokalizowane jest przy ul. Suwalnej.

Osiedle posiada 6 budynków mieszkalnych i jeden pawilon handlowy, w którym najemcy prowadzą działalność handlową.

W budynkach jest 199 lokali mieszkalnych o powierzchni 10 739,10 m², w których zamieszkuje 516 osób, z których 242 osób posiada członkostwo Spółdzielni.

W roku 2020 wykonano remonty w zakresie :

1. roboty elektryczne
2. roboty ogólnobudowlane
3. remont - naprawa dachu budynek nr 4
4. remont - wymiana okien szt. 2 w pomieszczeniu węzła ciepłego w Pawilonie Handlowym ul. Olszankowa 60
5. remont pokrycia dachów garaży segment ½ IV od nr 59 do 64 oraz od nr 77 do 83

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 Jabłonie wchodzi 5 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 200 lokali, o łącznej powierzchni 7012,07 m², zamieszkałych przez 369 mieszkańców, z których 247 osób posiada prawa członka naszej Spółdzielni.

W budynku nr 4 na parterze znajduje się lokal usługowy o pow. 55,09 m², wynajmowany na „Szkołę języków obcych”, działalność w tym lokalu prowadzona jest od 03.07.2014 r.

Prace wykonane na osiedlu w 2020 r. w zakresie :

1. roboty ogólnobudowlane,

2. roboty elektryczne,
3. remonty w kotłowni,
4. usługi szklarskie
5. nasadzenia krzewów i drzew na terenie osiedla
6. remonty odpływów liniowych kratki ACO

KONSERWACJA STAŁA w zakresie :

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

• R O Z D Z I A Ł V

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni w 2020 roku była realizowana w następujących organach statutowych :

- Radzie Nadzorczej,
- Radach Osiedli :
 1. „Jagiellońska”
 2. „Sobieskiego”
 3. „Batory”
 4. „Młodych”
 5. „Przylesie”

W posiedzeniach Rady Nadzorczej - na zaproszenie Przewodniczącego - uczestniczyli członkowie Zarządu, oraz Główny Księgowy

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.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z wirusem SARS-CoV-2, organy samorządowe pracowały przy zachowaniu niezbędnych środków ostrożności.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami – wytycznymi, w 2020 roku nie odbyło się zebranie Walnego Zgromadzenia. Nie podjęto żadnych uchwał dotyczących działalności Spółdzielni za rok 2019.

