

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU MPSBM „SAM-81” ZA 2008 ROK

I. STATUS JEDNOSTKI, JEJ ORGANIZACJA I ORGANY

Nazwa Spółdzielni:

Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „SAM-81”

Adres Spółdzielni:

ul. Orla 6B

00-143 Warszawa

Forma prawna Spółdzielni

Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa została wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS: 0000134688

Przedmiot działalności Spółdzielni

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków odrębnej własności tych domów,
- budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków odrębnej własności tych domów,

- nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Kapitał własny

Kapitały własne Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosiły :

w tym:	460.609.252,39 zł
– Fundusz udziałowy członków	1.960.000,90 zł
– Fundusz zasobowy Spółdzielni	20.915.700,40 zł
– Fundusz wkładów budowlanych członków zamieszkujących brutto	348.577.161,60 zł
– Fundusz wkładów budowlanych członków oczekujących brutto	99.273.116,04 zł
– Należne wkłady	(-)10.061.902,48 zł
– Strata z lat ubiegłych do rozliczenia	(-)39.336,60 zł
– Strata za rok obrotowy 2008	(-)15.487,47 zł

Organy Spółdzielni

Zgodnie ze statutem Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SAM-81” władzami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółdzielni,
4. Rady Osiedli

Liczba członków na 31.12.2008 r. wynosi 3.245 co przy stanie 3.272 na dzień 31.12.2007 r. jest niższa o 27 osób.

Rada Nadzorcza Spółdzielni

Składa się z 12 osób wyłonionych w wyniku tajnego głosowania przez Przedstawicieli Członków w dniu 26 czerwca 2004 r. na okres 5 lat (kadencja kończy się w czerwcu 2009 r.)

Skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Wiesław Balcerak	Przewodniczący RN,
Henryk Zgorzelski	Członek RN, od 20.01.2009 r. Sekretarz RN
Zofia Matosek	Członek RN, od 20.01.2009 r. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Marian Zając	Sekretarz RN, od 20.01.2009 r. Członek Komisji Rewizyjnej
Arkadiusz Plewka	Członek RN, od 20.01.2009 r. Członek Komisji Rewizyjnej
Tadeusz Młyńczak	Członek RN,
Irena Smykiewicz	Członek RN,
Teresa Trojan	Członek RN,

Stanisław Brzeziński	V-ce Przewodniczący RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.
Urszula Krystyna Kurowska	Sekretarz RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.
Kazimierz Dąbrowski	Członek RN, rezygnacja z RN 15.04.2008 r.
Jan Salata	Członek RN, rezygnacja z RN 16.12.2008 r.

W 2008 roku czterech członków RN złożyło rezygnację, na 31.12.2008 r. RN liczyła 8 osób. W dniu 20.01.2009 r. wybrany został Sekretarz RN oraz powołano nowy skład Komisji Rewizyjnej RN.

Zarząd Spółdzielni

W 2008 roku Zarząd działał w następującym składzie:

Stefan Goch	- Prezes Zarządu od 01.05.1985 r.
Wiesław Kącki	- Zastępca Prezesa Spółdzielni od 05.09.2006 r.
Agnieszka Wąsowska	- Członek Zarządu – Główny Księgowy
Andrzej Habich	- Członek Zarządu od 1981 r.
Jerzy Rogowski	- Członek Zarządu od 1981 r.
Daniel Kular	- Członek Zarządu od 2004 r.

W roku 2008 nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni.

Reprezentacja Spółdzielni

Andrzej Habich i Jerzy Rogowski są tzw. „społecznymi” Członkami Zarządu nie otrzymującymi wynagrodzenia, a zaangażowanymi przy podpisywaniu aktów notarialnych przenoszących na członków odrębną własność lokali.

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i osoba przez niego upoważniona (pełnomocnik).

Działalność Zarządu skupiła się głównie na:

1. pracach związanych z realizacją inwestycji osiedla „Bluszczańska IIB” – etap I i etap II;
2. zakończeniu budowy budynków B-1 i B-2 i C w „Kwitnącym Osiedlu” w Markach oraz zgłoszeniem ich do Nadzoru Budowlanego celem uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
3. kontynuowaniu budowy budynków D i F w „Kwitnącym Osiedlu” w Markach;
4. zakończeniu realizacji osiedla „Bluszczańska IIA” po uzyskaniu zamiennych opracowań sieci i dróg, pozwolenia na ich budowę dla budynku „A” w osiedlu „Bluszczańska II” w celu umożliwienia jego odbioru przez Nadzór Budowlany i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
5. zakończeniu budowy dróg dojazdowych do budynków Kabacki Dukt 1 i 3 oraz na Przyzbie 3 na Kabatach;
6. rozpoczęciu realizacji inwestycji na terenach zakupionych w 2007 r. w rejonie Siekierok;
7. kontynuowaniu przenoszenia na rzecz członków odrębnej własności lokali, zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
8. administrowaniu posiadanymi zasobami mieszkaniowymi.

II. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2008r.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane w okresie od 17.12.2008 r. do 17.04.2009 r. z przerwami na podstawie umowy nr 2008/12/05 zawartej dnia 17.12.2008 r. pomiędzy Zarządem M.P.S.B.M. „SAM-81” jako zleceniodawcą a Towarzystwem Usługowym „HALEX” Andrzej Buziewski z siedzibą w Warszawie, ul. Miodowa 12 podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę KIBR pod nr 2970, jako zleceniobiorcą.

Wybór TU „HALEX” Andrzej Buziewski nastąpił przez M.P.S.B.M. „SAM-81” wg uchwały Rady Nadzorczej Nr 114 z dnia 16.12.2008 r.

Zarówno podmiot uprawniony jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie, biegły rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2008 składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2008 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 493.329.661,79 zł
- rachunków zysków i strat za okres 01.01.2008 r., do 31.12.2008 r., wykazujący stratę 15.487,47 zł, którą pozostawiono do rozliczenia w 2009 r., po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków, proponując jej rozliczenie z dochodów uzyskanych w następnych okresach,
- sprawozdania Zarządu z działalności Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SAM-81” za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za 2008 r.,
- rachunek przepływów pieniężnych za 2008 r.,
- informacji dodatkowej.

Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na 31.12.2008 r. wynosi 276 osób tj. 58 na stanowiskach nierobotniczych i 218 na stanowiskach robotniczych i jest niższa o 34 osoby aniżeli w roku 2007.

Rachunkowość Spółdzielni

Rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania postanowieniem uchwały nr 1 Zarządu Spółdzielni z dnia 14.01.2002 r. z późniejszymi zmianami.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, której obowiązki wynikają z § 69 Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Omówienie bilansu na dzień 31.12.2008 r.

Zgodnie z danymi wynikającymi z bilansu, na sytuację finansową Spółdzielni zasadniczy wpływ mają poniższe:

1. Aktywa trwałe stanowią 99,5% całego majątku trwałego Spółdzielni, zgodnie z jej specyficzną działalnością tj. eksploatacja zasobów i własne wykonawstwo inwestycji.

W majątku trwałym najpoważniejszą pozycją są budynki i budowle oraz grunty, które stanowią 82,0% całej wartości aktywów.

Z bilansu wynika niewielki wzrost aktywów trwałych, a znaczący wzrost spowodowany ciągłym procesem inwestycyjnym.

W roku badanym wzrost środków trwałych w budowie wynosi 21.804 tys. zł co stanowi 35,5%, a szczególnie dotyczy to realizacji budynku Bluszczańska IIB, Marki budynki C i F oraz zakończeniem i oddaniem do eksploatacji w 2008 r. 2 budynków B1, B2 w Markach i przeniesieniem ich wartości na rzeczowy majątek trwały.

Wpływ na zmniejszenie w roku 2008 majątku trwałego stanowią przewłaszczenia lokali w kwocie 37.170 tys. zł co stanowi 7,5% całego aktywów w 2008 r.

2. Aktywa obrotowe stanowią 0,5% całego aktywów Spółdzielni. Następuje spadek w pozycji stan zapasów, jak też należności w porównaniu do roku 2007 i tak:

- zmniejszenie zapasów o kwotę 832 tys. zł (na początek 1.497 tys. zł na koniec roku 664 tys. zł),
- zmniejszenie należności krótkoterminowych o kwotę 22 tys. zł (na początek 1.623 tys. zł na koniec roku 1.601 tys. zł),
- wzrost inwestycji krótkoterminowych o kwotę 70 tys. zł (na początek 261 tys. zł na koniec roku 331 tys. zł),
- całkowite rozliczenie niedoborów na eksploatacji i zasobów mieszkaniowych w 2008 r. w kwocie 375.952,77 zł z wpływów za rok 2008 i w efekcie Spółdzielnia uzyskała za rok 2008 nadwyżkę wpływów nad kosztami w kwocie 428.504,63 zł wykazaną w pozycji pasywów do rozliczenia w działalności 2009 r. (art. 6 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Pozostaje stan aktywów kosztów w kwocie 4.894,64 zł dotyczących roku 2009.

3. W pozycji pasywów uwagę zwraca zmniejszenie funduszu własnego w stosunku do roku 2007 o kwotę 1.663 tys. zł (na początek 462.273 tys. zł na koniec roku 460.610 tys. zł) co stanowi 0,36%. Na zmniejszenie funduszu wpłynęły przewłaszczenia lokali, wkłady budowlane dotyczących lokali zmniejszyły fundusz własny.

Analiza węzłowych wskaźników wykazuje, że:

Wskaźnik płynności I, zwany wskaźnikiem płynności bieżącej wynosi 0,20.

Wskaźnik płynności II, określający zdolność do szybkiego regulowania zobowiązań krótkoterminowych wynosi 0,15.

Wskaźnik płynności III, zwany wskaźnikiem płynności szybkiej wynosi 0,03.

Wskaźnik spłaty zobowiązań stanowi 90 dni, przy wskaźniku 64 dni za 2007 r.

Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wykazuje tendencję wzrostową z 6,89% za 2007 r. do 7,63% za rok 2008.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym stanowi 0,98.

Analiza sytuacji majątkowej i finansowej

Przeprowadzona analiza sytuacji majątkowej i finansowej wykazała niedobór źródeł finansowania majątku.

Na niedobór źródeł finansowania składa się:

- niedobór funduszu wkładów budowlanych finansujących inwestycje w przygotowaniu oraz nakłady budów w realizacji w kwocie 12.981.908 zł.

L.p.	Tytuły inwestycyjne (budynki)	Nakłady na 31.12.2008 r.	Wartość gruntu wykazanego do 31.12.2008 r. w poz. środki trwałe	Razem koszty do sfinansowania na 31.12.2008 r.	Wkłady budowlane członków oczekujących	Różnice sfinansowaniu na 31.12.2008 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Bud. Bluszczańska IIA	180.495,53	0,00	180.495,53	0,00	(-)180.495,53
2.	Bud. Bluszczańska IIB	49.512.938,72	8.290.498,62	57.803.437,34	*)73.576.781,09 **)(-)6.098.301,03	9.675.042,72
3.	Bud. Bluszczańska IV	152.238,92	4.103.231,96	4.255.470,88	0,00	(-)4.255.470,88
4.	Bud. „C” Marki	18.608.673,23	621.516,74	19.230.189,97	*)19.509.462,90 **)(-)694.900,18	(-)415.627,25
5.	Bud. „F” Marki	9.299.759,94	1.031.605,81	10.331.365,75	*)4.650.463,10 **)(-)2.185.219,82	(-)7.866.122,47
6.	Bud. „E” Marki	386.253,84	463.384,19	849.638,03	0,00	(-)849.638,03
7.	Bud. „D” Marki	941.032,37	778.233,80	1.719.266,17	*)618.953,40 **)(-)541.150,58	(-)1.641.463,35
8.	Bud. „G” Marki	786.262,78	602.035,14	1.388.297,92	0,00	(-)1.388.297,92
9.	Bud. „H” Marki	168.793,00	169.907,55	338.700,55	0,00	(-)338.700,55
10.	Drogi Marki	1.047.133,57	¹)150.385,00	1.197.538,57	²)708.052,52	(-)489.486,05
11.	Zaplecze budowy Marki	773.342,48	0,00	773.342,48	0,00	(-)773.342,48
12.	Zbiornik wody deszcz. Marki	370.444,17	0,00	370.444,17	0,00	(-)370.444,17
13.	Os. domków Józefów Demb	32.751,58	0,00	32.751,58	*)27.739,42	(-)5.012,16
14.	Drogi Os. Kabaty	0,00	0,00	0,00	*)93.544,33	93.544,33
15.	Sięgacze bud. Na Przyzbie 3	178.948,61	0,00	178.948,61	*)178.948,61	0,00
16.	Sięgacze bud. Kabacki Dukt 1	190.291,68	0,00	190.291,68	*)163.581,64	(-)26.710,04
17.	Sięgacze bud. Kabacki Dukt 3	258.092,51	0,00	190.291,68	*)163.581,64	(-)26.710,04
18.	Bud. Os. Siekierki	250.371,88	19.810.661,40	20.061.033,28	³)15.715.800,00	(-)4.345.233,28
19.	Wpłaty członków – brak tytułu inwestycyjnego	0,00	0,00	0,00	⁴)207.173,13	207.173,13
	Razem	83.137.844,81	36.021.460,27	119.159.395,07	*)115.696.968,56 **)(-)9.519.571,61	9.975.760,18 (-)22.957.668,25
	Persaldo				106.177.396,95	(-)12.981.908,07

- *) wkłady budowlane członków oczekujących w kwocie:
99.065.942,91 = (115.696.968,56-70805,52-15.715.800,00-207.173,13)
- **) zaległości k.202) na 31.12.2008 r. z tyt. wpłat na wkłady budowlane:
(-9.519.571,61
- ¹⁾ drogi „Kwitnące Osiedle” w Markach, dotyczy – 150.385,00
²⁾ rezerwa środków (642) dot. bud. B1, B2 Marki – 708.052,52
³⁾ kredyt z Invest-Bank na zakup nowych działek w 2007 roku – 15.715.800,00
⁴⁾ wpłaty członków – brak określonego tytułu inwestycyjnego – 207.173,13

Rozliczenie finansowe przedstawia się następująco:

1. wartość gruntów wykazana w pozycji środki trwałe	36.021.460,21 zł
2. ogółem poniesione nakłady na 31.12.2008 r. wynoszą	83.137.844,81 zł
3. razem koszty do sfinansowania na 31.12.2008 r.	119.159.305,02 zł
4. wkłady budowlane wpłacone do 31.12.2008 r. na sfinansowanie w/w tytułów przez członków oczekujących	99.065.942,91 zł
5. rezerwa środków Marki bud. B1, B2	708.052,52 zł
6. zadłużenie członków z tytułu wkładów budowlanych	(-)9.519.571,61 zł
7. wpłaty członków – brak tytułu inwestycyjnego	20.173,13 zł
8. kredyt bankowy na zakup nowych działek – Siekierki	15.715.800,00 zł
9. razem środki na 31.12.2008 r.	106.177.396,95 zł
10. brak środków na 31.12.2008 r.(119.159.305,02-106.177.396,95) (-)12.981.908,07 zł	
w tym:	
- 2 tytuły (Bluszczańska IIB, drogi Os. Kabaty nadwyżka środków w kwocie)	9.768.587,05 zł
- 15 tytułów – niedobór środków w kwocie	(-)22.957.668,25 zł
- 1 tytuł (poz. 19), wpłacone wkłady budowlane członków oczekujących, bez określonego tytułu inwestycyjnego w kwocie	207.173,13 zł

Brakujące wkłady budowlane wynikają między innymi z:

1. Budynek Bluszczańska IIB	
- wg zawartych umów do 31.12.2008 r. w kwocie	73.576.781,09 zł
- wpłaty do 31.12.2008 r. w kwocie	67.478.480,00 zł
- pozostaje do wpłaty kwota (raty dot. zawartych umów)	6.098.301,03 zł
Na dzień 31.12.2008 r. pozostają do sprzedaży:	
- 15 lokali mieszkalnych w kwocie	8.001.617,20 zł
- 4 lokale usługowe za kwotę	1.244.433,60 zł
- 103 miejsca postojowe za kwotę	2.551.284,00 zł
Razem spodziewane wpływy ze sprzedaży w kwocie	11.797.334,80 zł
Ogółem wpływy w kwocie	17.895.635,83 zł

2. Budynek Bluszczańska IV

- wartość gruntu i niewielkie nakłady w kwocie 4.255.470,88 zł
Budynek obecnie na etapie przygotowania do realizowania inwestycji mieszkaniowych.

3. Budynek „C” Marki

- wg zawartych umów do 31.12.2008 r. w kwocie 19.509.462,90 zł
- wpłaty do 31.12.2008 r. w kwocie 18.814.562,72 zł
- **pozostaje do wpłaty kwota 694.900,18 zł**
W całości zakończona sprzedaż w 2008 r.

4. Budynek „F” Marki

- wg zawartych umów do 31.12.2008 r. w kwocie 4.650.463,10 zł
- wpłaty do 31.12.2008 r. w kwocie 2.465.243,28 zł
- **pozostaje do wpłaty kwota 2.185.219,82 zł**
Na dzień 31.12.2008 r. pozostają do sprzedaży:
- 144 lokale mieszkalne za kwotę 32.341.557,80 zł
- 122 miejsca postojowe za kwotę 2.196.000,00 zł
Razem spodziewane wpływy ze sprzedaży w kwocie 34.537.557,80 zł
Ogółem wpływy w kwocie 36.722.777,62 zł

5. Budynek „D” Marki

- wg zawartych umów do 31.12.2008 r. na kwotę 618.953,40 zł
- wpłaty do 31.12.2008 r. w kwocie 77.802,82 zł
- **pozostaje do wpłaty kwota 541.150,58 zł**
Na dzień 31.12.2008 r. pozostają do sprzedaży:
- 92 lokale mieszkalne za kwotę 22.987.313,00 zł
- 107 miejsca postojowe za kwotę 1.863.000,00 zł
Razem spodziewane wpływy ze sprzedaży w kwocie 24.850.313,00 zł
Ogółem wpływy w kwocie 25.391.463,58 zł

Cztery tytuły w przygotowaniu stanowią kwotę 10.327.702,00 zł
Pozostałą część stanowią nakłady poniesione na zaplecze budów, drogi, zbiornik wody.

III. FINANSOWANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH.

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. wartość brutto budynków w eksploatacji na 31.12.2008 r. | 336.067.316,00 zł |
| w tym: | |
| - Marki 2 budynki B1, B2 przekazane do użytkowania w 2008r. | 20.089.538,00 zł |
| 2. lokale służbowe i pomieszczenia gospodarcze | 4.670.758,00 zł |
| 3. budowle i ruchomy majątek trwały | 6.613.043,00 zł |
| 4. razem rzeczowy majątek trwały brutto | 347.351.117,00 zł |

5. grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów
dotyczące budynków w eksploatacji na 31.12.2008 r. w kwocie 55.235.846,00 zł
6. **ogółem brutto w kwocie** **402.586.963,00 zł**
7. **umorzenie na 31.12.2008 r. w kwocie** **33.902.567,00 zł**
8. **ogółem wartość netto rzeczowego majątku trwałego
do sfinansowania w 2009 r. w kwocie** **368.684.396,00 zł**
9. **razem źródła sfinansowania w kwocie** **369.879.265,00 zł**
 - a) wkłady budowlane netto, wpłacone do 31.12.2008 r. 347.713.106,00 zł
 - b) wartość niesprzedanych pomieszczeń gospodarczych,
 - miejsc postojowych 4.756.090,00 zł
 - wg obniżonych do 70% stanowi kwotę 3.355.540,00 zł
 - powstała różnica w kwocie 1.400.550,00 zł

Tytuł inwestycyjny	Niesprzedane miejsca postojowe wg cen sprzedaży		Miejsca postojowe wg cen obniżonych do 70% uchwałami Rad Osiedli, RN, Zebrania Przedstawicieli		Różnica w kwocie
	ilość	wartość	ilość	wartość	wartość
Zaruby 11	11	308.000,00	11	215.600,00	92.400,00
Na Przyzbie 3	10	154.000,00	10	107.800,00	46.200,00
Dembego 8B	10	140.000,00	10	98.000,00	42.000,00
Bluszczańska 74	13	370.500,00	13	259.350,00	111.150,00
Bluszczańska 76	30	504.000,00	30	352.800,00	151.200,00
Kabacki Dukt 14	34	826.000,00	34	578.200,00	247.800,00
Kabacki Dukt 8	18	378.000,00	18	264.600,00	113.400,00
Kabacki Dukt 7	36	1.008.000,00	36	705.600,00	302.400,00
Kabacki Dukt 4	34	826.000,00	34	578.200,00	247.800,00
Kabacki Dukt 3	11	154.000,00	11	107.800,00	46.200,00
Razem	207	4.668.500,00	207	3.267.950,00	1.400.550,00
Kabacki Dukt +4 pom. gosp.	18	87.590,00	18	87.590,00	0,00
Ogółem	x	4.756.090,00	x	3.355.540,00	1.400.550,00

- c) fundusz zasobowy, wymagany do sfinansowania lokali służbowych, prawa
wieczystego użytkowania gruntu i majątku trwałego ruchomego oraz skutki
przeszacowania majątku trwałego w kwocie 17.030.565,00 zł
- d) kredyt bankowy do spłaty w okresie 40 lat, dotyczący
1 budynku (Piłsudskiego 115C) w kwocie: 379.504,00 zł

10. nadwyżka źródeł sfinansowania budynków zasiedlonych do 31.12.2008 r. stanowi kwotę (persaldo)	1.194.869,00 zł
w tym: 14 obiektów – nadwyżka środków w kwocie	2.892.415,00 zł
15 obiektów – niedobór środków w kwocie	1.697.546,00 zł

Rada Nadzorcza 06.02.2006 r. podjęła 2 uchwały upoważniające Zarząd Spółdzielni do:

- zbycia mieszkań służbowych po cenach rynkowych z prawem pierwokupu dla osób (gospodarzy) zajmujących te lokale (uchwała nr 17/2006),
- zbycia wolnych i niezagospodarowanych miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stosując cenę sprzedaży w wysokości 70% dotychczasowej ceny wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego (uchwała nr 18/2006).

Uchwała Rady jest wykonaniem zalecenia Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni z 25.06.2005 r. zobowiązującego Zarząd i Radę Nadzorczą do zintensyfikowania działań zmierzających do sprzedaży wolnych miejsc postojowych.

Powyższe działania wpłynęły na poprawę źródeł sfinansowania, w szczególności wzrostu funduszu wkładów budowlanych, funduszu zasobowego w odniesieniu do budynków zasiedlonych do 31.12.2008 r. Skutki obniżenia o 30% cen sprzedanych miejsc postojowych do 31.12.2008 r. stanowią kwotę 235 tys. zł

IV. ZASOBY MIESZKANIOWE

Własnym Zakładem Budowlanym Spółdzielnia zrealizowała na dzień 31.12.2008 r. - 3.162 mieszkań, 118 domów jednorodzinnych, 101 lokali użytkowych, 143 garaże w tym 2.873 miejsc postojowych co przedstawia się następująco:

- Józefów - 118 domków jednorodzinnych,
- Wrzeciono 12 A - 40 lokali mieszkalnych,
- Wrzeciono 12 B - 40 lokali mieszkalnych,
- Leszno 34/36 - 67 lokali mieszkalnych, 7 lokali użytkowych,
- Grabowskiej 3 - 57 lokali mieszkalnych, 30 boksów garażowych;
- Orla 6B - 41 lokali mieszkalnych, + 2 biura, 2 garaże w tym 46 miejsc postojowych,
- Za Łakami 1 - 80 lokali mieszkalnych, 23 boksy garażowe;
- Za Łakami 3 - 130 lokali mieszkalnych, 72 boksy garażowe;
- Zaruby 11 - 255 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy, 236 miejsc postojowych
- KEN 15 - 170 lokali mieszkalnych, 11 lokali użytkowych, 2 garaże w tym 162 miejsca postojowe,
- Na Przyzbie 3 - 89 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy, 1 garaż w tym 100 miejsc postojowych,.
- Dembego 5 - 183 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych, 3 garaże w tym 129 miejsc postojowych,
- Dembego 8 B - 84 lokale mieszkalne, 1 garaż w tym 78 miejsc postojowych;
- Kabacki Dukt 1 - 95 lokali, 4 lokale użytkowe, 2 garaże w tym 114 miejsc postojowych;
- Kabacki Dukt 2 - 111 lokali, 4 lokale użytkowe, 2 garaże w tym 165 miejsc postojowych;
- Kabacki Dukt 3 - 128 lokali mieszkalnych, 3 usługowe, 2 garaże w tym 145 miejsc postojowych,

Kabacki Dukt 4 - 114 lokali, 4 lokale użytkowe, 3 garaże w tym 149 miejsc postojowych;
Kabacki Dukt 7 - 92 lokale mieszkalne, 1 lokal użytkowy, 3 garaże w tym 127 miejsc postojowych;
Kabacki Dukt 8 - 144 lokali mieszkalnych, 12 lokali użytkowych, 4 garaże w tym 173 miejsca postojowe;
Kabacki Dukt 14 - 126 lokali mieszkalnych, 7 lokali użytkowych, 3 garaże w tym 164 miejsc postojowych;
Bluszczańska 74 - 194 lokale mieszkalne, 3 garaże w tym 222 miejsc postojowych;
Bluszczańska 76 - 222 lokali mieszkalnych, 13 lokali użytkowych, 3 garaże w tym 260 miejsc postojowych;
Grupy AK „Północ” - 168 lokali mieszkalnych, 10 lokali użytkowych, 3 garaże w tym 208 miejsc postojowych;
Marki Piłsudskiego 115 C - 48 lokali mieszkalnych;
Marki Piłsudskiego 115 D - 61 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe,
Marki ul. Małachowskiego 1 - 184 lokali mieszkalnych, 6 lokali użytkowych, 1 garaż w tym 95 miejsc postojowych;
Marki ul. Małachowskiego 12 - 49 lokali mieszkalnych, 4 lokale użytkowe, 1 garaż w tym 25 miejsc postojowych;
Marki ul. Małachowskiego 4 - 40 lokali mieszkalnych, 4 lokale użytkowe, 1 garaż w tym 11 miejsc postojowych;
Marki ul. Małachowskiego 10 - 40 lokali mieszkalnych, 1 garaż w tym 25 miejsc postojowych;
Marki ul. Małachowskiego 10A - 40 lokali mieszkalnych, 1 garaż w tym 25 miejsc post.
Marki ul. Małachowskiego 6 - 70 lokali mieszkalnych, 1 garaż w tym 54 miejsc postojowych.

V. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

Kontynuowane były prace związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz z przekształceniem członkowskiego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności hipotecznej dla osób które złożyli w tej sprawie wnioski.

W tym trybie zostały sporządzone akty notarialne dla lokali, które posiadały uprzednio wydane zaświadczenia o „samodzielności lokali” oraz członkowie legitymowali się posiadaną umową ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu i miejsca postojowego w garażu z wniesionymi niezbędnymi wkładami budowlanymi na lokale i miejsca postojowe.

Stan przewłaszczeń kształtuje się następująco na poszczególnych budynkach:

1. Bluszczańska 74,
razem lokali - 194 szt., garaż - 3 szt., 222 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 84 szt., garaż - 3 szt. w tym 86 miejsc postojowych
2. Bluszczańska 76,
razem lokali - 235 szt., garaż - 3 szt., 260 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 131 szt., w tym 78 miejsca postojowe

3. Grupy AK „Północ”
razem lokali - 178 szt., garaż - 3 szt. w tym 208 miejsc postojowych
przewłaszczone: lokali - 14 szt., 1 miejsce postojowe
4. Dembego 5
razem lokali - 187 szt., garaż - 3 szt., 129 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 62 szt., garaż - 3 szt. w tym 27 miejsc postojowych
5. Dembego 8B
razem lokali - 84 szt., garaż - 1 szt., 78 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 62 szt., w tym 27 miejsc postojowych
6. Zaruby 11,
razem lokali - 256 szt., garaż - 5 szt., 236 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 63 szt., garaż - 5 szt. w tym 44 miejsc postojowych
7. KEN 15,
razem lokali - 181 szt., garaż - 2 szt., 162 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 77 szt., garaż - 2 szt. w tym 68 miejsc postojowych
8. Na Przyzbie 3,
razem lokali - 90 szt., garaż - 1 szt., 100 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 50 szt., garaż - 1 szt. w tym 48 miejsc postojowych
9. Kabacki Dukt 1
razem lokali - 99 szt., garaż - 2 szt., 114 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 28 szt. i 15 miejsc postojowych
10. Kabacki Dukt 2
razem lokali - 115 szt., garaż - 2 szt., 165 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 39 szt. i 30 miejsc postojowych
11. Kabacki Dukt 3 i 4
Kabacki Dukt 3 lokali - 131 szt., garaż - 2 szt., 145 miejsc postojowych
Kabacki Dukt 4 lokali - 118 szt., garaż - 3 szt., 149 miejsc postojowych.
Są już zaświadczenia o samodzielności lokali oraz zostały założone kartoteki lokali,
trwają prace nad zniesieniem współwłasności terenu z Miastem.
12. Kabacki Dukt 7,
razem lokali - 93 szt., garaż - 3 szt., 127 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 58 szt., garaż - 3 szt. w tym 55 miejsc postojowych
13. Kabacki Dukt 8,
razem lokali - 156 szt., garaż - 4 szt., 173 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 83 szt., garaż - 4 szt. w tym 83 miejsc postojowych
14. Kabacki Dukt Nr 14,
razem lokali - 133 szt., garaż - 3 szt., 164 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 57 szt., garaż - 3 szt. w tym 32 miejsca postojowe
15. Za Łakami 1,
razem lokali - 80 szt., garaż - 23 szt., 43 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 16 szt., 11 miejsc postojowych
16. Za Łakami 3,
razem lokali - 130 szt., garaż - 72 szt., 119 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 41 szt., 40 miejsc postojowych

17. Orla 6B

razem lokali - 43 szt., garaż - 2 szt., 44 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 31 szt., garaż - 2 szt. w tym 29 miejsc postojowych

18. Grabowska 3,

razem lokali - 57 szt., boksy garażowe 30 sztuk przynależnych do lokali
przewłaszczone: lokali 30 szt.;

19. Wrzeciono 12 A,

razem lokali - 40 szt.,
przewłaszczone: lokali - 27 szt.

20. Wrzeciono 12 B,

razem lokali - 40 szt.,
przewłaszczone: lokali - 24 szt.

21. Leszno 34/36,

razem lokali - 74 szt.,
przewłaszczone 15 lokali

22. Marki Piłsudskiego 115 C,

razem lokali - 48 szt.,
Nie przewłaszczone żadnego lokalu.

23. Marki Piłsudskiego 115 D,

razem lokali - 63 szt.,
przewłaszczone 6 lokali

24. Marki ul. Małachowskiego 1,

razem lokali - 190 szt., garaż - 1 szt., 95 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 149 szt., garaż - 1 szt. w tym 76 miejsc postojowych

25. Marki ul. Małachowskiego 4,

razem lokali - 44 szt., garaż - 1 szt., 11 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 27 szt., garaż - 1 szt. w tym 1 miejsce postojowe

26. Marki ul. Małachowskiego 12,

razem lokali - 53 szt., garaż - 1 szt. 25 miejsc postojowych,
Nie przewłaszczone żadnego lokalu.

27. Marki ul. Małachowskiego 10,

razem lokali - 40 szt., garaż - 1 szt. 25 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 15 szt., garaż - 1 szt. w tym 1 miejsce postojowe.

28. Marki ul. Małachowskiego 10,

razem lokali - 40 szt., garaż - 1 szt. 25 miejsc postojowych,
przewłaszczone: lokali - 9 szt., garaż - 1 szt. w tym 1 miejsce postojowe.

29. Marki ul. Małachowskiego 6,

razem lokali - 70 szt., garaż - 2 szt. 54 miejsc postojowych,
Nie przewłaszczone żadnego lokalu.

Dotychczas zawarto 1.937 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności.

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu obszerne informacje mają na celu uwidocznienie wagi problemu oraz toku załatwiania przewłaszczeń na poszczególnych etapach.

Proces prawny w wyniku którego powstaje odrębna nieruchomość z hipotecznym prawem własności gruntu wymaga zgromadzenia niezbędnych dokumentów formalno-prawnych dotyczących nieruchomości gruntowej i budynkowej z której w następstwie odłączone są poszczególne lokale. Spełnienie tych warunków wymaga specjalistycznej obsługi w/w zagadnień przez pracowników Spółdzielni w dziedzinie prawnej, geodezyjnej, budowlanej.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, że zgodnie z przepisami ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” do obowiązków spółdzielni należy oznaczenie geodezyjne działki gruntu, budynku oraz określonego lokalu w formie szkicu lokalu z podaniem powierzchni użytkowej lokalu, składu lokalu, oznaczenie kondygnacji na której znajduje się lokal. Jest to załącznik do uzyskania „Zaświadczenia o samodzielności lokalu”.

Powyższe uwarunkowania wymagają podjęcia przez Spółdzielnię dużego wysiłku i wkładu pracy oraz środków na opracowanie, skompletowanie i przekazanie danych niezbędnych do założenia ewidencji budynków i rejestru lokali, które są obecnie podstawowymi danymi do wszelkich działań formalno-prawnych, głównie do zakładania ksiąg wieczystych dla poszczególnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Przystąpiliśmy już do sukcesywnego opracowywania wyżej omówionych dokumentów dla poszczególnych budynków naszej Spółdzielni.

Dotychczas Spółdzielnia złożyła ewidencje budynków z oznaczeniem kodów numerycznych oraz założyła rejestr lokali w n/w budynkach:

- Grupy AK „Północ” 2
- Bluszczańska 74 i 76
- Orła 6B
- Dembego 5
- Dembego 8^B
- Grabowska 3
- Kabacki Dukt 1, 2, 3, 4, 7, 8, 14
- Małachowskiego 1, 4, 12
- Na Przyzbie 3
- Al. Piłsudskiego 115C i 115 D
- Wrzeciono 12 A
- Wrzeciono 12 B
- Za łakami 1 i 3
- Leszno 34/36
- KEN 15
- Zaruby 11

co pozwala na identyfikację budynku i lokalu przy zakładaniu KW.

Należy tu wspomnieć, że każdy z członków decydujących się na ustanowienie odrębnej własności powinien swoją decyzję wyrazić do Spółdzielni pisemnie w formie wniosku. Wszędzie tam, gdzie nie można ustanawiać już własnościowego prawa do lokalu tj. w budynkach Małachowskiego 10, 10a, 6 Spółdzielnia niezwłocznie kieruje dokumenty do

Notariusza po złoŹeniu przez członków danych osobowych do aktu notarialnego wg wzoru znajdujĄcego się w Dziale Członkowskim Spółdzielni.

Wyjaśnienia wymaga sprawa moŹliwości przekształcenia wlasnościowego prawa do lokalu na odrębną wlasność w budynku przy ul. Małachowskiego 12 w Markach.

Budynek ten w części garaŹu podziemnego usytuowany jest na działce co do której zgłosili roszczenia spadkobiercy Spółki Akcyjnej „Zakłady Ceramiczne” S.A. w Pustelniku, która do 1950 r. była wlasicielem okolicznych terenów w Markach o powierzchni 63 hektary. Sprawa zasadności tych roszczeń jest rozpatrywana przez Ministerstwo Gospodarki Biuro Oceny Legalności Decyzji Nacjonalizacyjnych. Wobec tego, Źe roszczenia te zostały ujawnione w księdze wieczystej, do czasu prawomocnego ustalenia praw lub ich braku, nie ma obecnie moŹliwości przeniesienia na członków zamieszkujĄcych w budynku Małachowskiego 12 odrębną wlasność lokali z odpowiednim udziałem w gruncie, podobne uregulowanie wynikowo-prawne dotyczĄ budynku Al. Piłsudskiego 115C w Markach.

Tym niemniej Spółdzielnia proponuje wszystkim członkom posiadajĄcym lokale w tym budynku, aby złoŹyli na przysługujĄce im wlasnościowe prawa do lokali mieszkalnych, księgi wieczyste zgodnie z ustawĄ z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece (tekst jednolity). Księga ta po ustanowieniu odrębną wlasności lokali automatycznie stanie się księgĄ określajĄcĄ wlasność lokalu zgodnie z artykułem 24¹ wyŹej wymienionej ustawy.

Zniesienie współwlasności nieruchomości przy ul. Kabacki Dukt 3 i 4

PrzedmiotowĄ nieruchomość stanowiĄ działki o numerach: 55/70, 55/155 i 55/156 o łącznej

powierzchni 2.691 m² w obrębie 1-11-12 objętych KW Nr 373566. Na tych działkach zrealizowane zostały w latach 2003 – 2005 dwa wielorodzinne budynki mieszkalno-usługowe o 242 lokalach mieszkalnych i 7 użytkowych sfinansowanych wyłĄcznie z wpłat członków spółdzielni. Porozumieniem zawartym w dniu 18 lutego 2003 r. pomiędzy Miastem a Spółdzielnią, Miasto jako współwlasiciel udziału w nieruchomości 3/40 co stanowi 201,83 m² wyraziło zgodę na realizację budynków mieszkalnych, przy czym ustalono, Źe w ciągu 2 lat od podpisania porozumienia dokonajĄ zniesienia współwlasności i wzajemnych rozliczeń w ten sposób, Źe Spółdzielnia zapłaci Miastu kwotę stanowiĄcĄ ekwiwalent wartości gruntu o powierzchni 201,83 m² wg wyceny ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę. Niestety ze strony Miasta Stołecznego Warszawy procedury zwiĄzane ze zniesieniem współwlasności były ciĄgle przedłŹywane, czy to w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Miasta Warszawy, czy teŹ wymiany kadry urzędników, którzy przez wiele miesięcy nie podejmowali działań proceduralnych dla uzyskania niezbędných uchwał Rady Miasta i Zarządu Miasta wyrażajĄcych zgodę na zniesienie współwlasności i zbycie Spółdzielni udziału w wysokości 3/40. W tej sprawie Spółdzielnia wielokrotnie interweniowała zarówno pisemnie jak i poprzez osoby pozostajĄce na wysokich stanowiskach politycznych i urzędniczych.

Odrębną i istotną kwestią była wycena wartości tego udziału. Biegły rzeczoznawca Piotr Kuchciński na zlecenia Miasta dokonał wyceny zarówno udziału 3/40 w gruncie jak i w

zrealizowanych namierzeniach budowlanych wg ich wartości rynkowej na dzień sporządzenia operatu tj. 18 lipca 2008 roku co wynosiło:

- wartość rynkowa części budynków – 3.883,575,00 zł
- wartość rynkowa prawa własności gruntu – 356.443 zł.

Ponadto Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 28 lipca 2008 roku zdecydował, iż nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółdzielnię na wybudowanie części budynków podlegać będą opodatkowaniu podatkiem VAT przez co wartość rynkowa części budynków wyniesie 3.883,575,00 zł netto i 4.737.961,50 zł brutto, a wartość udziału w gruncie wyniesie 356.443,00 zł netto i 427.731,60 zł brutto. Według tego stanowiska Spółdzielnia zobowiązana byłaby do zapłaty dodatkowo podatku VAT w wysokości 854.386,50 zł, co spowodowałoby wzrost ceny 1 m² gruntu do kwoty 6.697,14 zł za 1 m². Wobec tego, iż trudno było zgodzić się z tym stanowiskiem, Spółdzielnia po wyczerpaniu możliwości porozumienia się i zawarcia z Miastem ugody, w dniu 22 stycznia 2009 roku skierowała do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa II Wydział Cywilny wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, bowiem przyjęcie koncepcji Miasta spowodowałoby, że członkowie ponieśliby drugi raz koszt podatku VAT wcześniej uiszczony jako element kosztu budowy we wkładach budowlanych.

Termin pierwszej rozprawy wyznaczony został na 5 maja 2009 roku.

VI. SPRAWY INWESTYCYJNE

W zakresie działalności inwestycyjnej Spółdzielnia w 2008 roku realizowała następujące zadania:

1. Bluszczańska IV na działce ewidencyjnej Nr 100,
2. Osiedle „Bluszczańska-Siekierki” na działkach ewidencyjnych Nr 130 i 131,
3. Osiedle „Bluszczańska IIB”
4. Osiedle „Marki - Kwitnące Osiedle”, budynki C, D, E, F, G, H

Ad. 1. Bluszczańska IV budynek 4 kondygnacyjny.

Zaprojektowano 28 lokali mieszkalnych i 427 m² usług, miejsc postojowych 56.

Projekt budowlany znajduje się w uzgodnieniach ZUD, a następnie przewidujemy, że wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony w miesiącu maju 2009 r.

Nakłady na inwestycje poniesione do końca 2008 roku – 4.255.470,88 zł w tym:

- zakup terenu – 4.103.231,96 zł
- dokumentacja projektowa - 152.238,92 zł

Ad. 2. Osiedle Siekierki.

Zaprojektowano jako koncepcję budynek 4-ro kondygnacyjny o 91 lokalach i 94 miejscach parkingowych.

Nakłady na inwestycje poniesione do końca 2008 roku w wysokości 20.061.033,28 zł w tym:

- na zakup terenu – 19.810.661,40 zł
- na dokumentację projektową - 250.371,88 zł

Ad. 3 Osiedle „Bluszczańska IIB”

Ze względu na trwający proces – wykupywania przez m.st.Warszawa udziału 2/3 w działce ewidencyjnej 39/2 od. P. Janiszewskiej musieliśmy projektować i realizować osiedle w dwóch etapach. 17.01.2006 r. uzyskaliśmy decyzję o pozwoleniu na budowę Nr 717/MOK/A/2006 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku „Bluszczańska IIB” segmentów: A, B, C, D, E – etap I inwestycji.

Osiedle Bluszczańska IIB – realizacja przedsięwzięcia ETAP II na działkach ewidencyjnych 40/1, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 42, 43, 44. Ze względu na to, iż dopiero w grudniu 2007 roku nastąpiło zniesienie współwłasności z m.st.Warszawa działek ewidencyjnych 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9 powstałych w wyniku podziału działki ewidencyjnej 39/2 dopiero 13 lutego 2008 roku mogliśmy uzyskać zamienną decyzję Nr 47/A/MOK/2008 zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku „Bluszczańska IIB” segmentów: A, B, C, D, E, A1, B1 wg zamiennego projektu budowlanego ze zmianami w stosunku do pierwotnego opracowania polegającymi m.in. na:

- zmianie zagospodarowania terenu w zakresie:
 - usytuowania dodatkowo dwóch segmentów A1, B1,
 - lokalizacji wjazdu i zjazdu, stanowiących jednocześnie drogę pożarową z ul. Nowoprojektowanej Zachodniej na teren osiedla,
 - wewnętrznego układu komunikacyjnego,
 - układu infrastruktury podziemno wodno-kanalizacyjnej, c.o. z włączeniem do sieci w ulicy Nowoprojektowanej Zachodniej,
 - zaktualizowanych bilansów wynikających z wymogów planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego,
- zmianach kubaturowych uwzględniających:
 - przeniesienia pomieszczenia portierni z segmentu D do segmentu A1,
 - zaprojektowaniu lokalu usługowego w miejscu portierni w segmencie D,
 - zaprojektowaniu dwóch segmentów A1, B1,
- zmian instalacji wewnętrznych:
 - likwidacji zasilania budynku w gaz,
- docelowe wykonanie infrastruktury technicznej oraz zlikwidowanie prowizorycznej,
- rozpoczęcie budowy segmentów A1 i B1 po zlikwidowaniu tymczasowej infrastruktury i ustawieniu dźwigu na płycie.

Innym istotnym problemem powodującym spowolnienie budowy tego przedsięwzięcia był wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr WA2M/00418395/9 tej treści, iż toczy się postępowanie sądowe o ustalenie nieważności czynności prawnej – nabycia przez Spółdzielnię nieruchomości przy ul. Bartyckiej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 43 bez wpływu Spółdzielni na powyższy zapis w księdze wieczystej.

Sprawa ta toczyła się od 18 stycznia 2008 r. i ostatecznie zakończyła się 1 kwietnia 2009r. wykreśleniem ostrzeżenia. W okresie tym banki hipoteczne kredytujące budowy lokali poszczególnym osobom wstrzymały wypłacanie transz kredytowych, co następnie

miało skutek w przedłużaniu się cyklu budowy. Spółdzielnia nie ma bowiem żadnych własnych środków finansowych, które mogłaby przeznaczyć na realizowane inwestycje. Buduje tylko ze środków członków, stąd zależność postępu robót od terminów wpłat poszczególnych rat na pokrycie kosztów budowy.

Nakłady inwestycyjne poniesione do końca 2008 roku na to Osiedle wynoszą 57.803.437,34 zł w tym:

- nabycie terenu 8.290.498,62 zł
- dokumentacja projektowa 1.879.714,63 zł
- przygotowanie placu budowy 258.535,64 zł
- roboty budowlane 36.846.670,97 zł
- roboty elektryczne 1.029.002,90 zł
- roboty sanitarne 2.626.837,26 zł
- koszty pozostałe 6.872.177,32 zł

Terminy przekazania członkom lokali:

- etap I segmenty A, B, C, D, E o ilości mieszkań 125, ilość miejsc postojowych 288 – czerwiec 2009 roku;
- etap II segmenty A1, B1 o ilości mieszkań 56 – IV kwartał 2009 roku.

Bluszczańska – obsługa komunikacyjna zrealizowanych Osiedli.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Bartyckiej obsługa komunikacyjna osiedla „Bluszczańska II” przewidziana jest od ul. Grupy AK „Północ”.

Po zniesieniu współwłasności terenu działki 39/2 w grudniu 2007 r. Miasto Stołeczne Warszawa zleciło opracowanie docelowego projektu ulicy.

Realizacja ulicy przez Miasto Stołeczne Warszawa przewidziane jest w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2009 – 2011.

Do czasu wybudowania docelowej ulicy przez Miasto Stołeczne Warszawa Spółdzielnia ułoży tymczasową nawierzchnię z płyt MON.

Ad. 4 „Kwitnące Osiedle” w Markach.

Dużym terenem inwestycyjnym są Marki, gdzie na powierzchni ok. 3,58 ha, powstaje osiedle mieszkaniowe zaprojektowane przez Biuro Projektowe Mierzejewski – Kasprzycki o nazwie „Kwitnące Osiedle”, w skład którego wchodzić będzie docelowo 16 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

W 2006 roku zakończyliśmy budowę budynków A-1 i A-2, a w roku 2008 zakończyliśmy budowę budynków B-1 i B-2 kontynuowaliśmy również realizację budynku „C” i lokale zostały przekazane członkom na początku 2009 r. Pozwolenie na użytkowanie spodziewane jest w maju – czerwcu 2009 r.

Osiedle zostało podłączone do sieci „Wodociągu Mareckiego” oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Małachowskiego.

„Kwitjące Osiedle” budynek „D”

Jest pozwolenie na budowę i zatwierdzony projekt budowlany na 94 mieszkań i 109 miejsc postojowych.

Poniesione nakłady do końca 2008 r. w wysokości 1.719.266,17 zł w tym:

- użytkowanie wieczyste gruntu – 778.233,80 zł
- dokumentacja projektowa – 458.782,01 zł
- partycypacja w przygotowaniu placu budowy – 120.750,29 zł
- partycypacja w robotach sanitarnych zewnętrznych – 118.534,62 zł.
- partycypacja w kosztach pozostałych – 242.965,45 zł

„Kwitjące Osiedle” budynek „E”

Jest koncepcja architektoniczna przewidująca budynek 5-cio kondygnacyjny z 40 lokalami mieszkalnymi i 30 miejscami postojowymi w garażu podziemnym.

Poniesione nakłady do końca 2008 r. w wysokości 849.638,03 zł w tym:

- użytkowanie wieczyste gruntu – 463.384,19 zł
- dokumentacja projektowa – 91.226,92 zł
- partycypacja w przygotowaniu placu budowy – 70.770,69 zł
- partycypacja w robotach sanitarnych zewnętrznych – 75.951,92 zł.
- partycypacja w kosztach pozostałych – 148.304,31 zł

„Kwitjące Osiedle” budynek „F”

Jest pozwolenie na budowę i zatwierdzony projekt budowlany. Budynek 6-cio kondygnacyjny o 160 lokalach i 120 miejscach parkingowych w garażu podziemnym.

Poniesione nakłady do końca 2008 r. 10.331.365,75 zł w tym:

- użytkowanie wieczyste gruntu – 1.031.605,81 zł
- dokumentacja projektowa – 831.159,83 zł
- przygotowanie placu budowy – 191.476,82 zł
- roboty sanitarne – 269.224,16 zł
- roboty budowlane – 6.628.620,20 zł
- roboty elektryczne i pozostałe koszty – 1.379.278,93 zł

„Kwitjące Osiedle” budynek „G”

Jest koncepcja architektoniczna przewidująca budynek 5-cio kondygnacyjny o 69 lokalach mieszkalnych i 69 miejscach parkingowych w garażu podziemnym.

Poniesione nakłady do końca 2008 r. w wysokości 1.388.297,92 zł w tym:

- użytkowanie wieczyste gruntu – 602.035,14 zł
- dokumentacja projektowa – 133.935,94 zł
- partycypacja w przygotowaniu placu budowy – 170.883,12 zł
- partycypacja w robotach sanitarnych zewnętrznych – 164.555,03 zł

- partycypacja w kosztach pozostałych – 316.888,69 zł

„Kwitające Osiedle” budynek „H”

Przygotowywana koncepcja architektoniczna.

Poniesione nakłady do końca 2008 r. w wysokości 338.700,55 zł w tym:

- użytkowanie wieczyste gruntu – 169.907,55 zł
- dokumentacja projektowa – 53.616,02 zł
- partycypacja w przygotowaniu placu budowy – 28.918,71 zł
- partycypacja w robotach sanitarnych zewnętrznych – 27.849,00 zł
- partycypacja w kosztach pozostałych – 58.409,27 zł

VII. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI + PROGRAM NAPRAWCZY

Działalność i obecną sytuację Spółdzielni odzwierciedla sprawozdanie finansowe oraz raport biegłego księgowego badającego bilans „SAM – 81” za rok 2008, który ocenia negatywnie wskaźniki obrazujące kondycję finansowo-ekonomiczną jako istotne zagrożenie w okresie kryzysu gospodarczego.

Zarząd „SAM – 81” podejmuje szereg działań, które powinny ograniczyć i zatrzymać dalszy rozwój negatywnych zjawisk, a następnie przynieść poprawę wyników w całokształcie działalności począwszy od 2010 roku.

Na spowolnienie działalności inwestycyjnej Spółdzielni niewątpliwie miał wpływ kryzys na rynku nieruchomości oraz istotne ograniczenia bankowe co do możliwości udzielania kredytów hipotecznych. Okazało się, że wiele osób zainteresowanych nabyciem lokali w naszej Spółdzielni nie miało odpowiednich zabezpieczeń gwarantujących spłatę kredytów. Również banki uznały, że wobec spadających cen nieruchomości, skredytowane lokale dane na zabezpieczenie, również nie gwarantują spłaty zaciągniętych zobowiązań. Spółdzielnia po uchwaleniu przez Rząd pomocy w spłatach kredytów hipotecznych tzw. „Program rodzina na swoim” natychmiast przystąpiła do ograniczenia kosztów w Zakładzie Budowlanym mających wpływ na cenę 1 m² lokalu, tak aby członkowie nasi mogli skorzystać z tej pomocy Państwa.

Dla poprawy płynności finansowej:

1. Zarząd podjął decyzję o dalszych uproszczeniach w sprzedaży dotychczas niezbytych miejsc postojowych w garażach.

Wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego narzucają inwestorom obowiązek budowy miejsc parkingowych w budynkach. Warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest zaprojektowanie, a następnie wybudowanie miejsc postojowych w ilości zgodnej z obowiązującymi wskaźnikami, które wynosiły od 1,3 do 1,5 miejsca postojowego w garażu na jedno mieszkanie. W wyniku czego w każdym budynku ilość wybudowanych miejsc parkingowych jest większa od ilości mieszkań.

Narzucony system spowodował, że znaczna część wybudowanych miejsc parkingowych to miejsca niesprzedane.

Wartość niesprzedanych miejsc postojowych na dzień 31.12.2008 r. wynosi 4.668.500 zł. Zarząd Spółdzielni chcąc odzyskać środki zaangażowane w sfinansowaniu budowy tych miejsc, zgodnie z Uchwałą Zebrania Grup Członkowskich z 30.06.2007 r. obniżył dla członków cenę wolnych miejsc postojowych o 30%. Przystępując do realizacji sprzedaży wg ustalonych zasad, do dnia 31.12.2008 r. sprzedano 36 miejsc postojowych uzyskując kwotę 506.315,00 złotych. W roku 2009 planujemy sprzedaż pozostałych miejsc postojowych na kwotę 3.267.950 złotych oferując je na rynku również osobom spoza Spółdzielni tj. nie członkom również z 30% upustem. Różnica wynikająca z upustu będzie pokryta z funduszu zasobowego Spółdzielni (Uchwała Rady Nadzorczej).

2. Zgodnie z umową kredytu z dnia 1 października 2007 r. wraz z aneksem z 25.07.2008 r. zawartą pomiędzy INVEST BANK S.A. z siedzibą w Warszawie Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SAM – 81” planując budowę Osiedla Siekierki, zaciągnęła kredyt w wysokości 15.715.800 złotych na zakup gruntu. Rozpoczęcie budowy Osiedla miało nastąpić w 2008 r. Plan sprzedaży powierzchni mieszkaniowej przewidywał wpływy umożliwiające spłatę kapitału w okresie od 31.03.2009 r. do 31.12.2010 r. oraz naliczonych odsetek. W wyniku ogólnego kryzysu gospodarczego nastąpił drastyczny spadek sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, co zmusiło Zarząd Spółdzielni do wstrzymania w 2008 r. prac projektowych dotyczących Osiedla Siekierki. Podjęcie tej decyzji było podstawą do zawarcia aneksu nr 2 z 31.03.2009 r. oraz aneksu nr 3 dotyczącego prolongaty spłaty rat kapitałowych, zakładając ich spłatę w okresie od 31.03.2011 r. do 31.12.2012 r.

Kierując się ogólnymi trudnościami gospodarczymi, obawiając się możliwości braku sprzedaży projektowanego Osiedla, chcąc uniknąć kosztów obsługi kredytu, które wyniosłyby około 6.500.000 zł oraz w celu odzyskania środków zaangażowanych na ich zakup, Zarząd zamierza zwrócić się do Walnego Zgromadzenia o zezwolenie na sprzedaż zakupionych gruntów. Uzyskanie środków ze sprzedaży gruntu pozwoli na refundację środków własnych w kwocie 4.345.233 złotych zaangażowanych w ich zakup, co będzie miało wpływ na poprawę płynności finansowej.

Spółdzielnia opracowała Plan ekonomiczno-gospodarczy na rok 2009 uwzględniający założenia zawarte w punkcie 1 i 2 sprawozdania, które przedstawiono w załączniku nr 7 do planu (Prognozy I).

Według planu sprzedaż gruntów na Siekierkach wg ich wartości ewidencyjnej przyniosłaby - kwotę 21.633.000 zł, sprzedaż wolnych miejsc postojowych w garażach podziemnych – kwotę 3.267.000 zł przy uwzględnieniu wpłat wkładów budowlanych wg zawartych umów inwestycyjnych – kwotę 30.949.000 zł oraz biorąc pod uwagę rozpoczęcie zabudowy działki nr 100 i pierwsze wpłaty od członków (innych osób) na poczet kosztów budowy zamówionych lokali – kwotę 7.039.000 zł przyniosłaby wpływy ogółem 62.888.000 zł.

Przy zaplanowanych kosztach – nakładach inwestycyjnych w 2009 r. w wysokości 34.867.000 zł uzyskana zostałaby nadwyżka środków w wysokości 28.021.000 zł przeznaczona następnie na:

- spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na zakup gruntów na Siekierkach – 15.750.800 zł,
- refundację funduszu remontowego – 4.452.750 zł,
- refundację środków własnych na zakup działki 100 w wysokości 4.103.230 zł,
- spłatę zobowiązań krótkoterminowych – 3.714.220 zł.

3. Dokonano korekty Z.Z.K. dla budynku „F” „Kwitnące Osiedle” w Markach uwzględniając istniejące realia na rynku w dobie kryzysu gospodarczego. Analiza skorygowanej Z.Z.K. pozwoliła na wyliczenie ceny wstępnej 3.806 zł/m² p.u.m. tj. niższej niż cena 4.326,70 zł/m² p.u.m. objętej programem „Rodzina na swoim” dla województwa mazowieckiego, co spowodowało istotne zainteresowanie kupujących po przeszło półrocznym zastoju na tej inwestycji.
4. Zakład Budowlany rozpoczął renegocjacje umów z dotychczasowymi dostawcami materiałów masowych, sprzętu, podwykonawcami, dostawcami maszyn i urządzeń w kierunku obniżenia cen i poprawy warunków współpracy na rzecz Spółdzielni. Zakupy materiałów uzupełniających (drobnych) realizowane są na podstawie wyboru najkorzystniejszych ofert. Wobec zmniejszenia frontu robót i spowolnienia tempa realizacji ze względu na zmniejszenie zdolności kredytowej członków oraz spowolniony napływ nowych członków Spółdzielnia dokonała znacznego ograniczania w zatrudnieniu – głównie w Zakładzie Budowlanym jak również na niektórych stanowiskach w Spółdzielni „SAM – 81” zmniejszając liczbę zatrudnionych. I tak w Markach na „Kwitnącym Osiedlu” z zatrudnionych 65 osób pracuje 38 osób fizycznych + 4 osoby nadzoru, przy budowie Bluszczańska IIB z zatrudnionych 75 osób pracuje 57 osób + 4 osoby nadzoru. Grupa elektryczna liczy 16 osób fizycznych i 3 osoby nadzoru, grupa sanitarna 18 osób fizycznych i 4 osoby nadzoru.
5. W zakresie możliwym i dopuszczalnym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonujemy zmian w dotychczasowych projektach w kierunku zmniejszenia powierzchni mieszkalnej lokali (dla budynku F-3 i F-4) zgodnie z zainteresowaniem nabywców, oraz uproszczeniu niektórych rozwiązań konstrukcyjno-architektonicznych w celu zmniejszenia kosztów budowy. Spowodowało to większe zainteresowanie nabyciem takich lokali i podpisaniem umów na ich budowę.

6. W ramach restrukturyzacji Zarząd „SAM – 81” stawia do dyskusji i analizy możliwość i określenie warunków wyłączenia Zakładu Budowlanego ze struktur Spółdzielni i powołanie Spółki budowlanej prawa handlowego. Spółdzielnia byłaby wówczas współnikiem tej spółki wprowadzając na kapitał zakładowy aport w postaci dotychczas używanych przez Zakład Budowlany maszyn i urządzeń w postaci:

- samochodów ciężarowych- 5 sztuk,
- koparko – ładowarek - 2 sztuki,
- koparki „Waryński” - 1 sztuka,
- agregatów tynkarskich - 2 sztuki,
- miksokreta - 1 sztuki,
- samochodów dostawczych - 2 sztuki,
- rusztowań typu Bosta 100 - 1 komplet,
- deskowań PERI,
- elektronarzędzi.
- zestawów kontenerowych - 3 komplety.

Pozwoliłoby to na oddzielenie działalności inwestycyjnej od administrowania zrealizowanymi zasobami mieszkaniowymi.

Problemy Zakładu Budowlanego z finansowaniem budów nie miałyby wówczas odniesienia do bieżącego administrowania zasobami spółdzielczymi w ramach statutowej działalności Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości.

PREZES ZARZĄDU

inż. Stefan Goch

CZŁONEK ZARZĄDU

Agnieszka Wąsowska

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jerzy Rogowski

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Daniel Kular

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kącki

CZŁONEK ZARZĄDU

inż. Andrzej Habich