

ZAPROSZENIE

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie, działając na podstawie § 43 ust. 3 lit. h) oraz § 14 ust. 1 Statutu, zaprasza Członków Spółdzielni na XIII Walne Zgromadzenie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, które odbędzie się w Menedżerskiej Akademii Nauk Stosowanych (dawniej Wyższa Szkoła Menedżerska) w Warszawie przy ul. Kawęczyńskiej 36.

Terminy poszczególnych części:

1.	Część nr 1	14.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Kijowska”
2.	Część nr 2	15.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Generalska”
3.	Część nr 3	19.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Jagiellońska” Członkowie Oczekujący
4.	Część nr 4	20.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Targówek”
5.	Część nr 5	21.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Poraje”
6.	Część nr 6	22.06.2023	godz. 16 ³⁰	Osiedle „Erazma”

Porządek obrad dla Osiedli:

- Otwarcie Zebrania.
- Odczytanie porządku obrad XIII Walnego Zgromadzenia.
- Wybór Prezydium Zebrania.
- Wybory Komisji Mandatowej, Skrutacyjnej i Wyborczej.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku wraz z omówieniem realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni w latach 2020 - 2024.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2022 roku.
- Dyskusja nad pkt. 5, 6.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku,
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2022 roku,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalności gospodarczej za 2022 rok,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu za lata 2019 - 2022,
- Wybory do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Rady Członków Oczekujących
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP z dnia 15.07.2019 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2015 - 2017,
 - przyjęcia wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 8.08.2022 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018 - 2020,

W NUMERZE:

- DALEJ O GRUNTACH
- DZIEŃ DZIECKA W RSM „PRAGA”
- REMONTY

- ustalenia najwyższej sumy zobowiązań,
- kierunków rozwoju Spółdzielni w latach 2020-2024,
- zbycia nieruchomości,
- przyjęcia zmian do Statutu,
- wyboru delegatów na VIII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

11. Omówienie spraw i problemów osiedlowych - dyskusja.

12. Zakończenie obrad.

Członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się z wyłożonymi od dnia 30.05.2023 r. w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli następującymi dokumentami:

- Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku.
- Sprawozdaniem Rady Nadzorczej z działalności w 2022 roku.
- Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2022 rok.
- Projektami uchwał XIII Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” wymienionymi w pkt. 8 i 10 porządku obrad.
- Statutem RSM „Praga”.
- Regulaminem Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”.

Informujemy, że zgodnie z postanowieniami Statutu członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 35 ust. 12 Statutu członek Spółdzielni, który nie zawiadomił Spółdzielni o przysługującym mu członkostwie w trybie określonym w § 9 Statutu w terminie 7 dni przed rozpoczęciem części Walnego Zgromadzenia, do której powinien być przypisany zgodnie z ust. 4, przed pobraniem mandatu jest zobowiązany okazać oryginał, bądź poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu, bądź dokumentu z którego wynika roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu.

Prosimy o zabranie ze sobą dokumentu potwierdzającego tożsamość członka Spółdzielni.

W GAZECIE DODATEK:

LISTY KANDYDATÓW DO RADY NADZORCZEJ I RADY OSIEDLA
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR 43/2023 RADY NADZORCZEJ
ZGODNIE Z § 41 pkt. 20 STATUTU.

W GAZECIE SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 R.

reklama

Stomatologia



UNIMED®

608 301 517

22 679 96 69



PROTETYKA • ORTODONCJA • IMPLANTY
MIKROSKOP • PANTOMOGRAM

STANOWISKO RADY DZIELNICY PRAGA PÓŁNOC WS. REGULACJI GRUNTÓW

Radni Pragi-Północ wystąpili do Prezydenta m.st. Warszawy i Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy o jak najszybsze i skuteczne uregulowanie stanów prawnych nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych znajdujących się na jej obszarze.

Podczas sesji Rady Dzielnicy Praga-Północ w dniu 18 kwietnia 2023 r. radni pochylił się nad problemami spółdzielców - mieszkańców tej dzielnicy, którzy mieszkają w budynkach położonych na gruntach, do których spółdzielnie nie posiadają ustanowionego prawa użytkowania wieczystego, czyli na tzw. gruntach nieuregulowanych.

Sprawa nieuregulowanych gruntów wzbudziła duże zainteresowanie wśród radnych, którzy wyrazili swoje zaniepokojenie, że spółdzielnie i ich mieszkańcy wciąż muszą borykać się z tym problemem. Podczas Sesji

radni dopytywali Zarząd Dzielnicy nt. działań, które ma zamiar podjąć, aby spółdzielnie mogły wreszcie otrzymać należne im prawa do gruntów, na których wybudowały swoje osiedla. Pełniący od kilku miesięcy funkcję Burmistrza Dzielnicy - **Jacek Jeżewski** poinformował radnych, iż odbyło się pierwsze spotkanie z RSM „Praga” w tym temacie. Zadeklarował, że w pierwszej kolejności Dzielnicą będzie chciała doprowadzić do regulacji tych terenów, co do których brak jest rozstrzygnięć byłych właścicieli, oraz gdzie nie występuje spór co do granic terenów, które Spółdzielnia powinna zostać przyznane.

W sesji uczestniczyli również mieszkańcy, spółdzielcy, a także przedstawiciele Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”. Głos zabrał **Andrzej Półrolniczak** - Prezes Zarządu RSM „Praga”. Przemawiając, przybliżył rys historyczny związany z procesem inwestycyjnym w latach 70. i 80. XX wieku oraz nabywaniem przez spółdzielnie tytułu prawnego do gruntów. Przedstawił także problemy, z jakimi od lat borykają się spółdzielnie i ich mieszkańcy w związku nieuregulowaniem praw do zajmowanych terenów.

Stanowisko Rady Dzielnicy Praga-Północ jest przede wszystkim bodźcem przypominającym, że problem istnieje i wciąż pozostaje nierozwiązany przez władze Warszawy. Jest także wyraźnym apelem, aby sprawy regulacji zostały przez władze Dzielnicy i Miasta wreszcie załatwione. Inicjatorką przyjęcia przez Radę Dzielnicy Praga-Północ stanowiska była **Hanna Jarzębska** - Radna Dzielnicy oraz Przewodnicząca Rady Nadzorczej RSM „Praga”.

Przypominamy, że podobne stanowisko w lutym tego roku przyjęła także Rada Dzielnicy Targówek, o czym pisaliśmy w poprzednim wydaniu Gazety „eReSeM Praga”.

Łukasz Zaprawa

PROBLEM „PO SĄSIEDZKU”

Sąsiadów się nie wybiera, więc trzeba nauczyć się z nimi żyć. Szczęśliwie członkowie spółdzielni, którzy dzielą wspólny budynek od wielu lat, zwykle potrafią się dobrze dogadywać. Z sąsiadami łączą nas niekiedy wieloletnie przyjaźnie. Działalność społeczno-kulturalna prowadzona przez RSM „Praga”, w postaci zajęć Nordic Walking lub spotkań artystyczno-literackich lub obchodów Dnia Dziecka tylko umacnia tę wspólnotę. Jednak nawet w najlepszej rodzinie zdarzają się „czarne owce”, z którymi nie sposób żyć. Co zrobić w sytuacji, gdy sąsiad zza ściany jest utrapieniem, tak iż odechciewa nam się mieszkania w własnym mieszkaniu?

„Wiedzą Sąsiedzi, jak kto siedzi”

Chociaż powiedzenie nawiązuje do sąsiedzkiego wścibstwa, to zainteresowanie życiem sąsiadów jest też przejawem troski i zainteresowania najbliższym otoczeniem, w odróżnieniu od panującej powszechnie „znieczulicy”. Co jednak zrobić w sytuacji, gdy sami sąsiedzi „dbają” o to by było widać i słychać co się u nich dzieje?

Jednym z najbardziej znanych problemów sąsiedzkich jest zakłócanie spokoju, poprzez hałasowanie, głośne słuchanie muzyki, gwarne spotkania towarzyskie, a nawet głośne kłótnie. Oczywiście zaistnienie takiej sytuacji raz na jakiś czas to jeszcze nie powód do zmartwień. Niezależnie od zastosowanej technologii nie da się szczelnie wygłuszyć sąsiednich mieszkań, więc należy przy tym zachować odrobinę zrozumienia. Jednakże jeśli mieszkamy obok melomana rockowych brzmień, studenckiej stancji lub wyjątkowo głośnych małżonków hałas, który przenika do naszych mieszkań znacząco będzie obniżał komfort naszego mieszkania. Pomóc może rozmowa z sąsiadem, tłumacząca istotę naszych roszczeń lub jeśli zakłócanie spokoju ma miejsce w czasie zwyczajowej „ciszy nocnej” - zgłoszenie sprawy na policję.

Innym przejawem problemu jest, gdy sąsiedzi „wychodzą” ze swoim mieszkaniem na klatkę schodową. Znamy problem trzymania na klatce schodowej rowerów, wózków, szaf, kwiatków. Spółdzielnia nawo-

luje do usuwania tych rzeczy. Jednakże niekiedy jest to niestety walka z wiatrakami, a problem powraca. Tutaj zgoda sąsiadów ma istotne znaczenie. Jeśli bowiem na jednym piętrze sąsiedzi porozumieją się, iż takie zajmowanie przestrzeni wspólnej aprobują, to i inni lokatorzy będą domagali się prawa do anektowania klatki schodowej. O ile jeszcze można zrozumieć wózek, który wkrótce nie będzie potrzebny i zniknie, to nie można tego samego powiedzieć o szafie na ubrania. Problem stanowi tutaj brak poszanowania wspólnej własności oraz solidarności, gdyż nie wszyscy sąsiedzi chcą być zmuszani do podziwiania kwiatków lub wężowania butów.

„Zły głód, wojna, powietrze, gorsi źli sąsiedzi”

Problem jednak zamieszka z nami, gdy nie będzie on wynikał z roztargnienia lub wygodnictwa, ale z braku poszanowania dla zasad higieny i porządku domowego we własnym mieszkaniu. Chociaż zdaje się nam, że jesteśmy zamknięci w czterech ścianach, to poważne zaniedbania w zakresie utrzymania porządku zagrażają naszym sąsiadom. Nie zmyta woda z łazienkowej podłogi po kąpieli może doprowadzić do zawilgocenia ścian, a bałagan w kuchni zaprasza do budynku insekty. Brak wietrzenia lokalu powoduje, że zapach zaczyna dostawać się do sąsiednich lokali przez wentylację. Do problemów tych może dochodzić zwłaszcza w sytuacji, gdy w lokalu zamieszkuje więcej osób niż lokal był do tego przewidziany. Ciężko sobie poradzić z tym problemem rozmową lub interwencją, bo nie zawsze wiadomo o kogo chodzi. Jednocześnie są to sytuacje, które wymagają podjęcia działań, gdyż przemykanie na nie oka z bezsilności spowoduje tylko narastanie kłopotów, do momentu aż nie będziemy mogli tego znieść. Niestety wtedy już ciężko będzie szybko pozbyć się tych niedogodności.

Do najbardziej drastycznych przypadków dochodzi, gdy mamy do czynienia z szeroko pojętą chorobą lokatora. Jedną z nich jest uzależnienie. Skutki takiego uzależnienia odczuwają wszystkie osoby w otoczeniu, a osoba uzależniona np. od alkoholu nie zważa na nic, tylko na swoje potrzeby. Osoby te rzadko dbają o porządek, zapraszają głośno, a nawet wulgarne towarzystwo, a same

bywają też niebezpieczne lub nieprzyjemne, zwłaszcza gdy zwraca się im uwagę. Inną formą uzależnienia jest zbieractwo, kiedy lokator znosi do swojego mieszkania ogromne ilości wszelakich przedmiotów, przeważnie mało wartościowych lub po prostu śmieci. Towarzyszy temu zazwyczaj izolacja od świata, brak umiejętności zadbania o podstawowe potrzeby, co może powodować opisane wcześniej problemy. Inną, jeszcze trudniejszą formą zbieractwa, jest powodowane troską wykorzystywanie lokalu jako schroniska dla zwierząt. Zdarzają się lokatorzy trzymający w lokalu kilka psów, dokarmiający koty w okolicy, lub trzymający w domu gołębie. Lokal mieszkalny nie jest przeznaczony do takiej działalności. Powoduje to szereg znanych wydostających się po za lokal niedogodności - hałas, trudny do zniesienia zapach, zanieczyszczenia, insekty. Jednak co zrobić, kiedy sprawcą nie jest człowiek, ale zwierzę, które po prostu żyje w przestrzeni do niego niedostosowanej. Nie da się z nim porozmawiać i przekonać by zaprzestał szczekania, zaś właściciel ma przeświadczenie że robi wszystko dla dobra zwierząt. Co robić z tym i innym problemem?

„Dlaczego nikt z tym nic nie robi?”

Są to najczęstsze słowa, które słyszy się w ramach sąsiedzkich skarg. Zazwyczaj sami dotknięci problemem wolą nic nie robić i przemykać oko, licząc, że w końcu on zniknie. Jeśli tak się nie stanie, zamiast wszczynać sąsiedzkie kłótnie lub próbować wymierzać symetryczną karę, zachęcamy do poinformowania Policji, Straży Miejskiej, ośrodków pomocy społecznej. Są to organy i instytucje, można powiedzieć „pierwszego kontaktu”, które mają najszersze kompetencje do podjęcia jakichś działań.

Zachęcamy też do informowania o problemie Spółdzielni. Niestety zakres środków prawnych, jakie spółdzielnia może zastosować jest ograniczony. Jednakże większy niż ma to miejsce np. w przypadku wspólnoty mieszkaniowej. Spółdzielnia może od właścicieli lokali, czyli w większości swoich członków, wymagać zaprzestania łamania obowiązujących zasad porządku domowego. Pracownicy Spółdzielni mogą dokonać na podstawie przepisów statutu kontroli w danym lokalu, w celu stwierdzenia zgłaszanych uchybień. W ramach kontroli mogą wyjaśnić stanowisko pokrzywdzonych lokatorów i w wyniku mediacji - doprowadzić do zaprzestania naruszeń. Wreszcie, jeśli żadne dotychczas podjęte działania nie zaskutkują - Spółdzielnia może

(Ciąg dalszy na stronie 3)

PROBLEM „PO ...

(Ciąg dalszy ze strony 2)

wystąpić do sądu z wnioskiem o sprzedaż lokalu lub wygaśnięcie prawa do lokalu, co wiąże się z dotkliwymi konsekwencjami czyli utratą prawa do lokalu. Jest to w zasadzie najdalej idąca sankcja, którą może nałożyć sąd, pod warunkiem, że stwierdzi, iż doszło do rażącego naruszenia zasad porządku domowego.

Jednakże, aby to wszystko mogło mieć miejsce, Spółdzielnia musi być poinformowana o zaistniałym problemie. Do podjęcia działań nie wystarczy jednorazowa sytuacja lub jednorazowe zgłoszenie. Spółdzielnia, jeśli ma podjąć jakieś działania, to muszą zaistnieć ku temu obiektywne podstawy, jak oczywiste złamanie zasad porządku domowego. Podjęcie działań ułatwia również, jeśli zgłoszenie problemu jest poparte przez innych mieszkańców budynku. Wówczas Spółdzielnia może być rzecznikiem interesów mieszkańców budynku i z tej pozycji występować w państwa interesie, konfrontując się z innym mieszkańcem spółdzielni. Skorzystanie z pośrednictwa Spółdzielni pozwoli też uniknąć nieprzyjemnych sąsiedzkich sytuacji. Argument o powtarzających się nieprzyjemnych sytuacjach i zgłoszeniach z reguły działa na sprawców, a samo pokazanie ilości pism pozwala na wzbudzenie wyrzutów sumienia i zmianę swojego zachowania. Jeśli to nie wystarczy, a zebrany materiał dowodowy pozwala stwierdzić, że zasady porządku domowego są przez lokatora rażąco łamane, RSM „Praga” będzie mogła wszcząć przed sądem postępowanie o pozbawienie prawa do lokalu. Jest to daleko idąca, ale też i najbardziej skuteczna metoda, gdyż przemawia do wyobraźni. Jednocześnie w toku postępowania sądowego, w ramach przesłuchań i uczestnicząc w mało przyjaznej procedurze, sąsiad ma możliwość jeszcze odmiany swojego postępowania.

Spółdzielnia zmuszona do wszczęcia przed sądem takiego postępowania o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa, korzysta z art. 11 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - art. 17¹⁰ tej ustawy.

Sąd sądem a sprawiedliwość...

W ramach postępowania przed sądem Spółdzielnia musi wykazać że zachowania sąsiada w sposób **rażący lub uporczywy** wykraczają przeciwko porządkowi domowemu. Znaczy to, że uchybienia w sąsiedzkich stosunkach muszą



mieć charakter trwały oraz, że one nie ustają. Muszą być również na tyle dotkliwe, by wyróżniały się spośród sytuacji typowych. Jeśli przeszkadza nam hałasujący sąsiad, to musi on hałasować w sposób trwały a przynajmniej cykliczny, a hałasy te to nie przypadkowe odgłosy podczas imprezy, ale np. puszczana muzyka w urządzonym w mieszkaniu studiu nagrań lub szkole tańca. Drugim warunkiem, który może spowodować pozbawienie prawa do lokalu jest korzystanie z lokalu lub nieruchomości wspólnej w sposób **uciążliwy**. Oznacza to również wymóg trwałości i ciągłości naruszeń, które wpływają na nasz sposób korzystania z lokalu. Będą to zapachy, insekty, hałas, zniszczenia, które utrudniają korzystanie z naszego lokalu lub jego bezpośredniego otoczenia. Musimy jednak wykazać, iż sytuacja ta jest trudna do zniesienia, występuje w długiej perspektywie czasowej i przedstawić konkretne przykłady utrudnień, których zaznajemy. Należy również udowodnić, że powstały problem jest spowodowany właśnie przez pozwanego właściciela lokalu.

Jak widać, nie jest to łatwe zadanie, a sądy bardzo niechętnie decydują o odbieraniu komuś mieszkania, wobec poważnych konsekwencji takiego wyroku. Dlatego, aby uzyskać satysfakcjonujący lokatorów wyrok, RSM „Praga” potrzebuje w tym celu pomocy lokatorów. Wszystkie przypadki naruszeń porządku, które przyczyniają się do pogorszenia sytuacji państwa lokalu, muszą być zgłaszane do Spółdzielni w formie mailowej lub pisemnej. Dzięki temu RSM „Praga” będzie posiadała dowód otrzymanego zgłoszenia od lokatorów, uzupełnionego najlepiej o zdjęcia lub nagranie zdarzenia. Równie istotne będą zgłaszane petycje i pisma podpisane przez grupy lokatorów lub zgłaszane za pośrednictwem członka Rady Osiedla. W przypadku gdy do zajścia dochodzi np. w porze nocne, lub czujecie państwo się zagrożeni - prosimy o telefon na Policję lub Straż Miejską i zapisanie daty i godziny tego zgłoszenia. Nawet jeśli nie zostanie podjęta interwencja, Spółdzielnia będzie mogła się zwrócić do służb celem uzyskania informacji, czy było dokonywane zgłoszenie. Jednocześnie należy mieć świadomość, że w wyniku pierwszego lub drugiego pisma RSM „Praga” nie będzie mogła skutecznie skierować sprawy do sądu. Uciążliwość lub uporczywość w orzecznictwie sądowym zaczyna się od minimum pół roku, a żeby nie pozostawić sądowi wątpliwości - należy wskazać, że okres ten jest dłuższy. Dlatego też to, że jedno pismo, czy drugie pismo, bądź interwencja, jeszcze nie rozwiązały problemu, nie powinno nikogo zniechęcać, gdyż jest to tylko krok w stronę zamierzonego celu. Jednak należy podejmować systematycznie krok za krokiem, aby ten cel osiągnąć. Każde Państwa pi-

smo powoduje również reakcję ze strony pracowników Spółdzielni, którzy mają możliwość wystąpienia do odpowiednich służb - jak np. Policja, Straż Pożarna, inspekcja sanitarna lub ośrodek pomocy społecznej.

Gdy Spółdzielnia zgromadzi dość materiału dowodowego, będzie mogła skierować powództwo do sądu. Tu również będziemy zmuszeni do oczekiwania na decyzję sądu. Niezbędne będzie również przesłuchanie świadków, mieszkańców budynku, którzy zgłaszali zakłócenia, aby mogli poświadczyć, że problem istniał i dalej istnieje. Dość powszechnym jest niepokój, który towarzyszy wizycie w sądzie, ale przesłuchaniom świadków nie towarzyszą emocje, które znamy z filmów lub programów sądowych. Większość sędziów uprzejmie zadaje pytania, prowadząc raczej rozmowę i pilnuje, by nikt świadka nie męczył. Dopiero w momencie uzyskania wyroku RSM „Praga” może podjąć dalsze działania prowadzące do sprzedaży lub wygaśnięcia prawa do lokalu. Sprzedaż, czy też eksmisję prowadzi komornik, co też nie dzieje się od razu. Jak widać jest to procedura bardzo długotrwała. Dlatego tak ważnym jest by reagować przy pierwszych niepokojących sygnałach, zgłaszając sprawę Spółdzielni. Nawet jeśli jest to zgłoszenie na wyrost i nie przyniesie wymiernego skutku bezpośrednio, będzie bardzo pomocne, jeśli sprawa będzie rozpoznawana przez sąd.

„Będę żył bez mego brata, ale nie będę żył bez sąsiada”

Rozwiązywanie sąsiedzkich problemów nie jest łatwe, nawet z udziałem mediatora jakim może być Spółdzielnia. Należy przy tym pamiętać, że każdy z nas jest czyimś sąsiadem i niechybnie każdemu zdarzają się jakieś mniejsze lub większe przewinienia. Ponad ścisłe przestrzeganie zasad porządku domowego, warto przedkładać w pierwszej kolejności zdrowy rozsądek i wzgląd na dobro sąsiedzkie oraz stosunki jako fundament spółdzielczej społeczności.

Maciej Kurek

PIEŁĘGNACJA ZIELENI

W Osiedlu „Kijowska” przeprowadzona została w ostatnich latach rewitalizacja zieleni w bardzo szerokim zakresie, której celem - oprócz oczywistego podniesienia estetyki przestrzeni wspólnych - jest stworzenie Mieszkańcom dobrych warunków do rekreacji i wypoczynku w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania. Nowe zieleńce wraz z oświetleniem terenu, nowymi ławkami, miejscami rekreacji i wypoczynku wzbogacają infrastrukturę w naszym Osiedlu i nadają mu nowoczesny wizerunek, zgodny z obecnie panującymi trendami w urbanistyce i architekturze krajobrazu. Na szczególną uwagę zasługuje wprowadzenie zieleni z nasadzeniami typu parkowego, charakterystycznymi dla środowiska miejskiego. Szeroko wykorzystywane są przez mieszkańców alejki spacerowe i skwery, które co roku staramy się jeszcze bardziej upiększać.

Równocześnie na terenie Osiedla prowadzona jest konserwacja terenów zielonych i pielęgnacja drzew, a także modernizacja obiektów małej architektury i ogrodzeń. Uzupełniane są trawniki, a ponadto naprawiane nawierzchnie dróg i chodników. Prowadzona jest również ochrona istniejącej zieleni. W tym celu wykonywane są ogrodzenia miejsc szczególnie narażonych na uszkodzenia. Instalowane są w tych miejscach płotki ogrodzeniowe, systemy nawadniające, a także tabliczki informacyjne przypominające właścicielom czworonogów o obowiązku sprzątnięcia po nich.

Angelika Rakoczy



USTAWA O (NIE)REGULACJI GRUNTÓW

Pod koniec kwietnia na stronach Rządowego Centrum Legislacji opublikowany został przygotowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (nr druku: UD458). Niestety projekt ustawy mocno rozczarowuje. Z rozwiązań zaproponowanych w projekcie w praktyce skorzystają tylko pojedyncze spółdzielnie. Dla większości spółdzielni, które od lat czekają na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntów, nic się nie zmienia.

I. Założenia projektu ustawy

Ustawa zakłada, że z żądaniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego będą mogły ubiegać się spółdzielnie, które same lub ich poprzednicy prawni wybudowały budynki po 5 grudnia 1990 r. Spółdzielnie lub ich poprzednicy prawni, które wybudowały budynki przed tą datą będą mogły skorzystać z trybu ustanowienia użytkowania wieczystego przewidzianego w projekcie, pod warunkiem, że nie zgłosiły roszczeń o jego ustanowienie w trybie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazane w użytkowanie wieczyste miałyby zostać grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz niezbędne do korzystania z tych budynków. Aby skorzystać z tej ustawy, spółdzielnie będą musiały w pierw zrezygnować z dochodzenia swoich roszczeń do posiadanych terenów przed sądem. Z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego spółdzielnie będą mogły występować do właściciela nieruchomości (jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa) w ciągu 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy. Efektem rozpatrzenia wniosku ma być decyzja stosownego organu. W przypadku gruntów należących do samorządu decyzję będzie wydawał właściwy wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a w przypadku gruntów należących do Skarbu Państwa - starosta. Aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego konieczne będzie zawarcie aktu notarialnego, które będzie mogło nastąpić po wniesieniu pierwszej opłaty wynoszącej od 15% do 25% wartości nieruchomości. Od tej opłaty odpowiednio samorząd lub Skarb Państwa będą mogły udzielić bonifikaty. Ustawa przewiduje, że roszczenia byłych właścicieli dochodzone na podstawie tzw. dekretu „Bieruta” nie będą stanowiły przeszkód w regulacji gruntu na rzecz spółdzielni.

II. Ocena projektu ustawy

Nic się nie zmienia

Opublikowany projekt ustawy w praktyce nie zmienia sytuacji prawnej setek tysięcy spółdzielców, którzy od ponad 30 lat nie mogą doczekać się, aż samorządy wreszcie wywiążą się ze swojego prawnego obowiązku i ustanowią na rzecz spółdzielni i ich mieszkańców tytuł prawny do nieruchomości, na których posiadają swoje lokale. Setki tysięcy mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych wiąże duże nadzieje w związku z prowadzonymi pracami legislacyjnymi. Niestety opublikowany projekt wywołuje ogromne rozczarowanie, gdyż w zasadzie skierowany jest tylko do pojedynczych spółdzielni, które nie złożyły w ustawowym terminie do 31 grudnia 1996 r. wniosków o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie ówczesnej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla zdecydowanej większości mieszkańców projekt ustawy nie przybliży w ogóle perspektywy uzyskania tytułu prawnego do gruntów, które zamieszkują, gdyż w praktyce pomija większość spółdzielni mieszkaniowych, których problem braku regulacji gruntów dotyczy.

Żądanie a nie roszczenie

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że ustawa nie przyznaje spółdzielniom roszczenia, a jedynie żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, co osłabia pozycję spółdzielni w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów.

Ustawa dla nielicznych

W praktyce projekt ustawy będzie dotyczył tylko marginalnych sytuacji i nie uwzględni większości spółdzielni mieszkaniowych, które prawidłowo i w ustawowym terminie złożyły roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 2 ugn i bez własnej winy, lecz z powodu bezczynności organów samorządowych, od ponad 30 lat nie uzyskały tytułu prawnego do zabudowanych przez siebie gruntów.

Ponadto projekt w praktyce dyskwalifikuje te spółdzielnie, które pozostają w sporze z gminą w przedmiocie jednostronnie narzucanych przez gminy opłat z tytułu bezumownego korzystania z gruntów. Spór odnosi się nie tylko do kwestii wysokości tych opłat lecz również braku podstaw prawnych do ich jednostronnego narzucania przez gminę. Projekt ustawy wymusza na spółdzielniach zawarcie np. umów dzierżawy czy o użytkowanie, w sytuacji, gdy gmina już dawno powinna wywiązać się ze swojego ustawowego obowiązku i ustanowić prawo użytkowania wieczystego. Przepis ten legalizowałby zatem, sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, praktykę gmin, które bezpodstawnie wstrzymują postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntów na rzecz spółdzielni, które spółdzielniom są w świetle prawa należne. Jednocześnie wymuszają na spółdzielniach zawarcie umów dzierżawy lub o użytkowanie, czy też jednostronnie narzucają opłaty za bezumowne korzystanie z tych gruntów.

„Martwe” procedury

Niestety projekt ustawy przewiduje, że żądanie spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego podlegać będzie rozstrzygnięciu poprzez wydanie decyzji administracyjnej. Decyzji, którą wydać będzie organ reprezentujący właściciela spornego gruntu. Jest to po raz kolejny powielenie istniejących „martwych” procedur. Przykładowo Prezydent Warszawy będzie wydawał decyzję o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu należącego do Miasta, które reprezentuje. Od razu w oczy rzuca się, iż Prezydent nie będzie miał żadnego interesu w tym, aby szybko wydać decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni. Doświadczenia wciąż toczących się od ponad 25 lat spraw o realizację roszczeń spółdzielni zgłoszonych w trybie art. 208 ust. 2 ugn, pozwalają stwierdzić, że także w przypadku roszczeń spółdzielni zgłoszonych w trybie projektowanej ustawy, postępowania te będą długotrwałe. Dlaczego w interesie Prezydenta nie jest i nie będzie ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych przez spółdzielnie? Ano chociażby dlatego, że za tereny nieoddane spółdzielniom w użytkowanie wieczyste Miasto narzuca opłaty w wymyślonych

przez siebie wysokościach. Niejednokrotnie są to nawet wyższe opłaty od rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Twierdzi, że spółdzielnie korzystają z tych gruntów bezumownie, mimo że już dawno powinno ustanowić na ich rzecz tytuł prawny.

Wniosek o wydanie decyzji, która już raz była wydana

Przed wszystkim jednak należy zauważyć, że większość spółdzielni decyzje o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego otrzymała jeszcze przed 1990 rokiem. Po co więc w projekcie ustawy, jeszcze raz powielać te same procedury, występować z wnioskiem o wydanie decyzji o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, kiedy takie decyzje spółdzielnie już od dawna posiadają. Jeśli nawet nie posiadają tych decyzji, to wydawane były też inne np. lokalizacyjne. Decyzje te nigdy nie były uchylone i wciąż są ważne. Na ich podstawie zgodnie z obowiązującym na przestrzeni lat prawem właściwa jednostka samorządu terytorialnego jest zobowiązana do zawarcia ze spółdzielnią aktu notarialnego ustanawiającego ostatecznie to prawo, czego od ponad 30 lat nie robi. Koncepcja wydawania decyzji administracyjnej, która następnie jest podstawą do zawarcia umowy użytkowania wieczystego jest powrotem do uregulowań z lat 60 - 80-tych XX w. Opisany w omawianym projekcie ustawy tryb postępowania administracyjnego nie różni się od dotychczas obowiązujących, które nie są skuteczne, a jak się wydaje intencją autorów projektu jest kompleksowe rozwiązanie problemu prawnego jakim jest dla mieszkańców budynków spółdzielczych brak od ponad 30 lat prawa użytkowania wieczystego bądź własności gruntu.

Użytkowanie wieczyste za opłatą

Zaproponowane w ustawie rozwiązanie, polegające na odpłatnym ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego dla spółdzielni, które złożyły roszczenia w trybie art. 208 ust. 2 ugn, należy uznać za zdecydowanie mniej korzystne. Wysokość takiej opłaty kształtuje się 15% do 25% wartości nieruchomości. W Warszawie, mogą być to zatem wielomilionowe kwoty, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ostatecznie musieliby ponieść mieszkańcy. Obecne przepisy zwalniają spółdzielnię z tej opłaty. Projekt wprowadza więc nierówność wobec prawa.

Właściciel gruntu np. Miasto, ustanawiając prawo użytkowania wieczystego, będzie mogło udzielić bonifikaty, ale nie będzie do tego zobligowane.

Konieczność wycofania pozwów

Za niekorzystne dla spółdzielni należy uznać uzależnianie rozpoznania wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego w trybie projektowanej ustawy, od nieprowadzenia postępowania przed sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym w związku z roszczeniem dochodzonym przez spółdzielnię w trybie art. 208 ust. 2 ugn. Przyjęcie ustawy w zaproponowanym przez Ministerstwo kształcie spowoduje, że spółdzielnie musiałyby cofnąć pozwy w sprawach, które toczą się nawet od ponad 16 lat i ponownie czekać latami na rozpoznanie wniosku o wydanie decyzji o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Powyższe rozwiązanie jest nieporozumieniem. Spółdzielnie w 1995 i 1996 r. składały wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego, o których mowa w art. 208 ust. 2 ugn. Od kilkudziesięciu lat walczą o ustanowienie użytkowania wieczystego w oparciu o te wnioski, w tym od kilkunastu lat w sądach. Tymczasem obecnie projektodawca wymaga od spółdzielni, żeby cofnęły pozwy i od nowa ubiegały się o rozpoznanie np. przez Prezydenta m.st. W-wy swoich wniosków. Cofnięcie ww. pozwów, bez jakichkolwiek gwarancji, że w trybie nowej ustawy spółdzielnia uzyska prawo użytkowania wieczystego,

(Ciąg dalszy na stronie 5)

USTAWA O ...

(Ciąg dalszy ze strony 4)

byłoby ogromnym ryzykiem. Spółdzielnia nie mogłaby ponownie dochodzić swoich roszczeń w trybie art. 208 ust. 2 ugn, gdyż po cofnięciu pozwu, roszczenia spółdzielni zostałyby przez sąd uznane za przedawnione.

Grunty niezbędne do korzystania wciąż nierozwiązany problemem

Zgodnie z projektem, podobnie jak to obowiązuje obecnie w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, roszczenie spółdzielni o ustanowienie tytułu prawnego do gruntów obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Niestety po raz kolejny pojęcie to nie doczekało się w ustawie jasno określonej definicji. Brak jednoznacznej definicji podtrzymuje dotychczasowe, narzucane przez właściciela gruntu, interpretacje omawianego pojęcia, że grunt niezbędny to grunt pod budynkiem, co najwyżej z niewielkim pasem terenu wokół budynku. A co z terenami, które spółdzielnie zagospodarowały i od kilkudziesięciu lat utrzymują, jak chodniki, uliczki wewnętrzne, parkingi, place zabaw, tereny sportu i rekreacji, czy też tereny zielone takie jak skwerki. To wszystko zostało by mieszkańcom odebrane. Brak jednoznacznej definicji „gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku” spowoduje, że roszczenia spółdzielni zgłoszone w trybie projektowanej ustawy - tak jak dotychczas - będą rozpatrywane latami, gdyż gminy będą latami ustalać, które tereny należy uznać za niezbędne. Niejednokrotnie dla jednostek samorządowych kwestia ta stanowi bardzo wygodny pretekst, aby możliwie jak najdalej odwlec w czasie realizację wynikających z przepisów prawa roszczeń spółdzielni.

Roszczenia byłych właścicieli

W zasadzie jedyną dobrą propozycją projektu jest zmiana w art. 214 a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomo-

ściami, dzięki której roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców, dochodzone na podstawie tzw. dekretu „Bieruta”, nie będą stanowiły przeszkody w ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego pod budynkami spółdzielczymi. Szkoda jedynie, że pomysłodawcy do kwestii roszczeń byłych właścicieli nie podeszli kompleksowo. Spółdzielnie budowały przecież swoje osiedla na terenach, z których poprzednich właścicieli wywłaszczono także na podstawie innych przepisów. Przykładowo spółdzielnie mają do czynienia również z roszczeniami zgłoszonymi w trybie przepisów ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości.

III. Podsumowanie

Niestety projekt ustawy należy ocenić bardzo krytycznie. Rozwiązania w nim zaproponowane w zasadzie powielają istniejące przepisy, które od ponad 30 lat nie przyczyniły się do uzyskania przez spółdzielnie mieszkaniowe należnych im praw do gruntu. Z całą pewnością praktyka przewlekłego prowadzenia postępowań przez organy samorządowe reprezentujące jednocześnie właściciela (np. gminę) w tych postępowaniach, będzie stosowana również wobec roszczeń zgłoszonych przez spółdzielnie w trybie tego projektu. Przyjęcie ustawy w zaproponowanym kształcie w praktyce nie rozwiąże problemu braku realizacji należnych spółdzielniom i ich mieszkańcom roszczeń o ustanowienie tytułu prawnego do gruntu. Ponadto projekt spowoduje pogorszenie sytuacji prawnej spółdzielni, które terminowo złożyły roszczenia w trybie art. 208 ust. 2 ugn; zawiera błędy legislacyjne utrudniające wykładnię; zawiera błędy terminologiczne; nie zawiera przepisów między czasowych; powiela nieudane rozwiązania sprzed kilkudziesięciu lat; wzmacnia pozycję jednostek samorządu terytorialnego względem spółdzielni.

Wydaje się, że pomysłodawcy projektu ustawy nie do końca rozumieją przyczyny powstania sytuacji prawnej, w której tkwią setki tysięcy mieszkańców spółdzielni. W uzasadnieniu do projektu za źródło problemu podaje

się przede wszystkim poprzedni system prawny i ustrój socjalistyczny, w którym spółdzielnie budowały swoje osiedla. Jest to ogromne uproszczenie, wprowadzające w błąd. Procedury ustanawiania prawa użytkowania wieczystego istniały jeszcze przed 1989 r. i w wielu przypadkach prawo to na rzecz spółdzielni było ustanawiane. Ponadto transformacja ustrojowa nie miała wpływu na rozpatrywanie wniosków spółdzielni, gdyż co najmniej do 2002 r. w Warszawie notarialnie ustanawiano prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni. Jednostki samorządu terytorialnego, w tym m.st. Warszawa, które nieodpłatnie przejęły w wyniku transformacji ustrojowej mienie Skarbu Państwa, zostały zobowiązane do dokończenia procesu regulacji na rzecz spółdzielni, na podstawie ustawy wprowadzającej samorząd terytorialny w 1990 r. oraz innych ustaw „gruntowych”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniami Ministerstwa, że roszczenia byłych właścicieli stanowiły bezwzględną przeszkodę w regulacji. Po 1990 r. przez wiele lat stosowano z powodzeniem zgodną z prawem praktykę, że w przypadkach, gdy na terenach oddanych spółdzielni do zabudowy istniały, bądź istnieją roszczenia dawnych właścicieli lub ich spadkobierców, także zawierano umowy notarialne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem obszarów objętych ich roszczeniami.

IV. Nadzieja w poselskim projekcie

Z nieoficjalnych źródeł wiemy, że niezależnie od omówionego w tym artykule projektu ustawy Ministerstwa Rozwoju i Technologii, w Sejmie grupa posłów przygotowuje swój własny poselski projekt ustawy w przedmiocie uregulowania stanu prawnego gruntów posiadanych przez spółdzielnie. Inicjatorem projektu jest były Burmistrz Dzielnicy Praga - Północ, obecnie warszawski poseł - **Paweł Lisiecki**. Mamy nadzieję, że projekt ten ujrzy niebawem światło dzienne i będzie zawierał skuteczne rozwiązania „regulacyjne”.

Łukasz Zaprawa

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” oferuje do wynajęcia następujące lokale użytkowe:

Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Usytuowanie	Typ działalności / przeznaczenie	Telefon kontaktowy
Janinówka 7	48,90	Piwnica w budynku mieszkalnym	magazyn	Administracja Osiedla „Generalska” 22 678 11 07
Floriańska 14	18,30	Półpiętro budynku mieszkalnego	biurowa	Administracja Osiedla „Jagiellońska” 22 518 90 13
Jagiellońska 3	24,80	Półpiętro budynku mieszkalnego	biurowa	
Jagiellońska 3	162,27	Poziom -1 budynku mieszkalnego	dowolna nieuciążliwa	
Kijowska 11	178,63 /93,57 parter, 85,06 poziom -1/	Parter oraz poziom -1 w budynku mieszkalnym	dowolna nieuciążliwa	Administracja Osiedla „Kijowska” 22 818 19 75
Kijowska 11	90,44	Parter budynku mieszkalnego	dowolna nieuciążliwa	
Kijowska 11	92,84	Parter budynku mieszkalnego	dowolna nieuciążliwa	
Kijowska 11	62,64	Parter budynku mieszkalnego	dowolna nieuciążliwa	
Wiosenna 3	39,00	Parter budynku mieszkalnego	dowolna nieuciążliwa	
Antalla 5	38,00	Parter w pawilonie usługowym	dowolna nieuciążliwa	
Atutowa 3	24,00	Piwnica w budynku mieszkalnym	magazyn	
Gębicka 2	24,30	Piwnica w budynku mieszkalnym	dowolna nieuciążliwa	Administracja Osiedla „Poraje” 22 519 14 32
Gębicka 2	23,40	Piwnica w budynku mieszkalnym	magazyn	
Pancera 12	19,30	Piwnica w budynku mieszkalnym	magazyn	
Wittiga 5	11,90	Piwnica w budynku mieszkalnym	magazyn	
H. Junkiewicz 12	14,50	Poziom -1 w budynku mieszkalnym	dowolna nieuciążliwa	Administracja Osiedla „Targówek” 22 679 86 81

Stawka czynszu za najem lokali użytkowych do negocjacji.
Blizszych informacji udzielają poszczególne Administracje Osiedli.
Zachęcamy do kontaktu.

MIĘDZYNARODOWY DZIEŃ DZIECKA W RSM „PRAGA”

Po kilku letniej przerwie powróciliśmy z Festynami z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka.

Pierwszy festyn w tym roku odbył się już 29 maja na naszym osiedlu w Markach pod miłym tytułem „Radosna Strona Marek”. Było naprawdę radośnie i wesoło. Na dzieci czekała moc atrakcji, dmuchane zjeżdżalnie, malowanie buziek, duże bańki mydlane, wodne tatuaże, mnóstwo gier, zabaw i konkursów z nagrodami ufundowanymi przez Spółdzielnię. Pod namiotami RSM „Praga” odbywały się różnego rodzaju warsztaty plastyczne. Nasi mieszkańcy mogli skosztować pysznej grochówki z prawdziwej kuchni polowej, zaś dla dzieci była wata cukrowa, popcorn i lody. Dla rodzin z małymi dziećmi przygotowana została strefa relaksu, w której maluszki mogły się pobawić, a rodzice odpocząć na wygodnych leżakach.

Następnie już 1-go czerwca w Osiedlu „Kijowska” zorganizowaliśmy festyn pod hasłem: „Zakręcona zabawa na Kijowskiej!” i rzeczywiście zgodnie z hasłem impreza była pozytywnie zakręcona. Przyczyniły się do tego liczne występy dzieci z Klubu Kuźnia, gry i zabawy prowadzone przez animatorów. Ogrom także innych atrakcji zrobił duże wrażenie na najmłodszych. Wszystko to sprawiło, że dzieci oraz towarzyszący im dorośli bawili się rewelacyjnie! Pod namiotami RSM „Praga” odbywały się różnego rodzaju animacje m.in. lepienie z gliny, tworzenie motyli i kwiatów z lizakami, działania plastyczne, modelarskie i wiele innych. Ogromną atrakcją za-

pewniła Straż Pożarna, która przybyła na Festyn w celach prezentacji wozu strażackiego. Ponadto można było skorzystać z elementów dmuchanych i przejażdżek konnych. Można było także przejechać się quadem. Dla mieszkańców uczestniczących w dobrej zabawie Spółdzielnia przygotowała watę cukrową, popcorn oraz grochówkę. Na zakończenie dla mieszkańców zagrał zespół „Szósta Aleja”. Było naprawdę wspaniale.

RSM „Praga” postanowiła nie zwalniać tempa, ponieważ dzień później, 2 czerwca 2023 r. wraz z Urzędem Dzielnicy Targówek uczciliśmy święto wszystkich dzieci, organizując Festyn w Parku Wiecha. Hasłem imprezy było: „Generalska i Targówek świętujemy razem”. Na imprezie każde dziecko znalazło coś dla siebie! Na scenie nie zabrakło konkursów, w których do wygrania były ciekawe nagrody ufundowane przez Spółdzielnię. Dla najmłodszych uczestników festynu przygotowana została dmuchana zjeżdżalnia Minionek oraz domek dmuchany o przemielej nazwie Happy House. Każda z tych atrakcji cieszyła się ogromnym powodzeniem. Dużym zainteresowaniem cieszyły się konkurencje sportowe, a także gry zabawy i konkursy z nagrodami. Liczne animacje pod namiotami RSM „Praga” sprawiły, że dzieci tłumnie odwiedzały stoiska, biorąc udział w zajęciach i zbierając punkty na nagrody. Na naszych mieszkańców czekała przygotowana Strefa Relaksu oraz Strefa Nordic Walking, którą poprowadził **Krzysztof Człapski**, Mistrz Polski i Świata w tej dyscyplinie, który od 2 lat dba o kon-

dycje i zdrowie naszych Spółdzielców. RSM „Praga” zadbała także o to, aby na festynie można było również smacznie zjeść. Były m.in. słodkie przekąski dla dzieci - wata cukrowa, popcorn, lody, czy słodkie jabłuszka. Pod koniec wydarzenia na scenie mieliśmy przyjemność posłuchać uczestników projektu „Otwarta Rampa” z Teatru Rampa, którzy wykonali kilka piosenek z najnowszego spektaklu „Sąsiedzi”. Premiera tego spektaklu odbędzie się 19 czerwca o godz. 19.00. Swoją występić miało również sławne na całą Dzielnice Targówek „TRIO Z TARGÓWKA”. Była naprawdę MOC!

No i na koniec 5 czerwca w godzinach 16.00 - 19.00 odbył się fantastyczny festyn dla dzieci pod hasłem „Czas miło płynie na Tarchominie” dla mieszkańców Osiedli „Poraje” i „Erazma”. Tam również była niesamowita atmosfera. Wszyscy wspaniale się bawili. Ogrom atrakcji przygotowanych przez RSM „Praga” sprawił na nie jednej buzi szczery uśmiech. Były dmuchańce - skakance, warsztaty plastyczne i modelarskie, strefa relaksu dla najmłodszych, warsztaty plastyczne, modelarskie, grochóweczka, wata cukrowa, popcorn, stoisko z modelowaniem balonów, duże bańki mydlane. Festyn był naprawdę wyjątkowy.

Nad bezpieczeństwem festynów czuwała Policja i Straż Miejska.

Imprezy spotkały się dużym zainteresowaniem mieszkańców osiedli, co zaowocowało tym, że bardzo dużo dzieci i młodzieży skorzystało z zaproponowanych i starannie przygotowanych atrakcji.

DZIĘKUJEMY, ŻE BYLIŚCIE Z NAMI !!!

Edyta Barcikowska



Osiedle w Markach



Osiedle w Markach



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Kijowska



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Kijowska



Osiedle Poraje i Erazma

Serdecznie dziękujemy wszystkim firmom i osobom, którzy wspomogli organizację festynów z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w RSM „Praga” przekazując na ten cel środki finansowe i rzeczowe.

Dziękujemy:

ACCESS-CONTROL Wojciech Kozieł, Adam Skarżyński AD-BUD, Anie-la Borkowska-Olesińska „Elektroinstalatorstwo”, AZ LUX, BUDPOL No-wak i wspólnicy, DHT „Kozicki” Arkadiusz Kozicki, DROSAN Drozd Ewa, ELEKTRO-POMIAR Piotr Lewandowski, Firma Handlowo-Usługowo-Produkcyjna „U Janka”, GASB Instalatorstwo Gazowe Sanitarne i Ogrzewania Alicja Różycka, INSTSAN Andrzej Siemla, Klinika Stomato-logiczno-Lekarska DEMETER, KOZAK Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe, Krzysztof Grzona Usługi Remontowo-Budowlane, Leszek Smo-leń PUH KAMED, Łukasz Skarżyński LS DEVELOP, Marek Imiński „Roboty Ogólnobudowlane i Instalacyjne”, Marzena Szklarzewska - Firma Ogrodnicza, MPWiK w m.st. Warszawie S.A., P.B.U.H „Sitarek”, Piekarnia K. i A. Cichowscy E. Federowicz, Piotr Mroziński - Przedsiębiorstwo Insta-lacyjno-Budowlane „SAN-BUD”, Przedsiębiorstwo Budowlane Usługowo-Handlowe „Zeliaś”, Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „APEKS” Wiesław Wydrzysek, Przedsiębiorstwo Handlowe „Pelcowizna” Adriana i Jakub Giler, Roboty ogólnobudowlane i instalacyjne Marek Imiński, Skle-py Doroty Plus Sp. z o.o. ERTOM TRADE, Techniki Pomiarowe „TECHEM” Przemysław Cienkusz, Tomasz Kompa - Sport-Active, Tomasz Słuchocki BUD-PROF Przedsiębiorstwo Budowlane, TOREL G&H Sp. z o.o., Usługi ogólnobudowlane „Remoncik” Jan Błachnio, Usługowa Spółdzielnia Pracy „UNIWERSUM”, WINDA WARSZAWA, Witold Mąka - „VENTO” Zakład Kominiarski Emil Mączka-Rzewuski, Zakład remontowo-Budowlany Zbigniew Ciacia, Zbig-Mal Zbigniew Tomasz Skwarczowski, Zbigniew Dutkiewicz, „ESENSO”, Zbigniew Jurek - Zakład Remontowo-Budowlany „Ins-Gaz”, ZORRO Delivery, Gospodarstwo Rolno-Usługowe Anna Sobierańska, Zakład Remontowo-Budowlany Tomasz Trzcіński.

ogłoszenie

RSM PRAGA

**NAUKA GRY W SZACHY
DLA SENIORÓW**



Z NAMI NAUCZYSZ SIĘ GRAĆ W SZACHY!

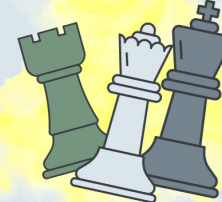
*Zapraszamy mieszkanki
i mieszkańców
RSM "Praga"
do wspólnej
nauki i zabawy!*

**POPRAWISZ PAMIĘĆ I KONCENTRACJĘ!
POBUDZISZ KREATYWNOŚĆ I ZDOLNOŚĆ
LOGICZNEGO MYŚLENIA!
ROZWINIESZ UMIEJĘTNOŚCI PLANOWANIA!**

Środy

godz. 14.30 - 15.30

**Klub Osiedlowy "Arkona",
ul. Nagodzieńców 3**



Szachy to doskonała gra pobudzająca do pracy obie półkule mózgu, co jest niezwykle ważne przy zapobieganiu takim chorobom jak Alzheimer czy demencja oraz w poprawie sprawności po przebytym udarze!

Zajęcia poprowadzi Pani Marta Bąk - instruktorka szachowa z 12-letnim doświadczeniem

**W sprawie zapisów,
prosimy o kontakt telefoniczny
z Administracją Osiedla.**

Obowiązuje limit 10 osób w grupie!

(22) 519 14 20

REMONTY W RSM „PRAGA”

Osiedle „Kijowska”

ul. Radzyńska 52A
ul. Wołomska 19

Remont elewacji

Mycie i odgrzybienie powierzchni ścian, gruntowanie podłoża i malowanie elewacji farbą silikonową z zabezpieczeniem mikrobiologicznym.



Radzyńska 52A



Radzyńska 52A



Radzyńska 52A



Wołomska 19



Wołomska 19



Wołomska 19

Osiedle „Targówek”

ul. H. Junkiewicz 2

Remont elewacji

Demontaż elewacyjnych blach trapezowych; docieplenie ścian zewnętrznych, z których zdemonstowano blachy elewacyjne; odgrzybienie powierzchni ścian- dotyczy pozostałych ścian (tzn. bez blach elewacyjnych); zagruntowanie podłoża oraz wykonanie tynków mineralnych; malowanie elewacji farbą silikonową o podwyższonej odporności na oddziaływanie alg i grzybów; wykonanie w strefach wejściowych okładzin ściennych z płytek ceramicznych polerowanych; remont balkonów (loggii); wymiana balustrad balkonowych.



H. Junkiewicz 2



H. Junkiewicz 2

REMONTY W RSM „PRAGA”

Osiedle „Kijowska”

ul. Korsaka 1
ul. Wiosenna 3

Remont klatek schodowych

W czasie prac wykonano m. in. malowanie ścian w technologii tapety natryskowej z lakierowaniem; malowanie farbą olejną cokołów i powierzchni metalowych; malowanie drewnianych pochwyty balustrad. W budynku przy ul. Korsaka 1 wyłożono płytami gresowymi posadzkę holu wejściowego i schody pomiędzy parterem i 1 piętrem; wymieniono luksfery na okna w holu wejściowym; wykonano z blachy nierdzewnej portale drzwi windowych na parterach.



Korsaka 1



Wiosenna 3



Wiosenna 3

Osiedle „Targówek”

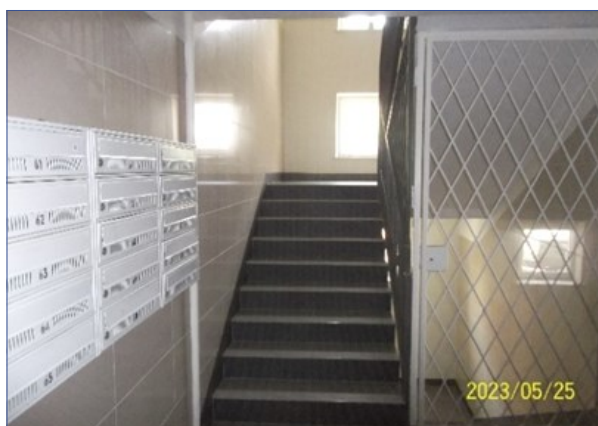
ul. Myszkowskiej 2
ul. Ks. Piotra Skargi 61
ul. Heleny Junkiewicz 4

Remont klatek schodowych

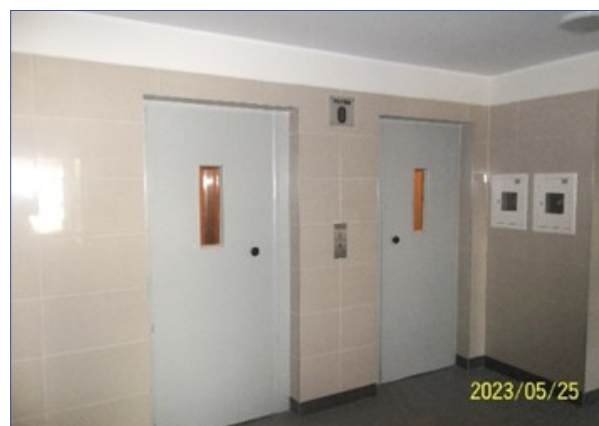
Zakres prac obejmował m.in. malowanie ścian farbami lateksowymi odpornymi na ścieranie; malowanie sufitów i balustrad schodowych. Dodatkowo wyłożono płytami gresowymi ściany i podłogi na parterze, a w przypadku pięter - „portale windowe”. W budynku przy ul. H. Junkiewicz 4 wykonano również remont przybudówki wejściowej.



Myszkowska 2



Ks. Piotra Skargi 61



Ks. Piotra Skargi 61



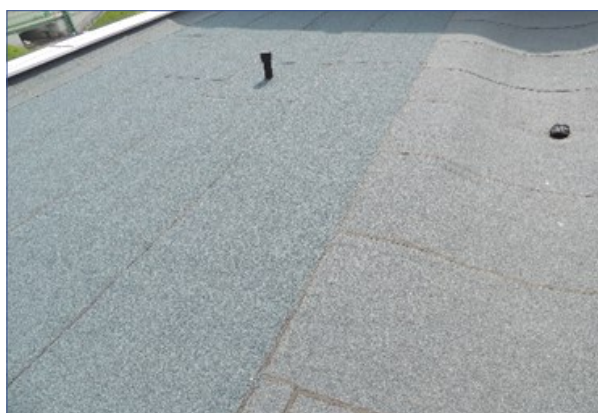
Heleny Junkiewicz 4

Osiedle „Poraje”

ul. Wittiga 3

Remont dachu

Usunięcie starych uszkodzonych lub osłabionych fragmentów papy; oczyszczenie miejsc po zerwanej papie i wypełnienie ich warstwą nowej papy termozgrzewalnej; gruntowanie całej powierzchni dachu i pokrycie nową warstwą papy termozgrzewalnej; montaż nowych obróbek blacharskich attyk.



Wittiga 3



Wittiga 3

OBIEKTY SPORTOWE W OSIEDLU „GENERALSKA”

Nasze Osiedle zapewnia mieszkańcom spółdzielni szerokie zaplecze rekreacyjno-sportowe. Są trzy siłownie plenerowe, boisko sportowe do koszykówki i piłki nożnej, osobne boisko do piłki nożnej, korty tenisowe i boisko do siatkówki w Warszawie, a także siłownia plenerowa w Markach.



Zaplecze sportowe cieszy się wśród mieszkańców dużym zainteresowaniem, dlatego staramy się cały czas uatrakcyjnić jego infrastrukturę. W poprzednich latach powstała siłownia plenerowa przy ulicy Kuflewskiej 2. Dokupiliśmy dwie nowe bramki do piłki nożnej na

boisku przy ulicy Askenazego oraz zakupiliśmy nowe siatki na wszystkie bramki piłkarskie, a także poddaliśmy renowacji korty tenisowe.

Boiska wielofunkcyjne i siłownie plenerowe są miejscem ćwiczeń, rekreacji i spotkań lokalnej społeczności. Przeznaczone są dla dzieci, dorosłych, osób początkujących i zaawansowanych sportowców.

Aktywność fizyczna to kluczowy element życia pozwalający zachować zdrowie i dobrą kondycję. Codzienna dawka sportu na świeżym powietrzu, zwłaszcza w słoneczne dni, to moc korzyści dla naszego organizmu.

Dużą zaletą naszych obiektów sportowych jest to, że są dostępne dla każdego mieszkańca Spółdzielni. Dają możliwość nie tylko uprawiania sportu, ale również dobrej zabawy i rozrywki w gronie rodziny czy przyjaciół.

Szkoda tylko, że niektórzy zabawę i rozrywkę pojmują opatrnie. Wielokrotnie w bezmyślny sposób zostały zniszczone tablice informacyjne, z kortów tenisowych została ukradzioną korba do podnoszenia siatki, a także przecięty został drut utrzymujący siatkę między słupka-



mi. Z siłowni plenerowej skradziono natomiast rączki z urządzenia do ćwiczeń. Nie mówiąc już o notorycznym zaśmiecaniu terenu kortów, boisk czy siłowni.

Apelujemy do Państwa, abyście nie byli obojętni na akty wandalizmu, których jesteście obserwatorami.

Prosimy o natychmiastową reakcję, która może przyspieszyć interwencję i ułatwić służbom ujęcie sprawcy.

Z naszej strony chcąc uniknąć dalszej dewastacji oraz zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom rozbudowujemy monitoring osiedlowy także na obiekty sportowe.

Agnieszka Kicek

ZAJĘCIA TANECZNE DLA DZIECI

Już od połowy kwietnia na terenie naszych osiedli dla najmłodszych mieszkańców prowadzone są zajęcia taneczne z elementami akrobatyki. W każdej z obecnych grup jest około piętnaścioro dzieci. Każde jednostkowe zajęcia trwają 45 minut. Wszystkie lekcje tańca nowoczesnego prowadzone są pod okiem wyspecjalizowanych instruktorów ze Szkoły tańca „Skorp” Dance Studio Hanna Mosakowska.

Wszystkie formy pracy dopasowywane są przez prowadzących do danej grupy i jej aktualnych potrzeb. Tak też maluchy uczą się podstawowych elementów tańca poprzez gry i zabawy, a starsze dzieci przygotowują swoje pierwsze układy taneczne i wprowadzają w swoją rutynę różnorakie elementy gimnastyczne. Bez względu na wiek i poziom zaawansowania w tańcu, czy gimnastyce, każde dziecko może liczyć na fachową pomoc i wsparcie ze strony instruktora prowadzącego. Dzięki zajęciom takim jak te, dzieci uczą się między innymi współpracy, cierpliwości oraz w sposób oczywisty kształtują swoją sprawność fizyczną i poprawiają motorykę.

Zajęcia odbywają się w następujących grupach:



A co mówią o zajęciach sami uczestnicy?

„Pani jest super!”

„Dziękujemy! Idzie nam coraz lepiej!”

„Córka przyszła do domu cała w skowronkach i opowiedziała nam całe zajęcia ze wszystkimi szczegółami”

„Mama: I jak było?”

Córka: Supeer!”

Chętne dzieci zapraszamy do uczestnictwa w zajęciach.

Liczba miejsc w grupach jest ograniczona. Konieczne są wcześniejsze zapisy do danej grupy.

Magdalena Kieryło

Osiedle Targówek	Osiedle Generalska	Osiedle Poraje i Osiedle Erazma	Osiedle Kijowska
Klub Pinokio ul. Ossowskiego 11 lok. B1	Nasz Klub ul. Zamiejska 1	Klub Arkona ul. Nagodźców 3	Klub Kuźnia ul. Ząbkowska 42
czwartki: 16:00 - 16:45 - 4-5 lat 17:00 - 17:45 - 6-8 lat 18:00 - 18:45 - 9-11 lat	środy: 16:00 - 16:45 - 4-5 lat 17:00 - 17:45 - 6-8 lat 18:00 - 18:45 - 9-11 lat	poniedziałki: 16:00 - 16:45 - 4-5 lat 17:00 - 17:45 - 6-8 lat 18:00 - 18:45 - 9-11 lat	czwartki: 16:00 - 16:45 - 4-8 lat 17:00 - 18:30 - 9-11 lat
Zapisy: 691 999 129	Zapisy: 691 999 129	Zapisy: 22 519 14 20	Zapisy: 22 818 19 75

SPOTKANIA Z LITERATURĄ I SZTUKĄ

Wisława Szymborska - „Dłoń”

*Dwadzieścia siedem kości,
trzydzieści pięć mięśni,
około dwóch tysięcy komórek nerwowych
w każdej opuszcze naszych pięciu palców.
To zupełnie wystarczy,
żeby napisać „Mein Kampf”
albo „Chatkę Puchatka”.*

(Wystarczy, 2011)

17 kwietnia 2023 w Klubie „Pinokio” przy ul. Ossowskiego 11 odbyło się pierwsze z cyklu „Spotkanie z Literaturą”. Gościem spotkań była Profesor **Dorota Gołaszewska** - Wicedyrektor XIII LO im. płk. Leopolda Lisa-Kuli, polonistka, autorka i koordynatorka projektów kulturalnych. W spotkaniu uczestniczyło ponad 30 osób, a tematem przewodnim była twórczość wyjątkowej Polki, Wisławy Szymborskiej. Poetka w trakcie swojego życia wydała 13 tomów swojej poezji, a wiele z napisanych przez nią wierszy zostało przetłumaczonych na 42 różne języki. Szymborska za swoją twórczość otrzymała w 1996 roku Literacką Nagrodę Nobla.

Kolejne „Spotkanie z Literaturą” miało miejsce miesiąc później, dnia 25 maja 2023 r., w Klubie „Nasz Klub”.

W dniu 24 kwietnia 2023 r. rozpoczęliśmy również cykl „Spotkanie ze sztuką”. Gościem specjalnym spotkania była **Joanna Górniak**, aktorka Teatru Rampa. Tematem przewodnim pierwszego z nich były

PREMIERA SPEKTAKLU „SĄSIEDZI”

To już szósta premiera w projekcie Otwarta Rampa, którą realizuje Teatr Rampa w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacyjnego. Tym razem spotkał nas ogromny zaszczyt być Partnerem w wydarzeniu. Zapraszamy naszych mieszkańców do obejrzenia spektaklu. Tym bardziej, że losy głównych bohaterów rozgrywają się w pewnym bloku na Targówku Mieszkaniowym.

Nie zwlekaj, może jeszcze są bilety!

PREMIERA, już 16 CZERWCA (piątek) o godz. 19.00
17 CZERWCA (sobota) godz. 18.00
18 CZERWCA (niedziela) godz. 18.00

„Żony Sławnych Rosyjskich Poetów”. Podczas rozmów poruszone zostały tematy bliskie żonom Lwa Tolstojego i Fiodora Dostojewskiego, dzięki czemu, mogliśmy dowiedzieć się wiele o codziennym życiu rodzin tak wybitnych twórców. W spotkaniu uczestniczyło około 20 osób.

Kolejne „Spotkanie ze sztuką” miało miejsce w dniu 22 maja w Klubie Pinokio oraz 29 maja w Klubie „Dobrej Książki”.

Magdalena Kieryło



(22) 818-19-75 kijowska@rsmpraga.pl ul. Żąbkowska 42 03-735 Warszawa

RSM PRAGA
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Oferujemy Państwu dwie sale konferencyjno-szkoleniowe wraz z zapleczem kuchennym. Wszystkie pomieszczenia dostosowane są do potrzeb osób niepełnosprawnych.



SALA A

- Projektor Full HD 1080x1900
- Nagłośnienie 100 W
- Praca bezprzewodowa
- Transmisja obrazu do drugiej sali

Rodzaj ustawienia

teatralne	30	podkowa	16
szkolne	20	kwadrat	20



SALA B

- Projektor Full HD 1080x1900
- Nagłośnienie 100 W
- Praca bezprzewodowa
- Lustrzana ściana

Rodzaj ustawienia

teatralne	30	podkowa	16
szkolne	20	kwadrat	20

ogłoszenie



rampa

TEATR
NA
TARGÓWKU

Inicjatywa kulturalna
mieszkańców
Warszawy

OTWARTA
RAMPA

projekt współfinansuje
miasto stołeczne
Warszawa

RSM PRAGA
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

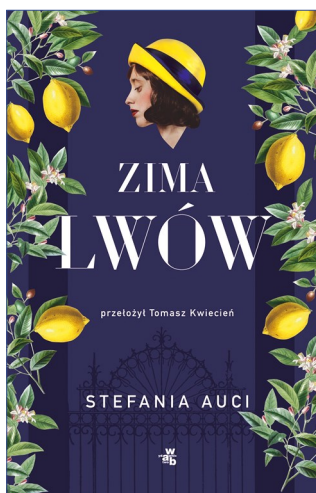
Zadanie zostało zrealizowane dzięki wsparciu finansowemu m.st. Warszawy w ramach realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

WAKACYJNY PAKIET CZYTELNICZY CZYLI... CO ZAPAKOWAĆ DO LETNIEJ WALIZKI?

„Klub dobrej książki Erazma” poleca „niezbędnik książkowy”, wybrany wspólnie, w trakcie spotkań, skonsultowany i uporządkowany. Polecane przez nas książki zabierzcie ze sobą wszędzie tam, gdzie macie zamiar odpoczywać, bowiem lista przygotowana przez Klub to naprawdę niezwykła uczta smakosza fabuł literackich. Jak zauważycie, mamy tu nie tylko bestsellery światowe i cenione nowości rynkowe, lecz także wznowienia, które budzą we wszystkich żywe emocje i wspomnienia.

1. „Zima lwów” i „Sycylijskie lwy” - Stefania Auci

Temat: Władza, kariera, miłość, zdrada.



Stefania Auci to laureatka literackiej nagrody La Baccante 2021. Książka jest kontynuacją bestsellera „Sycylijskie lwy”, opowiadającego o zawrotnym wzroście finansowym anonimowej sycylijskiej rodziny, która przeszła z najgorszej nędzy do największego bogactwa. W nowej części sagi przedstawiciele rodziny Florio są silni finansowo, bogaci i wpływowi. Posiadają podziw i szacunek społeczeństwa, lecz jednocześnie wywołują przerażenie i strach. Młody Ignazio traci ojca i sam musi sprostać wyzwaniu bycia ojcem, zwłaszcza, że żona spodziewa się trzeciego dziecka. Postanawia stworzyć jeszcze większe imperium finansowe niż ojciec, chce bowiem być kreatorem własnej fortuny. I tak zaczyna się podróż w czasie i przestrzeni. Ignazio wyrusza na podbój świata, poza Sycylię. Kieruje się w stronę największych miast Europy, które są politycznymi i finansowymi potęgami. Trasa Ignazia to jednocześnie wzrost nie tylko jego fortuny, lecz także siły, uporu i bezwzględności w działaniu. Pełen politycznych spisków Rzym, intrygi dworów Europy nie powstrzymują bohatera i jego planów morskiego panowania nad Morzem Śródziemnym poprzez zakup archipelagu Egadów. Ignazio jest zdeterminowany honorem rodowym, chce być przede wszystkim skuteczny. Jego celem jest fortuna rodu, dlatego bez lęku podejmuje czasami trudne decyzje. Nieprzypadkowo autorka opatrzyła powieść mottem z „Makbeta”. Ignazio, który dla dobrej rodziny odrzucił swą miłość, nie posiada już uczuć,

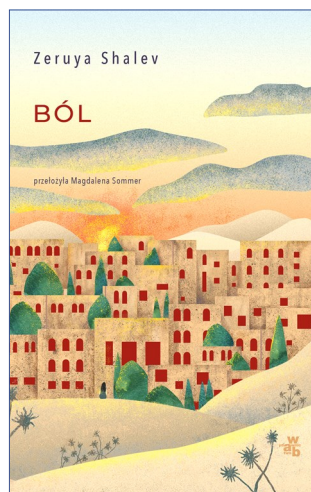
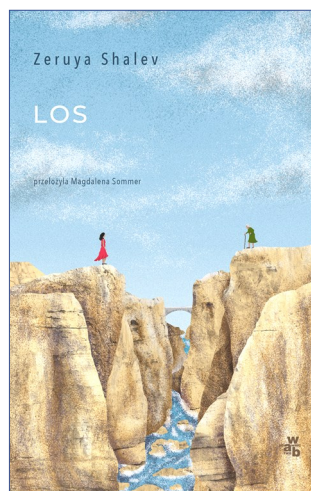


staje się nieustraszoną drapieżnicą interesów, konsekwentnie dążącym do powiększenia fortuny. „Jestem przemysłowcem (...). Moim tytułem jest kapitał. A jest to tytuł, który daje więcej władzy i szacunku niż jakikolwiek inny”. Czas płynie, małe dzieci dorastają. Ignazio dba o rodzinę i Dom, czyli statki, pieniądze i potęgę, lecz serce lodowacieje jeszcze mocniej, kiedy

przychodzi list z przeszłości... „Wokół niego wszystko tętni życiem. W jego wnętrzu panuje martwa cisza.” A przewrotny los szykuje mu jeszcze inne, okrutne niespodzianki. Kiedy Ignazio umiera, jego syn Ignaziddo jako dwudziestokilkuletek staje się spadkobiercą imperium gospodarczego. Boi się jednak wpływu rodu na swe życie. Nie chce być „więźniem nazwiska”, nie chce być taki, jak ojciec, przyrzeka sobie, że „nie będzie taki, jak inni”. Czy mu się to uda? Ignazio zdaje sobie bowiem sprawę, że „bycie Florio” nie wystarczy jednak, aby odnieść sukces na miarę dziadka i ojca. Co więc zrobić? Polecamy!

2. „Los” i „Ból” - Zeruya Shalev

Temat: Wojna, miłość, śmierć, spotkania po latach.



lecz dla osób związanych z systemem religijnym jest to przeznaczenie, fatum, predestynacja. Podczas lektury książki nasuwają się pytania, które intertekstualnie odsyłają do słów Giovanniego Pico della Mirandoli, stając się podstawą osobistej analizy utworu: „Człowiek jest twórcą samego siebie, losy ludzi zależą od samych ludzi”.

Dwie kobiety zostają połączone niezwykłą tajemnicą, za którą kryje się konflikt religijno-polityczny, powodujący w rezultacie nieprzewidziane śmierci i mistyczne odniesienia do magii imienia. Przypadkowa (a może nie) śmierć dwudziestolatki staje się eskalacją wyrzutów sumienia i poczucia winy, zatruwających losy następnych pokoleń. Jak mocno przyszłość jest określona przeszłością i czy warto ją odrzucać?

Według humanistów człowiek jest celem samym w sobie, a nasze człowieczeństwo nie jest nam dane

„Żadne spotkanie nie jest przypadkowe...” Tak brzmi cytata z niezwykłej powieści o miłości i śmierci, wojnie i pokoju, stracie i zadośćuczynieniu. „Los” autorstwa Zeruya Shalev to utwór o egzystencjalnym „efekcie motyla”, mistrzowska parabola losu ludzkiego i niezwykła, wielopłaszczyznowa panorama życia społecznego w Izraelu, który został kulturowo rozdarty przez konflikt wojenny. Czy świat tworzy człowieka, czy to jednostka ludzka jest tworzona przez świat? Kto jest odpowiedzialny za nasz los? Tytuł powieści stanowi klucz do zrozumienia przesłania tekstu, w którym pojawia się stwierdzenie, że nic w życiu nie jest przypadkowe lub (tym bardziej) dane nam na zawsze. Los to inaczej dola, koleje życia lub bieg zdarzeń,

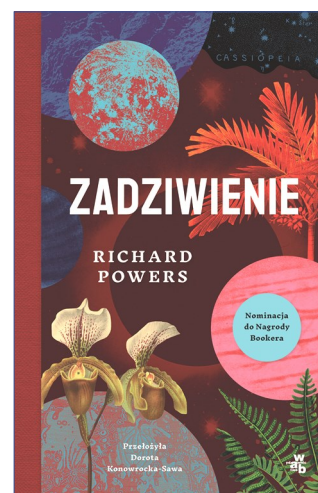
z góry, lecz to właśnie my sami musimy je wypracować, to nie dar, tylko zadanie. Jeszcze raz polecamy tę fascynującą fabułę, która otworzy Was na doświadczenia graniczne i zamknie na scenie teatru życia...

„Życie płynie naprzód i można je zrozumieć, tylko patrząc wstecz. To bardzo smutne, nie wiem, jak można się z tym pogodzić”.

Równie fascynującą powieścią jest „Ból”. Fabuła kolejnego utworu autorki dotyczy spotkania pierwszej, bezwarunkowej i gorącej miłości po wielu, wielu latach. Co z tego wynika? Oj... Polecamy!

3. „Zadziwienie” - Richard Powers

Temat: Ojciec i osierocony syn, ekologia, odmienność, empatia.



Po tej lekturze byliśmy oszołomieni światem, człowiekiem, kosmosem, a przede wszystkim postawą ludzi, którzy, stanowiąc jedynie marną cząstkę w zamkniętym przedziale czasu, egoistycznie i samowładczo nadają sobie prawo do stanowienia o innych, także odmiennych formach życia. Dzięki powieści „Zadziwienie”, której fabuła stanowi dobitne pytanie, na ile

jeszcze człowiek XXI wieku może czuć się dumnie i patrzeć sobie w twarz bez pytań o przyszłość planety, budzimy się ze stagnacji emocjonalnej i stajemy w sytuacji filozoficznego zdziwienia, uświadamiając sobie jednocześnie, jak bardzo niszczy się nawzajem i jak niegodziwie traktujemy życie na danej nam planecie. W swej najnowszej powieści Richard Powers przekazuje nam klucz do zrozumienia sensu egzystencji, w której życie jest tuż obok śmierci, uczucie obok rutyny, szczerść przeplata się z obłudą, a relacje międzyludzkie wymagają stworzenia nowych połączeń, aby po prostu ocalić człowieka jako istotę społeczną.

Samotny ojciec po śmierci żony poszukuje dla swego „odmiennego” syna świata, w którym będzie mógł żyć w zgodzie z naturą, w rezultacie burzy zastany porządek rzeczywistości, odwraca systemy oświatowe i medyczne, mija stereotypy, tworzy nowe światy, rozpaczliwie walcząc o prawo do indywidualizmu. To naprawdę niezwykła fabuła, która zmusza nas do refleksji, czy przypadkiem nie zapomnieliśmy o marzeniach, które są dostępne dzieciom na wyciągnięcie ręki? „Astronomia i dzieciństwo mają wiele wspólnego. Jedno i drugie jest podróżowaniem na ogromne dystanse, jedno i drugie szuka faktów przekraczających granice pojmowania. Jedno i drugie wysnuwa najdziksze hipotezy i pozwala możliwościom mnożyć się bez ograniczeń.” Powieść Powersa porusza symboliką, odniesieniami filozoficznymi i staje się gorzką lekcją na temat współczesnego, pozbawionego empatii „człowieczeństwa”. Polecamy, zostaniecie PORUSZENI, bowiem „Zadziwienie” (wyd. WAB) zadziwia!

P.S. To na pewno nie jest banalna fabuła do „przeczytania pod ciepłym kocem”, lecz niezwykła przygoda intelektualna, odkrywczą i wzruszającą swym przesłaniem i treścią. Ponieważ marzec należy do Alberta Einsteina (urodził się 14.03.), to nominowaliśmy tę niecodzienną powieść do prezentu urodzinowego dla Geniusza, bowiem treść utworu pokonuje Czas i Przestrzeń, co na pewno spodobałoby się twórcy ogólnej teorii względności, opublikowanej również w... marcu.

4. „Mały Książę” - Antoine’a de Saint - Exupéry

Temat: Przyjaźń, dorastanie, poszukiwanie sensu życia i miłości.



„Mały Książę” ma już 80 lat, a wciąż jest złotowłosym dzieckiem zagubionym wśród ziemskich tajemnic i abstrakcyjnych pojęć. Nigdy nie przypuszczaliśmy, że wrócimy do analizy i interpretacji znanej wszystkim książki właśnie tej wiosny. Dla nas jednak niezwykły utwór Antoine’a

de Saint - Exupéry’ego to poetycka abstrakcja emocjonalna, będąca opowieścią o dorastaniu do odpowiedzialnej i dojrzałej miłości, przyjaźni i lojalności wobec bliskich, nawet najbardziej abstrakcyjnych osobowości... Jest to jednak także studium melancholii, tęsknoty i osamotnienia. Wzruszająca historia poszukiwania własnej tożsamości budzi w nas po raz kolejny TO DZIECKO, które bardziej niż dorośli potrafi konsekwentnie kroczyć drogą prawdy i dobra. „Wobec dorosłych dzieci muszą być bardzo wyrozumiałe”. Uniwersalna i ponadczasowa powiastka filozoficzna została wydana wiosną, 6 kwietnia 1943 w Nowym Jorku w wydawnictwie „Reynal & Hitchcock”. Właśnie w 2023 roku wznowiono tę klasykę światowej literatury (w najnowszym wydaniu GW Foksal, Wydawnictwo Wilga), a nasz

Klub ze wzruszeniem patrzył na kolorowe karty książki, pozornie tylko przeznaczonej dla dzieci. Za oknem już barwił się zachód słońca, a my dalej byliśmy zatopieni we wspomnieniach. „Kiedy ktoś jest tak smutny, bardzo lubi zachody słońca”. Każdy z nas znał jakiegoś własnego Małego Księcia, oglądał z nim koniec słońca, był, dorastał, podróżował, poszukiwał, hodował róże i starał się „rozumieć melancholię towarzyszącą (...) życiu”. Utwór jest dedykowany nam wszystkim, przede wszystkim właśnie dorosłym, którzy byli dziećmi.

Każdy z nas znał również jakiegoś Małego Księcia, który umarł. Jednak w alternatywnym świecie to właśnie On czeka na znak, że nie zapominamy o „odeszłych”. Przekażcie dzieciom, że ta powiastka - epitafium nie stanowi jedynie fikcji literackiej, jest bowiem cenną i wzruszającą wskazówką, jak żyć i kochać.

5. „Saga o ludziach Ziemi” (1. „Wpatrzni w niebo”) - Anna Fryczkowska

Temat: Wieś, miłość, ludowość, historia.

„Z każdym należy inaczej, bo świat jest różny i trzeba się do niego zmieniać”. Ta niezwykle urzekająca klimatem pozornej sielskości powieść wchodzi do księgarń 14 czerwca 2023 roku i na pewno wywoła u czytelników falę wzruszeń i skojarzeń, zwłaszcza z „Chłopami”, „Konopielką”, „Prawiekiem i innymi czasami”, ludowymi podaniami, balladami, a nawet baśniami. To książka dla wszystkich, którzy kochają zapach zgrabionego siana i nocne spacerów w świetle



letniego księżyca. Miłość bohaterów ma smak i zapach śmietanki... To również opowieść o uporze i niezwyklej namietności, która łączy ludzi. Bohater twierdzi, że „życie jest groźne” i dlatego postanawia zmienić zastany świat, a ta decyzja przynosi nieoczekiwane efekty... Mamy tu cały arsenał niezwykle zwrotów akcji, zabójstwo, zakazaną miłość, odwołany ślub, lecz przede

wszystkim szczerą pasję życia wpisaną w zew natury. Polecamy tę ożywczą fabułę utkaną z wiatru, zielonych pól i błękitu nieba, radości i smutku, nienawiści i przebaczenia, a przede wszystkim obowiązku wobec rytmu Natury i cykliczności pór roku. Polecamy, zwłaszcza, że opowieść jest prawdziwą historią rodziny Józwiaków przekazywaną z pokolenia na pokolenie przez dwieście lat, a opisana wieś i okolice istnieją naprawdę. Ta saga „przywraca życie” przeszłym pokoleniom.

Czy walizka - letnia biblioteczka już spakowana? Pozdrawiam literacko!

**Ewa Skroń-Bielak,
KLUB DOBREJ KSIĄŻKI ERAZMA**

PATRONI NASZYCH ULIC

W poprzednim numerze gazety Gazety „eReSeM” przedstawiliśmy postać Olgierda - Wielkiego Księcia Litewskiego. Tym razem wspomnimy człowieka, którego ulicę usytuowano na warszawskim Targówku pomiędzy ul. Barkocińską, a Handlową.

Osoba, o której mowa to Michał Wacław Ossowski. Istnieje bardzo mało źródeł na temat wymienionej postaci. Zapewne przyczyną jest to, że nie zapisał się zbyt mocno na kartach historii, gdyż - podobnie jak wcześniej opisywana Helena Junkiewicz - zmarł bardzo młodo. Przejdźmy zatem do faktów źródłowych.

Michał Wacław Ossowski syn Jana urodziny 4 listopada 1863 r. w Warszawie w rodzinie szlacheckiego pochodzenia. Chrzest otrzymał w parafii Św. Krzyża w tym samym roku. Będąc dzieckiem, został osierocony najpierw przez ojca, a niedługo potem przez matkę. Żył w nędzy, w związku z czym trzymał się różnych zajęć, m.in. jako chłopiec na posyłki w cukierni. W 1884 r. pewien czeladnik szewski Piotr Dąbrowski zapewnił mu miejsce czeladnika w warsztacie Jankowskiego na Krzywym Kole. W tym czasie Ossowski zetknął się po raz pierwszy z ideą socjalizmu, która wydawała się rozwiązaniem na doczesne problemy przeciętnego ubożego człowieka. Zapewne to było przyczyną wstąpienia do kółka robotniczego „Proletariat”, a także zostania członkiem Drużyny Bojowej. 7 września 1884 r. Michał Ossowski wraz z Piotrem Dąbrowskim wzięli udział w udanym zamachu na zdrajcę



**Michał Ossowski
1863-1886**

i carskim prowokatorze Michale Skrzypczyńskim. Po tym akcie nasz patron nie mógł dłużej przebywać w Warszawie. Zaopatrzony w pieniądze i list polecający do działacza socjalistycznego Bernarda Hilarego Gostkiewicza wyjechał do Łodzi. Tam z pomocą szewca Józefa Mazurkiewicza znalazł pracę, a następnie za sprawą tego samego człowieka - który okazał się zdrajcą i szpiegiem - został aresztowany 23.08.1884 r. za zamach na Skrzypczyńskiego. Przewieziony 12 listopada 1884 r. przewieziony został do X Pawilonu Cytadeli Warszawskiej i skonfrontowany z Adolfem Formińskim - członkiem Gminy Socjalistów Polskich i Proletariatu. Ossowski przyznał się do zarzucanego mu czynu oraz złożył dodatkowo zeznania obciążające Piotra Dąbrowskiego, z których następnie się wycofał. Będąc uczestnikiem działalności terrorystycznej, został przekazany Wojskowemu Sądowi Okręgowemu i sądzony pomiędzy 23 listopada, a 20 grudnia 1885 r. w procesie 29 proletariaczyków.

Podczas jednej z rozpraw Ossowski wyjawiał powody, jakimi się kierował. Powiedział m.in.: „Prześadowanie rządu zmusza nas do kroków gwałtownych. Sądźcie, być może sędziowie, że robotnicy dlatego przystępują do ruchu socjalistycznego, że pociągnięci zostali przez inteligencję. Stanowczo protestuję przeciw takiemu przypuszczeniu. My robotnicy doskonale to odczuwamy, że walka toczy się o nasze interesy. Swoje wyjaśnienia zakończył: „Ja ze swej strony nie chce względności od was.” Sąd nie uznał okoliczności łagodzących, że w chwili popełnienia czynu Ossowski był niepełno-

letni i skazał go na karę śmierci poprzez powieszenie. Złożone w dniu 4 stycznia 1886 r. przez adwokata Władysława Rytla podanie o kasację wyroku i akt ułaskawienia do cara, zostały odrzucone. Michała Ossowskiego stracono na stokach Cytadeli 28 stycznia 1886 r.

24 listopada 1975 r. w Warszawie jednej z ulic na terenie obecnej dzielnicy Targówek zostało nadane imię Michała Ossowskiego. Jego imię noszą także ulice w Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Granitowa tablica upamiętniająca - brama Straceń Cytadeli Warszawskiej (odsłonięcie - 1 IX września 1952 r.).

Ciekawostka:

Stracenie członków I Proletariatu w dniu 28 stycznia stało się jedną z rocznic obchodzonych przez ruch robotniczy. Pierwsze obchody miały miejsce na początku XX wieku.

Beata Grochowska

Źródła:

1. *Kronika Ruchu Rewolucyjnego w Polsce, 1936, R.2, nr 1,*
2. *Polski Słownik Biograficzny t. 24 s. 443 OSSOWSKI Michał Wacław (1863-1886) czeladnik szewski, proletariaczek,*
3. www.sejm-wielki.pl
4. www.ipsb.nina.gov.pl/a/biografia/michal-waclaw-ossowski-1863-1886-czeladnik-szewski-proletariaczek
5. www.pbc.gda.pl
6. www.youtube.com/watch?v=I-2lexyww-U
7. www.historykon.pl/stracenie-czlonkow-i-proletariatu/
8. www.trybuna.info/polska/uczcijemy-proletariaczekow/
9. www.sbc.org.pl
10. www.executedtoday.com/tag/michal-ossowski/
11. www.ulicetwojegomiasta

MUZYKA ŁAGODZI OBYCZAJE

Jerzy Waldorf, będący niegdyś znanym krytykiem muzycznym, powiedział, że „muzyka łagodzi obyczaje”. Z tym stwierdzeniem trudno się chyba nie zgodzić. Nieraz każdy z nas zapewne doświadczył sytuacji, że po ciężkim dniu, po powrocie do domu w zasadzie wszystko zaczyna nas drażnić.

Czujemy wręcz, że chętnie byśmy się z kimś pokłócili. Gdzieś potrzebujemy po prostu rozładować nagromadzone w nas przez cały dzień emocje. Czyż nie idealnym i szybkim sposobem nie byłoby w takiej sytuacji po prostu usiąść w wygodnym fotelu, położyć się na kanapie w swoim mieszkaniu i włączyć ulubioną muzykę. Zamknąć oczy i wsłuchać się w cudowne dźwięki utworów, które pomogą nam „przenieść się” za pomocą wyobraźni w ulubione miejsca. Dlatego też między innymi do słuchania muzyki wciąż zachęcam. Zwłaszcza, że ukazało się zapowiadane przeze mnie w grudniowym numerze gazety trzy płytowe wydawnictwo zespołu Bastarda *Nizozot* (Audio Cave 2023). Zespół sięga do spuścizny trzech klanów - dynastii chasydzkich. Pierwszy z nich to Modrzyc, założony w 1891 roku w Modrzycach, małej wiosce pod Dęblinem, obecnie wchłoniętej przez miasto. W Polsce nie ma już nikogo z tego klanu. Dynastię Szapiro założył cadyk Elimelech, który w Grodzisku Mazowieckim pojawił się w XIX wieku. Natomiast Koźnic to dynastia założona w Kozienicach przez Isroela Hopsztajna zwanego Kozienickim Magidem (magid - wędrowny kaznodzieja). Tyle tytułem historii i rodowodu muzyki. Tytułowy ...*Nizozot to termin odnoszący się do boskiego aktu twórczego, na który składają się trzy etapy. W pierwszym isierki miłości zostają umieszczone w szklanym naczyniu - następnie naczynie pęka, aby uruchomić proces rozproszenia isierki po całym świecie*. Powyższe cytuję za wpisem na stronie wytwórni. Płyty jeszcze nie nabyłem, ale wspomnienia z koncertu zespołu jeszcze brzmią mi w uszach. Tym bardziej sięgnę po te trzy krążki, by znów posłuchać mistycznych pieśni bez słów w interpretacji muzyków Bastardy. Do czego i Państwa zachęcam, tym bardziej że to muzyka „niezwykle emocjonalna, wybuchowa i nieprzewidywalna, uosabiająca pełne spektrum życiowych doznań. Smutek zastępuje radość, energię wypiera melancholia, a dojmujący pesymizm rozjaśnia delikatny opty-



Bastarda Trio

mistyczny promyk”. Powyższe pochodzą z recenzji Jakuba Krukowskiego dla „Jazzpressu”, której przeczytanie także mocno polecam.

Płytę zespół zadedykował niedawno zmarłemu Mirowni Zajferdowi - dziennikarzowi muzycznemu, dyrektrowi wszystkich edycji warszawskiego festiwalu Muzyka Wiary Muzyka Pokoju czy pomysłodawcy i organizatorowi cyklu „Folkowo Bemowo”.

Teraz wojskowo, ale i muzycznie. Niedawno przeczytałem, że jest Generałem - Generałem Polskiego Jazzu. Prawdę mówiąc dla mnie zawsze był Ptaszynem. Genialnym muzykiem i propagatorem jazzu. Jego poniedziałkowe „Trzy kwadransy jazzu” nadal edukują i bawią. Tak - bawią, bo Jan Ptaszyn Wróblewski to człowiek orkiestra, który równie mistrzowsko jak saksofonem posługuje się mową polską. Ze swadą i ironią, także z dużym dystansem do siebie.

No dobrze, ale dlaczego o Ptaszynie? Może dlatego, że to mój szkolny kolega - kończyliśmy to samo I Liceum im. Adama Asnyka w Kaliszu. Tyle że Mistrz kończył je w 1952 roku, kiedy mnie jeszcze na świecie nie było. Bardziej jednak dlatego, że niedawno obchodził urodziny - 27 marca br. skończył 87 lat. W tym samym dniu wręczono Maestrowi Janowi Ptaszynowi Wróblewskiemu tytuł Doktora Honoris Causa



Akademii Muzycznej im. Karola Lipińskiego we Wrocławiu. Uroczystość odbyła się w słynnej Auli Leopoldina Uniwersytetu Wrocławskiego (Senat uczelni nadał ten tytuł faktycznie trochę wcześniej, bo 28 lutego 2023 roku). Ale na tym nie koniec. 12 maja odbyła się uroczystość wręczenia Janowi Ptaszynowi Wróblewskiemu i prof. dr. Włodzimierzowi Nahornemu tytułów Doktora Honoris Causa Akademii Muzycznej im. Stanisława Moniuszki w Gdańsku. Wydarzenie odbyło się w ramach Święta Uczelni. Oczywiście w obu przypadkach nie obyło się bez koncertów a to samego Maestra z zespołem - to we Wrocławiu, lub koncertu „Muzyczny hommage a Jan Ptaszyn Wróblewski & Włodzimierz Nahorny” w wykonaniu pedagogów i studentów Akademii Muzycznej im. Stanisława Moniuszki w Gdańsku. Ten drugi poprzedzony został jeszcze debatą z wyróżnionymi muzykami.

Pozwolę sobie jeszcze na trochę prywaty i zacytuję fragmenty laudacji wygłoszonej dla Jana Ptaszyna Wróblewskiego przez prof. dr. hab. Leszka Kułakow-

skiego - kompozytora, pianisty jazzowego, teoretyka muzyki, profesora i wykładowcy, założyciela w gdańskiej uczelni kierunku „Jazz i muzyka estradowa”.

„(...) - Doskonałość nigdy nie jest przypadkiem. - Zawsze jest wynikiem wysokiej intencji, szczerego wysiłku i inteligentnego wykonania; reprezentuje mądry wybór wielu alternatyw - wybór, a nie przypadek determinuje Twoje przeznaczenie - przywołuję tu aforyzm Arystotelesa.

(...) Jan Ptaszyn Wróblewski: saksofonista, kompozytor, aranżer, dyrygent, band lider, krytyk i redaktor muzyczny, nieoceniony propagator muzyki synkopowanej - to instytucja kultury w Polsce, niemająca precedensu we współczesnym świecie.

(...) Na profesjonalnej scenie zadebiutował Ptaszyn w 1956 roku na kultowym Ogólnopolskim Festiwalu Muzyki Jazzowej w Sopocie w sekstecie Krzysztofa Komedy.

(...) Życiowym, historycznym, artystycznym, także organizacyjnym sukcesem Ptaszyna było prowadzone w latach 1968-78 Studio Jazzowe Polskiego Radia. Uważam, że okres pracy ze Studiem Jazzowym jest dominantą Jego twórczej aktywności, najwybitniejszym osiągnięciem w ponad 60-letniej artystycznej służbie polskiej kulturze. Ptak z orkiestrą koncertował na festiwalach jazzowych w Finlandii, Norwegii, Szwecji, Niemczech, na Węgrzech. Studio nagrało 187 utworów dla Polskiego Radia wydanych na pięciu albumach. (...) Studio Jazzowe Ptaka było w światowej awangardzie i definiowało wówczas kierunek rozwój muzyki jazzowej. Mecenat państwa polskiego, instytucjonalna i organizacyjna opieka w ramach Polskiego Radia dla Studia Jazzowego była ogromnym wsparciem, co w dzisiejszych czasach wydaje się być mrzonką.

(...) Kontynuując wątek popularyzacji jazzu przez Maestra nie można pominąć Jego działalności jako dziennikarza muzycznego. Mam na myśli cotygodniowe audycje „Trzy kwadransy jazzu” w III Programie Polskiego Radia, które prowadzi od 1970 roku po dzień dzisiejszy. (...) Audycje Trzy kwadransy jazzu Ptaszyna stały się wzorem jazzowej audycji muzycznej prowadzonej z erudycją, kompetentną wiedzą, swadą, doświadczeniem połączonym z niebawym darem opowiadania, Jemu tylko danym „ptakowym” poczuciem humoru. Szczególnie chcę podkreślić jakość i piękno języka polskiego Ptaszyna, co w dzisiejszych czasach nie jest niestety standardem. Myślę, że epokowym osiągnięciem Ptaka, oprócz muzycznej maestrii jako saksofonisty, kompozytora, aranżera jest Jego rola jako dziennikarza, krytyka, popularyzatora jazzu w Polsce. Jest to wybitny wkład w rozwój Polskiej Kultury.”

Teraz jeszcze kilka zdań przypomnienia. „Trzy kwadransy jazzu” w Programie III Polskiego Radia - „urodziły” się w styczniu 1970 roku. Pomysłodawcą audycji był ówczesny kierownik redakcji muzycznej Andrzej Korman. Prowadzącymi byli Jan Borkowski (do 2002), redaktor naczelny „Jazz Forum” Paweł Brodowski, Marcin Kydryński oraz Tomasz Szachowski. Na placu boju pozostał już tylko Jan Ptaszyn Wróblewski. Nie da się ukryć, że dla mnie i wielu innych miłośników jazzu jest to nadal audycja kultowa.

I kończąc ten tekst należy jeszcze wspomnieć, że Adam Makowicz - światowej sławy wirtuoz fortepianu i kompozytor został uhonorowany tytułem Doktora Honoris Causa przez Akademię Sztuki w Szczecinie 28 listopada 2022 roku.

Życzę przyjemnego słuchania muzyki.

PAM

REKLAMUJ I OGŁASZAJ SIĘ W „ERESEM”

Zachęcamy do zamieszczania reklam i ogłoszeń w Gazecie „ERESEM Praga”.

Ceny reklam i ogłoszeń drobnych w pojedynczym wydaniu:

- ¼ strony: 500,00 zł + VAT (¼ pierwszej strony: 600 zł + VAT),
- ½ strony: 1.000,00 zł + VAT,
- ¾ strony: 1.500,00 zł + VAT,
- cała strona: 2.000,00 zł + VAT,
- cała ostatnia strona: 2.500,00 zł + VAT,
- ogłoszenie drobne (do 50 wyrazów): 50,00 zł + VAT (każdy następny wyraz 1,00 zł + VAT).

Więcej informacji oraz kontakt w sprawie reklam i ogłoszeń: redakcja@rsmpraga.pl.

Złożenie zlecenia jest jednoznaczne z deklaracją zleceniodawcy o posiadaniu praw autorskich do materiałów wykorzystywanych w reklamie lub ogłoszeniu. Redakcja nie odpowiada za treść zamieszczonych reklam lub ogłoszeń.



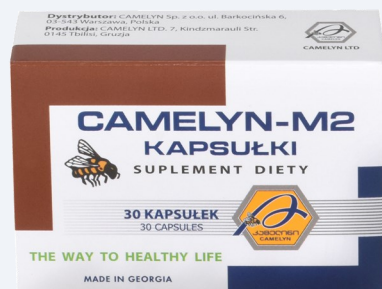
POZNAJ CAMELYN, POGROMCĘ PATOGENÓW CHOROBOTWÓRCZYCH

Wielu naukowców i badaczy z całego świata każdego dnia koncentruje swoje wysiłki, by wynaleźć lekarstwa na trapiące nas dolegliwości. Patogeny chorobotwórcze z mikroświata wirusów, bakterii czy grzybów mogą skutecznie uprzykrzyć nam życie, prowokując rozwój poważnych chorób.

W połowie ubiegłego wieku Benedikt Maglakelidze wynalazł w Gruzji produkt zdrowotny, nazwany później Camelyn. Miodowy lek na bazie peptydów natychmiast wzbudził zainteresowanie miejscowych naukowców, a w 1950 roku w Instytucie Chirurgii Doświadczalnej i Klinicznej im. K. Eristavi w Tbilisi rozpoczęto szeroko zakrojone badania nad Camelynem. Jednak dopiero w 1965 roku produkt otrzymał tę nazwę, po tym jak jego skuteczność została udowodniona w wielokrotnych badaniach naukowych na myszach i ludziach. Jego skuteczność zaskakuje nie tylko konsumentów, ale i naukowców.

Camelyn LTD to jedna z tych firm, która może pochwalić się wieloletnim dorobkiem badawczym w dziedzinie medycyny. Jest to niezależna gruzińska firma naukowo - farmaceutyczna z siedzibą w Tbilisi w Gruzji, mająca swoje oddziały na różnych kontynentach. Choć na świecie działa od 2004 roku, w Polsce mało kto słyszał o produktach Camelyn. Dlatego w niniejszym artykule postaram się przybliżyć te nietuzinkowe, gruzińskie produkty lecznicze.

trakt z unikalnego rodzaju miodu pozyskanego z kwiatów rzadkiego rodzaju kasztanowca, naturalnie występującego na zachodzie Gruzji, w czystych i górzystych rejonach. Jest to jedyny obszar na skalę całego świata, gdzie pszczelarze z okolicznych wiosek pozyskują tradycyjnymi metodami ten niezwykle miód. Na pewno zainteresuje naszych Czytelników skład omawianego miodu. Na certyfikacie jakości wydanym przez Państwowy Uniwersytet w Batumi, można przeczytać: miód zawiera naturalne węglowodany. Ponadto zawiera antyoksydanty, związki fenolowe, enzymy (inwertazę, amylazę, katalazę), aminokwasy, karotenoidy, witaminy z grupy B, jony pierwiastków (wapń, miedź, żelazo, magnez, mangan, fosfor, potas, sód i cynk).



Dla kogo?

Peptydy miodu zawarte w Camelyn mogą zabijać wirusy, grzyby i bakterie, zwiększać odporność, aktywować limfocyty T i pomagać ludziom w powrocie do zdrowia po chorobach. Ale co najciekawsze, ludzie, którzy go spróbowali, opowiadają fantastyczne historie o tym, jak wyleczyli się z raka lub innych trudnych do wyleczenia chorób. Warto jednak pamiętać, że jest to suplement diety, a nie lek na raka, ale liczne świadectwa pokazują, że rzeczywiście jest bezpośrednie działanie i to nie tylko na raka, ale także na inne bardzo poważne choroby. W jednym z badań stwierdzono, że peptydy Camelyn zakłócają nawet integrację genomu HIV z komórkowym DNA.

Jak Camelyn może pomóc w walce z rakiem? Komórki nowotworowe nie są ciałem obcym, więc są trudne do rozpoznania przez układ odpornościowy. Błędy w podziale komórek prowadzą do mutacji, więc w organizmie stale pojawiają się potencjalnie rakowe komórki. Peptydy Camelyn wiążą się z nimi, pomagając układowi odpornościowemu we wczesnym rozpoznaniu komórek rakowych. Limfocyty T przystępują wtedy do pracy, niszcząc szkodliwe komórki. Zasada ta może zapobiegać rakowi lub leczyć chorobę, która już się rozpoczęła. To właśnie dlatego o takich peptydach mówi się ostatnio tak wiele. Produkty Camelyn dedykowane zarówno dla osób chorych jak i zdrowych, można je przyjmować profilaktycznie oraz łączyć z innymi lekami. Peptydy miodowe są naturalnymi immunomodulatorami, korzystnie wpływającymi na układ odpornościowy. Preparat może pomóc tym osobom, które bardzo łatwo się przeziębają lub często dopadają ich infekcje bakteryjne, wirusowe lub

grzybicze. Szczególnie dobrze peptydy miodowe wpływają na osoby starsze, których odporność słabnie wraz z wiekiem. Aktywność biologiczna tego rodzaju miodu jest bardzo wszechstronna, zauważono, że kuracja preparatami Camelyn poprawiła wyniki krwi oraz wartości poziomu cholesterolu czy glukozy.



Jakie są wskazania do przyjmowania preparatów Camelyn?

Na stronie producenta <https://camelyn.pl/publikacje-naukowe/> znajduje się wiele przydatnych informacji, również rekomendacje, komu mogłyby te produkty pomóc, a zatem podsumujmy:

- infekcje wirusowe, bakteryjne, grzybicze;
- choroby urologiczne: przewlekłe bakteryjne prostaty, przewlekłe zapalenie cewki moczowej;
- choroby nowotworowe w celu zmniejszenia skutków ubocznych chemioterapii;
- schorzenia wątroby;
- osteochondroza kręgosłupa;
- choroby zwyrodnieniowe stawów;
- polineuropatia;
- okres pooperacyjny;
- urazy;
- grucznicze zapalenie opłucnej (ropniak);
- blizny;
- odleżyny;
- ropne: długotrwałe rany na skórze i tkankach miękkich;
- wrzody troficzne;
- czyrak;
- trądzik;
- infekcje pochwy;
- zapalenie szyjki macicy;
- nadżerki;
- hemoroidy;
- pęknięcia okolic odbytu;
- infekcje jamy ustnej i gardła;
- przewlekłe zapalenie migdałków;
- dolegliwości laryngologiczne.

Camelyn Sp. z o.o.
Barkocińska 6
03-543 Warszawa
www.camelyn.pl



Serce miodu zamknięte w kapsułkach

Produkty Camelyn jeszcze nie są znane w kraju nad Wisłą. Ten stan rzeczy usiłuje zmienić Krzysztof Dzieciatkowski, generalny przedstawiciel na Polskę, który przekonuje, że „produkty Camelyn to lekarstwo”.

Nie jest to miód w klasycznej formie, jaką znamy. Z miodu zostały wyodrębnione peptydy (o mniejszej cząsteczce niż białka), które mogą swobodnie przemieszczać się i trafiać do odpowiednich komórek naszego organizmu. Miód został też pozbawiony wody, czyli innymi słowy, w kapsułkach znajduje się sama esencja. Jeden z przedstawicieli Camelyn wyliczył, że gdybyśmy chcieli przyjąć zalecaną dawkę peptydów miodowych, musielibyśmy spożyć kilka kilogramów miodu.

Jedyny taki miód na świecie

Preparaty Camelyn dostępne są w różnych formach, które przyjmuje się w zależności od potrzeby. Są to **Camelyn M2 kapsułki**, **Camelyn M1 ampułki**, **Camelyn M3 krem regenerujący**, **Camelyn R-a czopki**, **Camelyn R-b globulki**, **Camelyn R-spray**, do których użyto eks-

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń i reklam.



**przystanek
targówek**



RSM

PRAGA

**ZATRZYMAJ
SIĘ NA LATA!**

www.rsmpraga.pl

Kuflewska 6



Przy II linii metra!



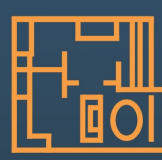
**5 minut
od stacji metra**



**Parking
podziemny**



**Komórki
lokatorskie**



**Lokale mieszkalne
od 28,86m² do 90,39m²**



**Lokale użytkowe
na parterze**



+48 785 440 440



mieszkania@rsmpraga.pl

Czasopismo RSM „Praga”
Wydawca: RSM „Praga”
Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń i reklam.
tel.: 22 619 12 21, e-mail: redakcja@rsmpraga.pl

Redakcja: RSM „Praga”
Druk: GRUPA ZPR MEDIA
Wszelkie prawa, w tym Autora i Wydawcy, są zastrzeżone. Jakiegokolwiek dalsze rozpowszechnianie artykułów bez zgody Autora i Wydawcy jest zabronione.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”

Sprawozdania (opracowania)
z działalności Spółdzielni
w 2022 roku:

- Rady Nadzorczej, s. 2
- Zarządu, s. 5

Warszawa 2023 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 R.

Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” działa na podstawie: ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, statutu RSM „Praga” oraz regulaminów i innych przepisów wewnętrznych ustanowionych przez organy statutowe Spółdzielni. Z mocy ustawy, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami Statutu RSM „Praga”, pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przygotowywało posiedzenia plenarne Rady. Porządek obrad określany był w oparciu o ustalone wcześniej tematy i zagadnienia uzupełniane przez kwestie wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

W 2022 r. Rada Nadzorcza koncentrowała swoją działalność, zgodnie z zapisami statutowymi, w następujących obszarach:

- gospodarka finansowa,
- eksploatacja i remonty zasobów mieszkaniowych, gospodarka nieruchomościami i sprawy terenowo-prawne,
- działalność inwestycyjna,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- zagadnienia organizacyjne i statutowo-samorządowe,
- działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

I. GOSPODARKA FINANSOWA

Skupiała się wokół problematyki: inwestycji, eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, gospodarki nieruchomościami, spraw terenowo-prawnych.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością gospodarczo-finansową Spółdzielni. Funkcje te przejawiały się w procesie uchwalenia planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opiniowania sprawozdań finansowych, ustalania stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz za użytkowanie garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych miejsc postojowych. Celom tym służyła również decyzja Rady dotycząca wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za okres obrachunkowy.

Przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady Nadzorczej były sprawy zadłużeń czynszowych oraz działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię, jak również wprowadzenie prac związanych z poprawą estetyki zasobów mieszkaniowych i terenów zielonych Spółdzielni. Ważnym elementem działalności Rady Nadzorczej była kontrola nad procesami inwestycyjnymi.

Rok 2022 był kolejnym rokiem pracy Rady w warunkach pandemii, co wymuszało istotne zmiany w charakterystyce pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji.

W 2022 roku spotkania Komisji były dalej zawieszane, co nie oznaczało, że członkowie poszczególnych Komisji nie pracowali merytorycznie nad rekomendacjami uchwał leżących w ich zakresie.

W zakresie gospodarki nieruchomościami Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza monitorowała realizację planów rzeczowych działalności remontowej zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą strategią remontową RSM „Praga” kontynuowano remonty klatek. Dokonywano wymiany instalacji ciepłej

i zimnej wody, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowych, a także remonty dźwigów oraz pomniejsze prace remontowe. Prace te przyczyniły się w sposób istotny do poprawy stanu technicznego budynków, zmniejszenia zużycia energii oraz podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców użytkujących zasoby Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, uwzględniając interesy Spółdzielni, wyrażała zgodę na obciążenie niektórych nieruchomości udostępniając zainteresowanym firmom grunty pod budowę lub przebudowę sieci energetycznych, wodnych lub ciepłowniczych.

II. INWESTYCJE

Rada Nadzorcza, zgodnie ze swoimi kompetencjami, sprawowała nadzór i kontrolę nad procesami inwestycyjnymi oraz opiniowała zamierzenia inwestycyjne pod kątem finansowania, jakości wykonawstwa inwestycji i terminów realizacji robót.

Należy podkreślić, że mimo okresu pandemii Spółdzielnia nie wstrzymała realizacji swoich zadań inwestycyjnych co było istotne z uwagi na osiąganie celów finansowych.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach członkowsko-mieszkaniowych niezbędnych dla funkcjonowania Spółdzielni.

IV. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE, SAMORZĄDOWE I STATUTOWE. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWO-KULTURALNA

Rada Nadzorcza, nie podejmowała w okresie sprawozdawczym żadnych istotnych spraw w wyżej wymienionym zakresie.

W 2022 roku działalność Klubów Osiedlowych prowadzona była w ograniczonym zakresie. Odbywały się spotkania klubów seniorskich. Prowadzone były zajęcia Nordic Walking oraz inne akcje skierowane dla Seniorów mieszkających w zasobach Spółdzielni.

Struktura posiedzeń organów Rady Nadzorczej w 2022 roku kształtowała się następująco:

- 5 posiedzeń plenarnych w trybie stacjonarnym,
- 7 posiedzeń plenarnych w formie telekonferencji,
- 1 głosowanie nad uchwałami za pośrednictwem trybu elektronicznego,
- 2 posiedzenia Prezydium Rady.

Rada Nadzorcza w 2022 roku podjęła 77 uchwał, m.in. w następujących sprawach:

- przyjęcia zmian w Regulaminie organizacyjnym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie,
- przyjęcia „Regulaminu postępowania przetargowego na zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych niezasiedlonych”,
- rekomendowania kandydatur na członków Komisji Skrutacyjnych w celu nadzorowania procesu głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia podejmowanych na piśmie,
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu z realizacji „Planu zadań inwestycyjnych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” za rok 2021”,
- przyjęcia „Planu zadań inwestycyjnych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” na rok 2022”,

- przyjęcia wykonania rzeczowego planu remontów Spółdzielni za 2021 rok,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 r.,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 r.,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia uchwały w sprawie odpłatnego zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego nr 49 w budynku przy ul. H. Junikiewicz 2 w Warszawie,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia uchwały w sprawie wyodrębnienia lokali na własność oraz zbycia nieruchomości zrealizowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Myśliborskiej 114 poprzez udostępnienie gruntu pod budowę linii telekomunikacyjnej na rzecz spółki pod firmą UPC Polska Sp. z o.o.,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kuflewskiej 2, 4, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00404432/7 służebnością przesyłu na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o.,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy A. Kamińskiego, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00497185/8, poprzez udostępnienie gruntu pod wymianę linii elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o.,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy A. Kamińskiego 1, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00403022/3, poprzez udostępnienie gruntu pod wymianę linii elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o.,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicach Remiszewskiej/Goławickiej, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00530978/8, służebnością gruntową na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonej przy ul. Myszkowskiej 33, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00430016/6,
- rozdziału środków finansowych uzyskanych z nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalność gospodarczą Spółdzielni za 2019 rok w części dotyczącej środków przeznaczonych uchwałą nr 3/2022 Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”,
- rozdziału środków finansowych uzyskanych z nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalność gospodarczą Spółdzielni za 2020 rok w części dotyczącej środków przeznaczonych uchwałą nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”,
- wyrażenia zgody na zawarcie umowy pożyczki z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w ramach programu Jessica 2 na zadanie „Rewitalizacja warszawskiej Pragi i Targówka poprzez odnowę tkanki mieszkaniowej - remont i modernizacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych RSM Praga wraz z odnową otoczenia” - etap III,
- przyjęcia zmian w „Regulaminie ruchu i parkowania samochodów oraz korzystania z systemu płatnego parkowania na terenie Kolonii Kamińskiego - Ćmielowska”, którego jednolity tekst stanowi załącznik do

- uchwały nr 66/2018 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dnia 24.09.2018 r.,
- korekty planu działalności remontowej na 2022 rok dla budynków Osiedla „Erazma”,
- przyjęcia wykonania planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni za 2021 r.,
- przyjęcia sprawozdania finansowego Biura Zarządu za 2021 r.,
- przyjęcia zmian w Regulaminie organizacyjnym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie,
- przyznania środków finansowych w wysokości 5 000,00 zł na działalność społeczno-kulturalno-oświatową Osiedla „Erazma” ze środków przeznaczonych Uchwałą nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” w dniu 30.03.2022 r. na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną Spółdzielni,
- zmiany „Regulaminu ruchu i parkowania samochodów oraz korzystania z systemu płatnego parkowania na terenie Kolonii „Kamińskiego - Ćmielowska””,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia uchwały w sprawie odpłatnego zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego nr 42 w budynku przy ul. Janinówka 13 w Warszawie,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicach A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Janinówka 7, 9, 9A, 11, 13, 14, Mokrej 2, 4, 23 i J. Szczepanika 2 poprzez udostępnienie gruntu pod budowę linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator Sp. z o.o.,
- rekomendowania kandydatur na członków Komisji Skrutacyjnych w celu nadzorowania procesu głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia podejmowanych na piśmie,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 r.,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalność gospodarczej za 2021 rok,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na odpłatne zbycie prawa własności części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. M. Ossowskiego 11 w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr WA3M/00156935/9,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 2 700 000,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Erazma” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Kamińskiego 2, Kamińskiego 12, Kamińskiego 22 i 22A oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 1 260 000,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Generalska” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Janinówka 7, 9, 9A, 11, 13, 14, Mokra 2, 4, 23, Szczepanika 2, nieruchomości Kuflewska 2, 4, nieruchomości Askenazego 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, Zamiejska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 20, 24 oraz sfinansowania kosztów remontu siedziby Administracji Osiedla i ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 660 000,00 zł na rachunek

- Administracji Osiedla „Kijowska” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10, nieruchomości Łochowska 1/29, 34, Radzymińska 68/72, 60/66, 54/58, 52A, Łomżyńska 15/25, Wołomińska 19, Siedlecka 1/15, 16/24, Ząbkowska 40, Markowska 6, Korska 1, Kijowska 11, Al. Tysiąclecia 151, Białostocka 7, 9, 11 oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 1 160 000,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Targówek” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Myszkowska 2, 4, H. Junkiewicz 1, 4, nieruchomości Goławicka 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11 oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 1 360 000,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Poraje” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Pancera 18, nieruchomości Śreniawitów 1, 2, 4, 5, 7, 12, Nagodźców 2, 3, Porajów 4, 5, 6, 8, Wittiga 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, Atutowa 1, 3, 5, 7, Gębicka 2, 4, Antalla 4, 6, Szczęśliwa 2 oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 621 840,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Jagiellońska” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Jagiellońska 2, 4, 6, nieruchomości Jagiellońska 1, 3, 5A, nieruchomości Namysłowska 6, 6A oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- uchwalenia Planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na 2023 r.,
- ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, odpisu na fundusz remontowy, opłat na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną, odpisu na remonty dźwigów oraz dodatkowych stawek opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych, których użytkownicy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub są właścicielami lokali w RSM „Praga”, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2023 r.,
- ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy oraz dodatkowego odpisu na fundusz remontowy na zieleni i dodatkowej stawki opłaty na konserwację szczególną za użytkowanie garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych miejsc postojowych w RSM „Praga” dla użytkowników posiadających spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego lub będących ich właścicielami, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2023 r.,
- zmiany Uchwały nr 79/18 z dnia 27.11.2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na czasowe przekazanie przez Zarząd RSM „Praga” ze środków remontowych Spółdzielni, zaewidencjonowanych na rachunku Biura Zarządu, kwoty w wysokości 1 500 000,00 zł na rachunek Administracji Osiedla „Jagiellońska” w celu zasilenia środków remontowych nieruchomości Targowa 80, 82, nieruchomości Jagiellońska 62, nieruchomości Floriańska 14 oraz nieruchomości Jagiellońska 1, 3, 5A oraz ustalenia harmonogramu ich zwrotu,
- przyznania środków finansowych w wysokości 15 000,00 zł na działalność społeczno-kulturalno-oświatową Osiedla „Generalska” ze środków przeznaczonych Uchwałą nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” w dniu 30.03.2022 r. na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną Spółdzielni,

- wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości położonych w Warszawie: przy ul. J. Słowackiego 108, stanowiącej dz. ew. nr 14/9 obręb 7-04-13 o powierzchni 0,6152 ha, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00286471/4, przy ul. Powstańców Śląskich, stanowiącej dz. ew. nr 1/19 obręb 6-08-06 o powierzchni 0,2646 ha, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00532728/1 oraz w mieście Marki al. Piłsudskiego 102, stanowiącej dz. ew. nr 30/7 obręb 4-06 o powierzchni 0,4306 ha, objętej księgą wieczystą nr WA1W/00029926/8,
- uchylenia uchwały nr 21/13 Rady Nadzorczej z dnia 16.04.2013 r. w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 97 przy ul. Kołowej 4 w Warszawie,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Sz. Askenazego poprzez udostępnienie gruntu w związku z demontażem kabli zasilających tymczasową stację transformatorową zasilającą potrzeby budowy II linii metra na rzecz spółki pod firmą Gülermak Sp. z o.o.,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Erazma z Zakroczyimia 1, 3 i 5 poprzez udostępnienie gruntu pod ogródek przydomowy przy budynku Erazma z Zakroczyimia 3 w Warszawie,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Erazma z Zakroczyimia 7 i 9 poprzez udostępnienie gruntu pod ogródek przydomowy przy budynku Erazma z Zakroczyimia 7 w Warszawie,
- korekty planu działalności remontowej na 2022 rok dla nieruchomości RSM „Praga”,
- uchwalenia planu działalności remontowej na 2023 rok dla nieruchomości RSM „Praga”,
- wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wiklinowej, stanowiącej dz. ew. nr 31/18 obręb 4-04-17 o powierzchni 1,1286 ha, objętej księgą wieczystą nr WA3M/00534177/1,
- przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”,
- zmiany uchwały nr 23/2022 z dnia 25.04.2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy pożyczki z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w ramach programu Jessica 2 na zadanie „Rewitalizacja warszawskiej Pragi i Targówka poprzez odnowę tkanki mieszkaniowej - remont i modernizacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych RSM Praga wraz z odnową otoczenia” - etap III,
- przyznania środków finansowych w wysokości 5 000,00 zł na działalność społeczno-kulturalno-oświatową Osiedla „Targówek” ze środków przeznaczonych Uchwałą nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” w dniu 30.03.2022 r. na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną Spółdzielni,
- wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości położonej przy ul. św. Wincentego 38 w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00278075/3 służebnością przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna.

* * *

W 2022 roku z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie RSM „Praga”, zastąpione formą głosowania nad koniecznymi uchwałami szczególnie ważnymi dla funkcjonowania Spółdzielni. Rada Nadzorcza włączyła się w proces przygotowania i przebiegu głosowania we wszystkich Osiedlach.

W każdy pierwszy czwartek miesiąca przedstawiciele Rady Nadzorczej pełnili dyżur, przyjmując członków spółdzielni w ich indywidualnych sprawach.

Rada Nadzorcza dziękuje członkom Rad Osiedli oraz mieszkańcom za społeczne zaangażowanie i wkład pracy przyczyniający się do uzyskania korzystnych rezultatów działalności Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi oraz pracownikom Robotniczej Spółdzielni Mieszka-

niowej „Praga” za wkład pracy na rzecz RSM „Praga” w 2022 roku.

Załączniki do niniejszego Sprawozdania zawierają imienne składy osobowe Rady Nadzorczej i Komisji problemowych.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej RSM „Praga” w dniu 29.03.2023 roku.

Sporządził:
Dariusz Nowak
Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
/-/ Barbara Ślesicka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
/-/ Hanna Jarzębska

RADA NADZORCZA RSM „PRAGA”
KADENCJA 2019 - 2022

Lp.	Nazwisko i Imię	Funkcja	Osiedle
1.	Jarzębska Hanna	Przewodniczący	Kijowska
2.	Nowak Dariusz	Zastępca Przewodniczącego	Poraje
3.	Klimaszewski Dariusz	Zastępca Przewodniczącego	Targówek
4.	Ślesicka Barbara	Sekretarz	Jagiellońska
5.	Rutkowski Kazimierz	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Generalska
6.	Łukasiak Zygmunt	Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Ekologicznej	Targówek
7.	Ogórek Krzysztof	Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej	Erazma
8.	Woźniakowski Andrzej	Przewodniczący Komisji Samorządowo-Społeczno-Statutowej	Poraje
9.	Sobótka Hanna	Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej	Generalska
10.	Bąk Krzysztof	Członek	Kijowska
11.	Bednarska Tatiana	Członek	Członkowie Oczek.
12.	Domżała Józef	Członek	Generalska
13.	Haraburda Ewa	Członek	Kijowska
14.	Harasim Witold	Członek	Targówek
15.	Kamiński Zygmunt	Członek	Generalska
16.	Kozakiewicz Bogumiła	Członek	Targówek
17.	Kozłowska-Kasperska Żywia	Członek	Jagiellońska
18.	Łabędź Krystyna	Członek	Kijowska
19.	Niernsee Sebastian	Członek	Kijowska
20.	Pawlikowska Barbara	Członek	Poraje
21.	Skroń-Bielak Ewa	Członek	Erazma
22.	Zaborek Witold	Członek	Poraje
23.	Zawadzki Bogusław	Członek	Generalska

RADA NADZORCZA RSM „PRAGA”
składy Komisji Problemowych
KADENCJA 2019 - 2022

Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja	Osiedle
Komisja Rewizyjna			
1.	Rutkowski Kazimierz	Przewodniczący	Generalska
2.	Kamiński Zygmunt		Generalska
3.	Klimaszewski Dariusz		Targówek
4.	Nowak Dariusz		Poraje
5.	Pawlikowska Barbara		Poraje
6.	Skroń-Bielak Ewa		Erazma
7.	Ślesicka Barbara		Jagiellońska
8.	Woźniakowski Andrzej		Poraje
9.	Zawadzki Bogusław		Generalska
10.	Jarzębska Hanna		Kijowska
Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja	Osiedle
Komisja Eksploatacyjno-Ekologiczna			
1.	Łukasiak Zygmunt	Przewodniczący	Targówek
2.	Bąk Krzysztof		Kijowska
3.	Domżała Józef		Generalska
4.	Kozłowska-Kasperska Żywia		Jagiellońska
5.	Łabędź Krystyna		Kijowska
6.	Niernsee Sebastian		Kijowska
7.	Ogórek Krzysztof		Erazma
8.	Zaborek Witold		Poraje
9.	Zawadzki Bogusław		Generalska
Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja	Osiedle
Komisja Samorządowo-Społeczno-Statutowa			
1.	Woźniakowski Andrzej	Przewodniczący	Poraje
2.	Haraburda Ewa		Kijowska
3.	Harasim Witold		Targówek
4.	Kozakiewicz Bogumiła		Targówek
5.	Łabędź Krystyna		Kijowska
6.	Niernsee Sebastian		Kijowska
7.	Nowak Dariusz		Poraje
8.	Skroń-Bielak Ewa		Erazma
9.	Sobótka Hanna		Generalska
10.	Ślesicka Barbara		Jagiellońska
Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja	Osiedle
Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa			
1.	Sobótka Hanna	Przewodniczący	Generalska
2.	Bednarska Tatiana		Członek Oczek.
3.	Haraburda Ewa		Kijowska
4.	Kozłowska-Kasperska Żywia		Jagiellońska
5.	Łukasiak Zygmunt		Targówek
6.	Pawlikowska Barbara		Poraje
7.	Rutkowski Kazimierz		Generalska
8.	Jarzębska Hanna		Kijowska
Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja	Osiedle
Komisja Inwestycyjna			
1.	Ogórek Krzysztof	Przewodniczący	Erazma
2.	Bąk Krzysztof		Kijowska
3.	Bednarska Tatiana		Członkowie Oczek.
4.	Domżała Józef		Generalska
5.	Harasim Witold		Targówek
6.	Kamiński Zygmunt		Generalska
7.	Klimaszewski Dariusz		Targówek
8.	Kozakiewicz Bogumiła		Targówek
9.	Zaborek Witold		Poraje
10.	Jarzębska Hanna		Kijowska

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 R. (opracowanie)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 R. (OPRACOWANIE)

ROZDZIAŁ I

Wstęp

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” w Warszawie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2021 r., poz. 648 tj.),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 438 tj.),
3. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”.

Spółdzielnia składa się z siedmiu jednostek organizacyjnych - Biura Zarządu oraz sześciu Administracji Osiedli:

- Administracji Osiedla „Erazma”,
- Administracji Osiedla „Generalska”,
- Administracji Osiedla „Jagiellońska”,
- Administracji Osiedla „Kijowska”,
- Administracji Osiedla „Poraje”,
- Administracji Osiedla „Targówek”.

Zarząd w 2022 r. pracował w składzie:

1. Andrzej Półrolniczak - Prezes Zarządu,
2. Agnieszka Haponiuk - Zastępca Prezesa Zarządu,
3. Anna Dobosz - Zastępca Prezesa Zarządu.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” od początku istnienia prowadzi liczne inwestycje mieszkaniowe oraz dba o utrzymanie i unowocześnianie istniejących obiektów. Nie zapominamy też o infrastrukturze towarzyszącej takiej jak place zabaw dla najmłodszych, skwery, kluby osiedlowe, boiska sportowe, siłownie plenerowe, a w ostatnim czasie również streetwork parki. Spółdzielnia prowadzi również działalność edukacyjno-wychowawczą. W zasobach Spółdzielni działa pięć klubów osiedlowych, w których prowadzone są różnorodne zajęcia artystyczne, naukowe i sportowe, a także organizowane są okazjonalne imprezy plenerowe dla wszystkich mieszkańców. RSM „Praga” bardzo dobrze poradziła sobie w gospodarce wolnorynkowej i już od wielu lat działa jako deweloper na rynku mieszkaniowym. Na przestrzeni ostatnich lat oddała do użytku kilka nowoczesnych budynków, a kolejne są projektowane. Śmiało można powiedzieć, że RSM „Praga” jest jedną z wiodących spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, która przez ponad 50 lat przysłużyła się rozwojowi mieszkalnictwa oraz tworzeniu pozytywnego wizerunku polskiej spółdzielczości. Za swoją działalność Spółdzielnia, jak również jej działacze i pracownicy, przez wiele lat otrzymywali wiele nagród i wyróżnień. Ideą spółdzielczości jest wspólne działanie i wzajemna pomoc, budowanie silnych więzi społecznych i kulturowych. To także nauka samorządności i umiejętne gospodarowanie wspólnym mieniem. Przez ponad pół wieku naszej działalności pokazaliśmy, że potrafimy działać dla wspólnego dobra. Spółdzielnia odnalazła się w nowej rzeczywistości społecznej i gospodarczej. Zbudowaliśmy budynki na Pradze, Targówku, Białołęce i w Markach.

* * * * *

W roku 2022 osiągnięty został wynik finansowy brutto w wysokości 22 550 487,09 zł. Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. posiadała środki pieniężne w wysokości 117 520 942,47 zł. Liczby te wskazują na dobry stan finansowo-gospodarczy Spółdzielni. Nie ma żadnych zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

Spółdzielnia dokłada wszelkich starań, aby wzrost opłat zależnych od Spółdzielni był możliwie jak najmniejszy. W roku 2022 opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji zmieniły się w stosunku do roku 2021 o 3,29% pomimo

stale rosnących kosztów. Należy przy tym zaznaczyć, że wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wyniósł 7,5%, natomiast średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wyniósł 14,4%.

Spółdzielnia, dbając o właściwy stan techniczny budynków i Osiedli, corocznie przeznaczają na prace remontowe znaczne środki finansowe. W roku 2022 wykonano remonty za kwotę 51 728 426,80 zł, a więc wyższą o 5 182 016,55 zł w stosunku do roku 2021. Oprócz środków wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, fundusz jest zasilany wpływami z działalności gospodarczej i inwestycyjnej Spółdzielni. Z wyniku działalności inwestycyjnej Biura Zarządu za lata 2019 - 2021 fundusz remontowy został zasilony łączną kwotą 10 000 000,00 zł. Dodatkowo fundusz remontowy zasilany jest uzyskanymi przez Spółdzielnię środkami z funduszy unijnych. W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na kontynuowanie kompleksowych prac termomodernizacyjnych, których celem, obok poprawy stanu technicznego budynków, jest obniżenie kosztów zużycia ciepła. Realizowanych jest także coraz więcej remontów służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości oraz podnoszeniu stanu bezpieczeństwa na osiedlach poprzez montaż monitoringu w kolejnych budynkach.

Przyjęty w Spółdzielni w 2005 r. system planowania narzuca dyscyplinę finansową oraz umożliwia i ułatwia kontrolę nad ponoszonymi wydatkami. Dzięki temu opłaty ponoszone przez mieszkańców na koszty eksploatacji utrzymywane są na możliwie niskim poziomie.

Budynki Spółdzielni, ze względu na ich wiek, wymagają coraz większych nakładów na remonty i modernizację. Niestety, stały wzrost podatków i opłat zewnętrznych powoduje, że zamiast zwiększenia zakresu remontów swoich budynków, mieszkańcy wnoszą coraz wyższe opłaty zewnętrzne.

Na wysokość opłat znaczący wpływ mają ceny zewnętrznych dostawców mediów.

W 2022 w wyniku sytuacji politycznej (wojna w Ukrainie, trudności na rynku paliw) oraz gospodarczej (inflacja na poziomie 14,4%) odnotowaliśmy drastyczne podwyżki cen ciepła, gazu i energii elektrycznej.

Cena zużywanego ciepła wyrażanego w gigadżulach (GJ) w ciągu roku 2022 wzrosła o 107% z 60,77 zł za 1 GJ do 125,39 zł za 1 GJ brutto (tj. ponad dwukrotnie).

Równocześnie dostawca ciepła podniósł opłatę za moc cieplną i opłatę stałą za przesył wyrażoną w megawatach (MW) z 9548,74 zł za 1 MW zł brutto do 13042,12 zł za 1 MW brutto tj. o 36,6%. Wyżej wspomniane ceny zawierają już rekompensatę do cen ciepła, wprowadzoną przez ustawodawcę od dnia 15.09.2022 r. i obowiązującą do końca lutego 2023 r. jako „średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą”. Wspomniana rekompensata od 15 września 2022 r. obniżyła cenę 1 MW o ok. 3%, a cenę 1 GJ o ok. 0,6% - niestety więc nie miała większego wpływu na wysokość opłat.

Jeżeli chodzi o paliwo gazowe, to Spółdzielnia na początku 2022 roku złożyła odpowiednie oświadczenia, uprawniające na mocy Ustawy z 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku ze szczególną sytuacją na rynku gazu do korzystania z cen regulowanych, zatwierdzanych przez Prezesa URE. Stosowanie w/w cen gazu spowodowało zamrożenie gwałtownego wzrostu kosztów tego paliwa.

Należy podkreślić, że dzięki wynegocjowanej przez Zarząd RSM „Praga” korzystnej umowie z dostawcą energii elektrycznej opłaty za energię elektryczną zużywaną na potrzeby części wspólnych budynków Spółdzielni nie zostały podniesione pomimo drastycznych podwyżek cen energii i wynoszą 0,7229 zł za kWh brutto. Dla odbiorców indywidualnych cena przy taryfie G11 do limitu zużycia 2000 kWh wynosi 0,5092 zł kWh brutto, a powyżej 2000 kWh - 0,8525 zł za kWh.

Na wysokość opłat wpływ miały również podwyżki opłat z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi. Od dnia 1 stycznia 2022 r. Rada Miasta wprowadziła kolejną zmianę zasad ustalania opłat za odpady komunalne, wprowadzając stałą opłatę dla wszystkich gospodarstw domowych w budynkach wielorodzinnych w wysokości 85 zł, niezależnie od ich powierzchni i liczby zamieszkałych osób. Jest to podwyżka o około 30% w stosunku do opłaty z 2021 r. w wysokości 65 zł. **Opłaty za wywóz odpadów stanowią ponad 11% całości opłat wnoszonych przez mieszkańców na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.**

Jesienią ubiegłego roku Naczelny Sąd Administracyjny ostatecznie unieważnił uchwały, które w 2020 r. wprowadziły opłaty za śmieci od każdego gospodarstwa domowego w budynku wielorodzinnym w wysokości 65 zł, które obowiązywały do końca marca 2021 r. Sąd RSM „Praga” w lutym 2022 r. wystąpiła do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi za okres od dnia 1.03.2020 r. do dnia 31.03.2021 r. Obecnie w powyższej sprawie toczy się postępowanie odwoławcze przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie.

W 2022 roku Spółdzielnia realizowała następujące zadania inwestycyjne:

1. „**Przystanek Targówek**” - przez cały rok trwały prace budowlane, które pomimo ciężkiej sytuacji na rynku, na koniec roku wyprzedzały harmonogram o ok. 2 miesiące. Planowane zakończenie budowy to II kwartał 2023 r.;
2. „**Barkocińska 3**” - w maju 2022 roku, po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym, wybrany został Generalny Wykonawca inwestycji, który rozpoczął realizację inwestycji w czerwcu 2022 r. od rozbioru pobliskiej hydroforni. Prace były kontynuowane przez cały 2022 r.;
3. przygotowanie następujących inwestycji do realizacji (nazwy robocze):
 - 1) „Piotra Skargi 65”
 - 2) „Myszkowska III”
 - 3) „Pratulińska Garaż”
 - 4) „Piotra Skargi 74”
 - 5) „św. Wincentego”
 - 6) „Święciańska 65”
 - 7) „Janinówka / Mokra”
 - 8) „Olgierda”

* * * * *

Prowadzenie działalności inwestycyjnej pozwala Spółdzielni pozyskiwać dodatkowe środki, które m.in. zasilały fundusz remontowy Spółdzielni.

W związku trwającą epidemią COVID-19 w roku 2020 i 2021 nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W celu podjęcia ważnych dla Spółdzielni uchwał pisemne głosowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie w roku 2022 odbyło się w miesiącu marcu oraz wrześniu.

W wyniku głosowania podjęto uchwały zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalność gospodarczą za lata 2019, 2020 i 2021.

Rozdział II

Finanse i gospodarka Spółdzielni w 2022 r.

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2022 r.

RSM „Praga” w 2022 roku osiągnęła dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak i na działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **22 550 487,09 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 897 905,00 zł** - wynik netto wyniósł **20 652 582,09 zł**.

1.1. Wynik na działalności eksploatacyjnej

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **12 211 525,32 zł**. Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysków i strat jako zmniejszenie zysku brutto i przeniesiona do rozliczenia w następnym okresie.

1.2. Wynik na działalności gospodarczej

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie **10 338 961,77 zł**, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **1 897 905,00 zł**, osiągnęła zysk netto w wysokości **8 441 056,77 zł**.

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2022 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego.

Wynik finansowy za 2022 r. przedstawia tabela nr 1.

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok poddane zostało badaniu przez firmę KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410, na podstawie umowy z dnia 24.11.2021 r. oraz z aneksem z dnia 01.09.2022 r.

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo-finansową za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Zbiórcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga” za 2022 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 688 349 801,77 zł Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku wynosiła: 12 211 525,32 zł Zysk netto z działalności gospodarczej w 2022 roku stanowił kwotę: 8 441 056,77 zł Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmniejszenie stanu środków o kwotę: 7 853 219,63 zł W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 68,26%, natomiast aktywa obrotowe stanowią 31,74% ogólnej wartości majątku.

W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy oraz fundusz rezerwowy), które stanowią 67,54% sumy pasywów.

3. Aktywa trwałe

Bilans otwarcia - 01.01.2022 r. 459 433 167,98 zł
Bilans zamknięcia - 31.12.2022 r. 469 844 238,44 zł
Aktywa trwałe ogółem w stosunku do 2021 r. zwiększyły się o 10 411 070,46 zł

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych i długoterminowych rozliczeń m/o kosztów, zawierający stan tych aktywów na

początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy z uwzględnieniem amortyzacji przedstawia tabela numer 2.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. i w oparciu o Zarządzenie Zarządu RSM „Praga” Nr 33/2022 z dnia 05.09.2022 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej rzeczywistego stanu aktywów i pasywów na dzień 31.12.2022 r. w RSM „Praga” oraz powołania Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej, została przeprowadzona inwentaryzacja majątku.

Rozliczenie inwentaryzacji nie wykazało różnic remanentowych.

Sporządzono również protokół weryfikacji środków trwałych w budowie, który na dzień 31.12.2022 r. wykazuje wartość **4 441 020,91 zł**.

WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2022 R. PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

Jednostka organizacyjna	Wynik GZM	Wynik na działalności gospodarczej brutto	Podatek dochodowy za 2022 r.	Wynik na działalności gospodarczej netto	Wynik na GZM narastająco i wynik na działalności gospodarczej netto (kol.2 + kol.5)
1	2	3	4	5	6
Osiedle „Kijowska”	3 607 301,07	3 179 041,76	583 575,32	2 595 466,44	6 202 767,51
Osiedle „Generalska”	195 261,72	905 739,13	196 252,95	709 486,18	904 747,90
Osiedle „Targówek”	-2 390 669,12	362 015,53	35 059,50	326 956,03	-2 063 713,09
Osiedle „Poraje”	2 467 629,33	2 435 438,06	420 147,62	2 015 290,44	4 482 919,77
Osiedle „Erazma”	1 061 493,06	62 995,45	0,00	62 995,45	1 124 488,51
Osiedle „Jagiellońska”	-1 532 577,53	547 373,40	111 764,84	435 608,56	-1 096 968,97
Biuro Zarządu	8 803 086,79	2 846 358,44	551 104,77	2 295 253,67	11 098 340,46
RAZEM SPÓŁDZIELNIA	12 211 525,32	10 338 961,77	1 897 905,00	8 441 056,77	20 652 582,09

TABELA nr 1

Razem Spółdzielnia					
Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2022	Zmiany w ciągu roku		31.12.2022
			Zwiększenie	Zmniejszenie	
AKTYWA TRWAŁE					
	Wartość netto	459 433 167,98			469 844 238,44
I.	Wartości niematerialne i prawne				
	wartość brutto	487 464,50	12 618,14	66 181,34	433 901,30
	umorzenie	462 135,87	32 055,42	66 181,34	428 009,95
	wartość netto	25 328,63	-19 437,28	0,00	5 891,35
II.	Rzeczowe aktywa trwałe				
	wartość netto	432 348 000,36			427 700 025,64
1.	Środki trwałe				
	wartość brutto	823 359 703,76	13 110 105,93	7 723 963,07	828 745 846,62
	umorzenie	395 625 777,23	12 116 390,75	2 255 326,09	405 486 841,89
	wartość netto	427 733 926,53			423 259 004,73
a)	Grunty własne, prawa wieczyste w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu				
	wartość brutto	44 262 446,44	417 092,82	1 662 036,93	43 017 502,33
	umorzenie	5 062 312,48	222 633,55	13 174,18	5 271 771,85
	wartość netto	39 200 133,96			37 745 730,48
b)	Budynki i lokale				
	wartość brutto	770 144 006,24	12 337 592,83	5 796 513,27	776 685 085,80
	umorzenie	381 957 819,00	11 741 811,53	1 979 626,95	391 720 003,58
	wartość netto	388 186 187,24			384 965 082,22
c)	Urządzenia techniczne i maszyny				
	wartość brutto	7 830 488,54	187 087,50	226 631,86	7 790 944,18
	umorzenie	7 557 280,51	125 332,53	223 743,95	7 458 869,09
	wartość netto	273 208,03			332 075,09
d)	Środki transportu				
	wartość brutto	736 326,65	0,00	15 559,45	720 767,20
	umorzenie	733 841,48	2 485,17	15 559,45	720 767,20
	wartość netto	2 485,17			0,00
e)	Inne środki trwałe				
	wartość brutto	386 435,89	168 332,78	23 221,56	531 547,11
	umorzenie	314 523,76	24 127,97	23 221,56	315 430,17
	wartość netto	71 912,13			216 116,94
2.	Środki trwałe w budowie	4 614 073,83	493 389,28	666 442,20	4 441 020,91
III.	Należności długoterminowe	2 189 107,45	0,00	116 816,28	2 072 291,17
IV.	Inwestycje długoterminowe	2 587 036,90	0,00	-2 235 692,86	4 822 729,76
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 283 694,64	12 959 605,88	0,00	35 243 300,52

TABELA nr 2

4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe są to należności z tytułu opłaty przekształceniowej, które wynoszą **2 072 291,17 zł**.

TABELA nr 3

Lp.	Jednostka	Stan na 01.01.2022	Stan na 31.12.2022
1.	Osiedle „Kijowska”	542 796,50	467 043,61
2.	Osiedle „Generalska”	243 467,90	240 905,08
3.	Osiedle „Targówek”	277 639,40	274 716,88
4.	Osiedle „Poraje”	0,00	0,00
5.	Osiedle „Erazma”	14 326,08	14 027,62
6.	Osiedle „Jagiellońska”	459 306,95	455 376,21
7.	Biuro Zarządu	651 570,62	620 221,77
Razem		2 189 107,45	2 072 291,17

Zmniejszenie należności długoterminowych spowodowane jest otrzymaniem decyzji z Urzędów Dzielnic określających wysokość bonifikat dla opłat przekształceniowych.

5. Środki pieniężne

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. posiadała środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w wysokości 117 520 942,47 zł oraz środki na rachunkach lokacyjnych w wysokości 4 822 729,76 co w sumie daje kwotę 122 343 672,23 zł.

Środki pieniężne w wysokości **117 520 942,47 zł** zostały wykazane jako inwestycje krótkoterminowe, na które składają się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

Osiedle „Kijowska”	30 414 592,52 zł
Osiedle „Generalska”	14 954 958,67 zł
Osiedle „Targówek”	10 093 710,54 zł
Osiedle „Poraje”	8 775 580,49 zł
Osiedle „Erazma”	2 669 721,05 zł
Osiedle „Jagiellońska”	2 901 808,42 zł
Biuro Zarządu	47 710 570,78 zł

Razem inwestycje krótkoterminowe 117 520 942,47 zł

Środki w wysokości **4 822 729,76 zł** znajdujące się na rachunkach lokacyjnych zostały wykazane w bilansie w pozycji inwestycje długoterminowe.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią.

Szczegółowe pozycje tego sprawozdania i ich wielkości wynikają z danych bilansu, rachunku zysków i strat, oraz zapisów na kontach. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego w kwocie **117 520 942,47 zł**.

Wynik kasowy na koniec roku w stosunku do stanu na początek roku uległ zmniejszeniu o kwotę **7 853 219,63 zł**.

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią kwotę **40 674 165,09 zł** są to koszty poniesione w latach poprzednich i roku bieżącym do rozliczenia w czasie i dotyczą przede wszystkim:

- wydatków remontowych sfinansowanych kredytem do rozliczenia w 2023 r.,
- wydatków remontowych nieznajdujących pokrycia w funduszu remontowym do rozliczenia w 2023 r.,
- opłaconych ubezpieczeń, prenumerat wydawnictw fachowych oraz innych kosztów do rozliczenia w 2023 r.,
- nadwyżka kosztów na przychodami GZM do rozliczenia w 2023 r.

7. Zadłużenia czynszowe i windykacja

W 2022 roku kontynuowano działania windykacyjne w wyniku, których skierowano do Sądu spraw na kwotę 1.904.487 zł. Sprawy po uzyskaniu tytułu wykonawczego, kierowane są do egzekucji komorniczej. W roku 2022 skierowano mniej spraw do sądu niż w poprzednich latach, jednak wzrosła kwota objęta pozwami skierowanymi do sądu. Jest to skutek zmiany częstotliwości kierowanych pozwów, w związku z prowadzoną optymalizacją kosztów postępowania windykacyjnego oraz ułatwieniami w prowadzeniu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.

RSM „Praga” prowadzi 31 postępowań egzekucyjnych, które są na zaawansowanym etapie prowadzącym do sprzedaży nieruchomości. Są to lokale o najwyższym zadłużeniu, przewyższającym kwotę 15.000 zł.

7.1. Zadłużenia czynszowe

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej wyniosły 11 957 734,31 zł i uległy zwiększeniu w porównaniu do 2021 roku o 106 691,33 zł.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2022 r. powyżej jednego miesiąca w poszczególnych Osiedlach przedstawia tabela numer 4.

TABELA nr 4

Osiedle	Kwota w zł	Wskaźnik zadłużeń czynszowych powyżej 1 miesiąca w stosunku do naliczeń rocznych w %
Kijowska	2 592 502,33	6,62 %
Generalska	2 821 166,25	8,21 %
Targówek	3 756 927,72	12,71 %
Poraje	1 293 374,47	3,90 %
Erazma	490 113,43	3,53 %
Jagiellońska	720 800,00	6,16 %
Biuro Zarządu	282 850,11	20,87 %
Razem	11 957 734,31	7,33 %

Na przedstawioną w tabeli kwotę 11 957 734,31 zł składają się m.in.:

- zadłużenia ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy w kwocie 1 576 909,71 zł (1 163 lokali),
- zadłużenia, które są przygotowane do skierowania do sądu 1 375 423,75 zł (292 lokale),
- zadłużenia zasądzone w kwocie 7 222 677,09 zł (343 lokale),
- zadłużenia będące w sądzie w kwocie 1 782 723,76 zł (239 lokali).

Wyszczególnienie	Spółdzielnia			
	01.01.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2022
Fundusz zasobowy	26 657 061,04	43 196 430,02	1 791 461,63	68 062 029,43
Fundusz wydzielony	0,00	19 695 854,43	19 695 854,43	0,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	45 287 552,32	2 530 140,14	2 648 714,00	45 168 978,46
Fundusz wkładów budowlanych	335 617 747,49	2 608 778,38	5 002 106,55	333 224 419,32
Fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów	387 657 357,00	0,00	2 980 750,21	384 676 606,79
Fundusz z tytułu umorzeń	-389 239 344,13	1 968 282,41	11 589 912,14	-398 860 973,86
Fundusz na spłatę kredytów	13 953 235,33	3 606 090,86	2 166 586,81	15 392 739,38
Fundusz udziałowy	3 824 126,66	0,00	19 000,35	3 805 126,31
Fundusz inwestycyjny	4 986 172,84	0,00	1 165,85	4 985 006,99
Zysk netto	0,00	8 441 056,77	0,00	8 441 056,77
Zysk netto z lat ubiegłych	67 228 873,42	0,00	67 228 873,42	0,00
Razem kapitał własny	495 972 781,97	82 046 633,01	113 124 425,39	464 894 989,59

Zadłużenia do 3 miesięcy są monitorowane i dłużnicy są wzywani do spłaty. Przy zadłużeniach powyżej 3 miesięcy, oprócz powyższych działań, Spółdzielnia kieruje sprawę do sądu.

7.2. Eksmisje

W dniu 15.04.2022 zostało zniesione ustawodawstwo wprowadzone ustawą „anty covidową”, zakazującą prowadzenia pewnych czynności egzekucyjnych. Dzięki temu RSM „Praga” mogła przeprowadzić zaległe postępowania eksmisyjne.

W roku 2022 RSM „Praga” przeprowadziła 11 eksmisji, w tym: Targówek - 3; Generalska - 5; Poraje - 2; Jagiellońska - 1.

W wyniku prowadzonych działań egzekucyjnych, prowadzących do opróżnienia lokalu, w 4 przypadkach dłużnicy spłacili zadłużenie i z czego w 2 ponownie ustanowiono tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

W 2022 roku na potrzeby wykonania eksmisji z prawem do lokalu socjalnego Urząd Dzielnicy Targówek wskazał 4 lokale socjalne. Niektóre eksmisje zostały wykonane do lokali socjalnych wskazanych w poprzednich latach, wobec faktu, że eksmisje nie mogły się wówczas odbywać.

Łączna kwota zadłużenia opróżnionych lokali wyliczona na dzień opróżnienia wynosiła 1 063 932,03 zł. Z tej kwoty udało się zaspokoić kwotę 109 315,14 zł. Pozostałe zadłużenie zaspokojone będzie w wyniku sprzedaży przejętych lokali w drodze przetargu.

Obecnie w Sądzie, Urzędach Dzielnicy i u Komorników Sądowych znajdują się wnioski w 27 sprawach o wykona-

nie eksmisji (2 z nich to sprawy, w których Urząd Dzielnicy powinien zabezpieczyć lokal socjalny, a w pozostałych pomieszczenie tymczasowe). W przypadku 11 z nich zaległość została uregulowana i uprawnieni starają się uregulować wyłączne prawo do wkładu mieszkaniowego.

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu decyduje sąd w ramach procesu. Prowadzenie tego procesu opóźnia pozbawienie tytułu prawnego do lokalu, wobec czego liczba lokali, wobec których prowadzone jest postępowanie eksmisyjne będzie aktualnie niewielka.

RSM Praga w 2022 prowadziło 6 postępowań o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. 1 postępowanie zakończyło się wyrokiem wygaszającym prawo, 1 postępowanie zakończyło się umorzeniem w związku ze spłatą zaległości, RSM Praga na bieżąco uzyskuje lokale socjalne na potrzeby eksmisji od wszystkich gmin. W roku 2021 i 2022 Urząd Dzielnicy, w wyniku intensyfikacji działań Sekcji Windykacji wskazał ostatnie lokale socjalne objęte porozumieniem zawartym w 2014 roku.

8. Fundusze własne Spółdzielni

Fundusze własne według stanu na 31.12.2022 r. przedstawia poniższa tabela nr 5.

TABELA nr 5

Wyszczególnienie	Spółdzielnia			
	01.01.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2022
Fundusz zasobowy	26 657 061,04	43 196 430,02	1 791 461,63	68 062 029,43
Fundusz wydzielony	0,00	19 695 854,43	19 695 854,43	0,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	45 287 552,32	2 530 140,14	2 648 714,00	45 168 978,46
Fundusz wkładów budowlanych	335 617 747,49	2 608 778,38	5 002 106,55	333 224 419,32
Fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów	387 657 357,00	0,00	2 980 750,21	384 676 606,79
Fundusz z tytułu umorzeń	-389 239 344,13	1 968 282,41	11 589 912,14	-398 860 973,86
Fundusz na spłatę kredytów	13 953 235,33	3 606 090,86	2 166 586,81	15 392 739,38
Fundusz udziałowy	3 824 126,66	0,00	19 000,35	3 805 126,31
Fundusz inwestycyjny	4 986 172,84	0,00	1 165,85	4 985 006,99
Zysk netto	0,00	8 441 056,77	0,00	8 441 056,77
Zysk netto z lat ubiegłych	67 228 873,42	0,00	67 228 873,42	0,00
Razem kapitał własny	495 972 781,97	82 046 633,01	113 124 425,39	464 894 989,59

9. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wynoszą 18 612 110,81 zł i obejmują:

- Rezerwę na władanie gruntem w kwocie 16 817 318,74 zł,
- Rezerwę na świadczenia emerytalne w kwocie 1 794 792,07 zł.

Uaktualniono wysokość rezerw na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe oraz odprawy pośmiertne i nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów do wysokości 1 794 792,07 zł, zgodnie z art. 39 ust.2 pkt 2 oraz ust. 2a ustawy o rachunkowości. Wysokość rezerwy została oszacowana w oparciu o Raport Aktuarny wykonany przez Attuario Sp. z o.o. Sp. k z siedzibą w Warszawie ul. Madalińskiego 23A/56.

10. Zobowiązania długoterminowe

W tej pozycji wykazano kredyty i kaucje przypadające do spłaty po 31.12.2022 r., zadłużenie podlegające spłacie w 2023 roku zostało wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Zobowiązania na 31.12.2022 r.	59 335 963,90 zł
w tym:	
a) kredyty bankowe	49 097 567,61 zł
b) inne, w tym:	10 238 396,29 zł
• kaucje (opłata wstępna) wnoszona przez najemców bud. Okólna 24	2 613 773,99 zł
• opłata przekształceniowa	7 624 622,30 zł

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2022 r. w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o wartość **10 189 118,23 zł**.

Na zobowiązania długoterminowe składają się następujące pozycje:

a) Kredyty bankowe

1) Kredyty „starego portfela” (kredyty udzielone przed 31.05.1992 roku na budowę mieszkań lokatorskich i własnościowych) stanowią kwotę 1 222 403,19 zł, z tego:

Bilans otwarcia wg stanu na dzień 01.01.2022 r.	1 222 403,19 zł
zmniejszenie zadłużenia o	418 933,05 zł
Stan na dzień 31.12.2022 r.	803 470,14 zł
z tego:	
• wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe	450 210,92 zł
• wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe	353 259,22 zł

Zmiana stanu zadłużenia nastąpiła w związku ze:

1. Spłatą kapitału kredytów w racie normatywu - 354 047,41 zł.
2. Spłatą odsetek naliczonych za IV kwartał 2021 r. - 3 379,86 zł.
3. Spłatą ponadplanową kredytów - 76 412,86 zł.
4. Naliczeniem przez bank odsetek za IV kwartał 2022 r. w wysokości 14 907,08 zł, które zostały zapłacone w dniu 02.01.2023 r.

Kredyty te spłacane są wg normatywu, którego wysokość ustala Minister Infrastruktury i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2022 r. wynosiła 3,77 zł. za 1 m².

2) Kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (kredyty udzielone na budowę mieszkań lokatorskich) na 31.12.2022 r. stanowią kwotę ogółem 9 617 183,85 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe, w tym budynki: 8 046 811,27 zł
 - przy ul. Myśluborskiej 87 blok 2 2 787 889,41 zł
 - przy ul. Ceramicznej 5A blok 3 1 199 983,26 zł
 - przy ul. Ceramicznej 5 blok 4 2 687 729,82 zł
 - przy ul. Myszkowskiej 33 1 371 208,78 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 1 570 372,58 zł

3) kredyty termomodernizacyjne „Nasz Remont” stanowią kwotę ogółem 150 199,55 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 0,00 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 150 199,55 zł

4) pożyczka „Jessica 1” um. nr. IJ15-03280 stanowi kwotę 585 006,21 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 550 594,11 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 34 412,10 zł

5) pożyczka „Jessica 2 etap I” um nr. IJ19-02038 stanowi kwotę 15 529 360,84 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 14 198 272,84 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 1 331 088,00 zł

6) kredyt „Jessica 2 etap I” um nr. 19/4483 stanowi kwotę 5 223 385,20 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 4 781 977,20 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 441 408,00 zł

7) pożyczka „Jessica 2 etap II” um nr. IJ21-01237 stanowi kwotę 13 113 435,80, zł w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 12 117 478,76 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 995 957,04 zł

8) kredyt „Jessica 2 etap II” um nr. 21/1236 stanowi kwotę 4 511 100,00 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 4 231 961,73 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 297 138,27 zł

9) Kredyt inwestycyjny Okólna 24 stanowi kwotę 4 813 563,41 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 4 738 260,78 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 75 302,63 zł

Zmiana wysokości zobowiązań kredytowych następuje w związku z regularną spłatą kapitału.

b) Inne, w tym:

- 1) Wpłaty dokonane przez najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Okólnej 24 w Markach z tytułu opłat wstępnych 2 613 773,99 zł
- 2) Opłata przekształceniowa (konto 220) 7 624 622,30 zł

11. Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Zobowiązania krótkoterminowe, bilans otwarcia na dzień 01.01.2022 r. 58 703 562,39 zł

Zobowiązania krótkoterminowe, bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r. 72 801 410,33 zł

Zmiana stanu zobowiązań (wzrost) 14 097 847,94 zł

Szczegółowe zestawienie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2022 r. w rozbiciu na poszczególne Osiedla przedstawia tabela nr 6, na dole strony.

Zobowiązania z tytułu wpłaconych zaliczek w kwocie 19 094 200,80 zł na poczet dostaw w Biurze Zarządu dotyczą realizowanych inwestycji.

12. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne ilustruje tabela nr 7, na dole strony.

12.1. Fundusz remontowy

Bilans otwarcia - 01.01.2022 r. -1 800 340,14 zł

Zwiększenie funduszu remont. 82 520 420,93 zł

Zmniejszenia funduszu remont. 60 300 266,80 zł

Bilans zamknięcia - 31.12.2022 r. 20 419 813,99 zł

Fundusz remontowy w kwocie 20 419 813,99 zł został wykazany per-saldem, z czego:

- remonty rozliczane w czasie -31 867 410,25 zł
- salda dodatnie funduszu remont. 52 287 224,24 zł

Szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych jednostkach organizacyjnych Spółdzielni przedstawia tabela nr 8, na stronie 9.

13. Fundusz Inwestycyjny

Fundusz inwestycyjny – konto 810

Bilans otwarcia - 01.01.2022 r. 4 986 172,84 zł

Zwiększenie 0,00 zł

Zmniejszenie 1165,85 zł

- opłata za zajęcie pasa drogowego i kara za zajęcie pasa drogowego 1 165,85 zł

Bilans zamknięcia - 31.12.2022 r. 4 985 006,99 zł

14. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans otwarcia na dzień 01.01.2022 r. 21 623 612,31 zł

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r. 20 352 231,73 zł

Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów (-) 1 271 380,58 zł

Na bierne rozliczenia międzyokresowe składają się:

1. Nadwyżka przychodów nad kosztami

GZM, w tym: 17 322 348,90 zł

- Osiedle „Kijowska” 3 673 939,98 zł
- Osiedle „Generalska” 790 074,19 zł
- Osiedle „Targówek” 47 795,15 zł
- Osiedle „Poraje” 2 733 393,82 zł
- Osiedle „Erazma” 1 274 058,97 zł
- Osiedle „Jagiellońska” 0,00 zł
- Biuro Zarządu 8 803 086,79 zł

2. Środki z podziału nadwyżki

bilansowej za 2021 r. przeznaczone na finansowanie działalności eksploatacyjnej

Biura Zarządu 2 122 434,99 zł

3. Środki z podziału nadwyżki

bilansowej przeznaczone na działalność społeczno-kulturalno-oświatową 126 629,41 zł

4. Inne krótkoterminowe rozliczenia

międzyokresowe 780 818,43 zł

Razem rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 31.12.2022 r. 20 352 231,73 zł

15. Przychody i koszty

Przychody i koszty w układzie bilansowym wykazane w rachunku zysków i strat:

Przychody ogółem 207 728 263,71 zł

1. Przychody ze sprzedaży 203 756 512,17 zł

TABELA nr 6

Osiedla / Rodzaj zobowiązań	Kredyty i pożyczki	Z tytułu dostaw i usług	Zaliczki na poczet dostaw	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ.	Inne	Razem zobowiązania
Osiedle „Kijowska”	0,00	8 941 024,02	0,00	0,00	731 803,70	9 672 827,72
Osiedle „Generalska”	94 125,52	5 660 817,34	0,00	17,93	229 714,06	5 984 674,85
Osiedle „Targówek”	43 426,18	5 082 953,23	0,00	0,00	115 805,93	5 242 185,34
Osiedle „Poraje”	0,00	4 283 150,16	0,00	0,00	394 126,38	4 677 276,54
Osiedle „Erazma”	12 647,85	2 537 365,98	0,00	32,53	18 473,73	2 568 520,09
Osiedle „Jagiellońska”	0,00	2 289 404,05	0,00	0,00	80,56	2 289 484,61
Biuro Zarządu	5 098 937,84	10 123 575,95	19 094 200,80	3 162 670,75	4 887 055,84	42 366 441,18
Razem zobowiązania krótkoterminowe	5 249 137,39	38 918 290,73	19 094 200,80	3 162 721,21	6 377 060,20	72 801 410,33

TABELA nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans otwarcia na 01.01.2022 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia na 31.12.2022 r.
1.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	68 072,08	362 272,86	364 473,77	65 871,17
2.	Fundusz remontowy	-1 800 340,14	82 520 420,93	60 300 266,80	20 419 813,99
	Razem	-1 732 268,06	82 882 693,79	60 664 740,57	20 485 685,16

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 R. (opracowanie)

TABELA nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	Kijowska	Generalska	Targówek	Poraje	Erazma	Jagiellońska	Biuro Zarządu	Spółdzielnia
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	Stan na 01.01.2022 r.	-368 922,66	-2 779 119,28	2 189 140,67	-5 133 432,27	140 797,31	-396 531,59	4 547 727,68	-1 800 340,14
II	Zwiększenia, z tego:	10 329 946,78	15 539 241,33	17 750 073,84	11 553 823,93	7 783 130,91	8 012 837,40	11 551 366,74	82 520 420,93
1	Odpisy z lokali mieszkalnych	6 037 716,99	6 842 752,76	6 950 750,19	5 015 491,88	3 049 323,25	1 978 293,59	0,00	29 874 328,66
2	Odpisy z garaży i miejsc postojowych	83 120,76	14 111,28	2 512,80	171 360,97	11 561,16	4 091,52	0,00	286 758,49
3	Odpisy z lokali użytkowych własnościowych	18 323,76	38 816,28	53 286,12	37 560,69	22 994,16	17 772,00	0,00	188 753,01
4	Odpisy z lokali Biura Zarządu	38 276,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 276,16
5	Odpisy na zieleń, place zabaw	0,00	113 946,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113 946,36
6	Legalizacja ciepłomierzy	11 187,00	6 534,00	5 544,00	54 615,00	24 552,00	51 523,20	0,00	153 955,20
	Razem odpisy	6 188 624,67	7 016 160,68	7 012 093,11	5 279 028,54	3 108 430,57	2 051 680,31	0,00	30 656 017,88
7	Odpis na remonty dźwigów	755 115,22	818 536,10	586 083,77	338 030,76	129 085,60	188 604,80	0,00	2 815 456,25
8	Pożyczka Jessica 2	1 437 455,96	4 446 573,16	6 164 940,00	0,00	0,00	4 295 200,00	0,00	16 344 169,12
9	Z podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej za 2019, 2020, 2021 r.	1 155 442,67	1 754 737,06	2 786 169,10	4 538 049,69	1 843 432,72	709 042,38	10 000 000,00	22 786 873,62
10	Pożyczka - Uchwały RN nr 51/22, 52/22, 53/22, 54/22, 55/22, 56/22	660 000,00	1 260 000,00	1 160 000,00	1 360 000,00	2 700 000,00	621 840,00	0,00	7 761 840,00
11	Zwrot środków - Uchwały RN nr 150/11, 64/19 oraz Uchwała Zarządu nr 4/19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	810 000,00	810 000,00
12	Inne wpływy (otrzymane odszkodowania, itp.)	133 308,26	243 234,33	40 787,86	38 714,94	2 182,02	146 469,91	741 366,74	1 346 064,06
III	Zmniejszenia, z tego:	8 231 575,03	9 731 062,38	14 132 247,13	6 260 402,83	7 453 005,11	6 571 168,10	7 920 806,22	60 300 266,80
1.	Remonty instalacji co, w tym:	116 130,73	90 671,97	0,00	0,00	208 254,17	86 649,68	0,00	501 706,55
a)	Montaż podzielników kosztów ciepła	78 091,74	90 671,97	0,00	0,00	14 254,17	26 546,67	0,00	209 564,55
b)	Regulacja instalacji c.o. z montażem zaworów podpionowych	0,00	0,00	0,00	0,00	194 000,00	60 103,01	0,00	254 103,01
2.	Remonty instalacji csw i zw	13 830,82	107 996,57	881 026,19	0,00	0,00	22 139,47	0,00	1 024 993,05
3.	Inne roboty hydrauliczne, w tym:	9 205,11	464 267,35	15 484,02	36 329,55	51 578,02	0,00	0,00	576 864,05
a)	Wymiana wodomierzy na radiowe	9 205,11	50 657,35	15 484,02	0,00	51 578,02	0,00	0,00	126 924,50
b)	Wykonanie przyłącza wodociągowego z montażem zestawu hydroforowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Remonty instalacji gazowej	15 500,00	420 000,00	813 962,50	252 839,03	0,00	3 240,00	0,00	1 505 541,53
5.	Roboty elektryczne, w tym:	2 527 786,08	215 490,58	146 965,89	1 307 605,20	139 539,49	21 600,00	0,00	4 358 987,24
a)	Montaż instalacji monitoringu	28 889,22	59 940,00	68 000,00	0,00	68 259,33	0,00	0,00	225 088,55
6.	Docieplenia, w tym:	43 325,37	3 032 000,00	6 422 800,00	0,00	3 301 866,73	0,00	0,00	12 799 992,10
a)	Docieplenia stropodachów	43 325,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43 325,37
7.	Roboty malarskie	0,00	1 568,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 568,37
8.	Roboty dekarские	261 863,54	0,00	0,00	109 106,96	264 111,00	3 864,00	0,00	638 945,50
9.	Roboty drogowe	9 288,96	89 370,48	109 221,05	129 758,39	40 784,50	0,00	0,00	378 423,38
10.	Wymiana okien części wspólnych	46 900,00	0,00	0,00	0,00	1 640 284,16	0,00	0,00	1 687 184,16
11.	Roboty ogólnobudowlane, w tym:	2 887 582,99	584 371,73	1 363 280,58	2 546 065,96	971 648,73	4 182 887,02	0,00	12 535 837,01
a)	Remonty tarasów, balkonów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	749 000,00	0,00	749 000,00
b)	Remonty wejść do klatek schodowych	1 844 304,50	584 371,73	1 142 061,18	1 676 575,35	298 738,74	48 160,44	0,00	5 594 211,94
c)	Renowacja elewacji	676 630,84	0,00	0,00	869 490,61	58 374,00	3 385 726,58	0,00	4 990 222,03
d)	Remont balkonów	151 788,00	0,00	25 575,90	0,00	97 150,99	0,00	0,00	274 514,89
12.	Remonty placów zabaw, renowacja terenów zielonych	111 831,32	241 306,90	807 967,14	112 410,54	24 840,00	4 551,00	0,00	1 302 906,90
13.	Budowa altanek śmietnikowych	0,00	0,00	54 780,00	2 300,00	0,00	0,00	0,00	57 080,00
14.	Spląty kredytów i pożyczek, w tym:	161 565,86	2 143 463,90	2 055 535,46	0,00	151 816,04	1 287 125,24	0,00	5 799 506,50
a)	Zwrot środków - Uchwały RN nr 150/11, 64/19 oraz Uchwała Zarządu nr 4/19	0,00	0,00	375 000,00	0,00	0,00	435 000,00	0,00	810 000,00
15.	Udzielone pożyczki zgodnie z Uchwałami RN nr 51/22, 52/22, 53/22, 54/22, 55/22, 56/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 761 840,00	7 761 840,00
16.	Remonty wykonywane ekipą własną	259 910,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259 910,28
17.	Przygotowanie, nadzór i rozliczenie prac remontowych	708 331,64	684 640,56	647 488,64	606 040,20	322 643,08	188 198,36	0,00	3 157 342,48
18.	Usuwanie awarii - odszkodowania	42 379,19	32 194,80	54 267,84	47 127,60	55 098,69	13 460,40	0,00	244 528,52
19.	Pozostałe koszty	73 032,89	80 622,24	0,00	386 127,50	87 988,52	89 413,25	158 966,22	876 150,62
20.	Remonty dźwigów	911 879,13	1 508 830,45	725 127,42	704 592,00	187 337,98	658 476,00	0,00	4 696 242,98
21.	Nadzór prac remontowych dźwigów	31 231,12	34 266,48	34 340,40	20 099,90	5 214,00	9 563,68	0,00	134 715,58
IV.	Saldo na 31.12.2022 r.	1 729 449,09	3 029 059,67	5 806 967,38	159 988,83	470 923,11	1 045 137,71	8 178 288,20	20 419 813,99

w tym:

- przychody ze sprzedaży produktów 177 248 168,34 zł
 - zmiana stanu produktów 12 489 175,81 zł
 - koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki 14 019 168,02 zł
2. Pozostałe przychody operacyjne 1 472 484,69 zł
3. Przychody finansowe 2 499 266,85 zł

Koszty ogółem 185 177 776,62 zł

1. Koszty działalności operacyjnej 182 989 197,68 zł

2. Pozostałe koszty operacyjne 1 699 070,44 zł
3. Koszty finansowe 489 508,50 zł

WYNIK BRUTTO 22 550 487,09 zł

Podatek dochodowy 1 897 905,00 zł

WYNIK NETTO, w tym: 20 652 582,09 zł

- wynik GZM 12 211 525,32 zł
- zysk netto 8 441 056,77 zł

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r. sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami rozdziału

5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. W wyniku przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego za 2022 r. stwierdza się, że działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2022 r. przedstawia tabela nr 9.

TABELA nr 9

Jednostka organizacyjna	PRZYCHODY			KOSZTY			WYNIK BRUTTO (ZYSK BRUTTO)			Podatek dochodowy	WYNIK NETTO (ZYSK NETTO)		
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 2 + kol. 3)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza	Razem (kol. 5 + kol. 6)	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 2 - kol. 5)	Działalność gospodarcza (kol. 3 - kol. 6)	Razem (kol. 8 + kol. 9)		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (kol. 8)	Działalność gospodarcza (kol. 9 - kol. 11)	Razem (kol. 12 + kol. 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Osiedle „Kijowska”	36 855 332,57	5 551 979,44	42 407 312,01	33 248 031,50	2 372 937,68	35 620 969,18	3 607 301,07	3 179 041,76	6 786 342,83	583 575,32	3 607 301,07	2 595 466,44	6 202 767,51
Osiedle „Generalska”	32 486 650,53	2 228 170,65	34 714 821,18	32 291 388,81	1 322 431,52	33 613 820,33	195 261,72	905 739,13	1 101 000,85	196 252,95	195 261,72	709 486,18	904 747,90
Osiedle „Targówek”	26 481 198,44	1 008 113,57	27 489 312,01	28 871 867,56	646 098,04	29 517 965,60	-2 390 669,12	362 015,53	-2 028 653,59	35 059,50	-2 390 669,12	326 956,03	-2 063 713,09
Osiedle „Poraje”	29 631 043,97	4 111 485,96	33 742 529,93	27 163 414,64	1 676 047,90	28 839 462,54	2 467 629,33	2 435 438,06	4 903 067,39	420 147,62	2 467 629,33	2 015 290,44	4 482 919,77
Osiedle „Erazma”	15 034 263,09	274 687,88	15 308 950,97	13 972 770,03	211 692,43	14 184 462,46	1 061 493,06	62 995,45	1 124 488,51	0,00	1 061 493,06	62 995,45	1 124 488,51
Osiedle „Jagiellońska”	7 437 941,49	2 625 991,93	10 063 933,42	8 970 519,02	2 078 618,53	11 049 137,55	-1 532 577,53	547 373,40	-985 204,13	111 764,84	-1 532 577,53	435 608,56	-1 096 968,97
Biuro Zarządu	28 004 463,91	7 188 218,98	35 192 682,89	19 201 377,12	4 341 860,54	23 543 237,66	8 803 086,79	2 846 358,44	11 649 445,23	551 104,77	8 803 086,79	2 295 253,67	11 098 340,46
RAZEM	175 930 894,00	22 988 648,41	198 919 542,41	163 719 368,68	12 649 686,64	176 369 055,32	12 211 525,32	10 338 961,77	22 550 487,09	1 897 905,00	12 211 525,32	8 441 056,77	20 652 582,09

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2022 r. oraz gospodarka remontowa Spółdzielni

1. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni, tj.:

- 1. Koszty eksploatacji, w tym:
 - a) koszty administrowania,
 - b) koszty utrzymania czystości,
 - c) koszty konserwacji,
- 2. Koszty obowiązkowych przeglądów technicznych,
- 3. Odpis na fundusz remontowy,
- 4. Odpis na fundusz remontowy dźwigów,
- 5. Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna.

II. Koszty niezależne od Spółdzielni, tj.:

- 1. Opłaty za media, w tym:
 - a) dostawa energii cieplnej,
 - b) woda i ścieki,
 - c) gaz z liczników zbiorczych,
 - d) energia elektryczna,
- 2. Eksploatacja i konserwacja dźwigów,
- 3. Inne koszty, w tym:
 - a) anteny i domofony,
 - b) ochrona osiedli,
 - c) pozostałe,
- 4. Opłaty na rzecz Urzędu m.st. Warszawy oraz Urzędu m. Marki:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem,
 - c) wywóz odpadów komunalnych.

Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2022 r. przedstawia tabela nr 10, wykres nr 1 i 2.

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że koszty administrowania wynoszą 15 831 481 zł, co stanowi tylko 10,36% ogółu kosztów. Udział kosztów utrzymania czystości w strukturze ogółu kosztów Spółdzielni daje kwotę 9 436 474 zł, co stanowi 6,17%. Koszty konserwacji wynoszą 6 753 005 zł, a więc 4,42% ogółu kosztów.

TABELA nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	%
I.	Koszty zależne od Spółdzielni	43,69
1.	Koszty eksploatacji, w tym:	20,95
a)	koszty administrowania	10,36
b)	koszty utrzymania czystości	6,17
c)	koszty konserwacji	4,42
2.	Koszty obowiązkowych przeglądów technicznych	0,34
3.	Odpis na fundusz remontowy	20,30
4.	Odpis na fundusz remontowy dźwigów	1,84
5.	Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna	0,26
II.	Koszty niezależne od Spółdzielni	56,31
1.	Opłaty za media, w tym:	36,06
a)	dostawa energii cieplnej	26,36
b)	woda i ścieki	8,25
c)	gaz z liczników zbiorczych	0,27
d)	energia elektryczna	1,18
2.	Eksploatacja i konserwacja dźwigów	1,19
3.	Inne koszty, w tym:	1,96
a)	anten i domofony	0,40
b)	ochrona Osiedli	0,55
c)	pozostałe	1,01
4.	Opłaty na rzecz Urzędu Miasta, w tym:	17,10
a)	podatek od nieruchomości	1,75
b)	opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem	4,35
c)	wywóz odpadów komunalnych	11,00
	Ogółem	100,00

Udział kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych w strukturze ogółu kosztów daje kwotę 525 604 zł, co stanowi 0,34%. Łącznie koszty eksploatacji wynoszą 32 020 960 zł, a więc 20,95% ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i pozostają na podobnym poziomie jak w 2021 r. Dla porównania należy w tym miejscu zaznaczyć, że w roku 2005 udział kosztów eksploatacji stanowił 24,5% ogółu kosztów. Oznacza to, że udział kosztów eksploatacji w 2022 roku jest niższy o 3,55% w stosunku do 2005 roku, co świadczy o tym że ich tendencja jest spadkowa. Odpis na fundusz remontowy, wynoszący 31 028 151 zł, stanowi 20,30% ogółu kosztów, zaś odpis na fundusz remontowy dźwigów wynosi 2 815 456 zł, co stanowi 1,84% ogółu kosztów.

Przyjęty i stosowany w Spółdzielni w 2005 r. system planowania narzuca dyscyplinę finansową oraz umożliwia i ułatwia kontrolę nad ponoszonymi wydatkami. Dzięki temu opłaty ponoszone przez mieszkańców na koszty eksploatacji utrzymywane są na możliwie niskim poziomie.

Na przestrzeni ostatnich lat prowadzono prace w celu obniżania kosztów administrowania oraz utrzymania czystości, m.in. uzyskano obniżkę kosztów środków i materiałów służących do utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz ich otoczeniu poprzez wyłonienie, w trakcie organizowanego centralnie dla całej Spółdzielni konkursu ofert, właściwych dostawców - bezpośrednich producentów, z pominięciem hurtowni. Podobnie, dzięki zawarciu centralnej umowy na ubezpieczenie majątku Spółdzielni, w dalszym ciągu utrzymywane są relatywnie niskie koszty ubezpieczenia przy korzystnych dla Spółdzielni warunkach.

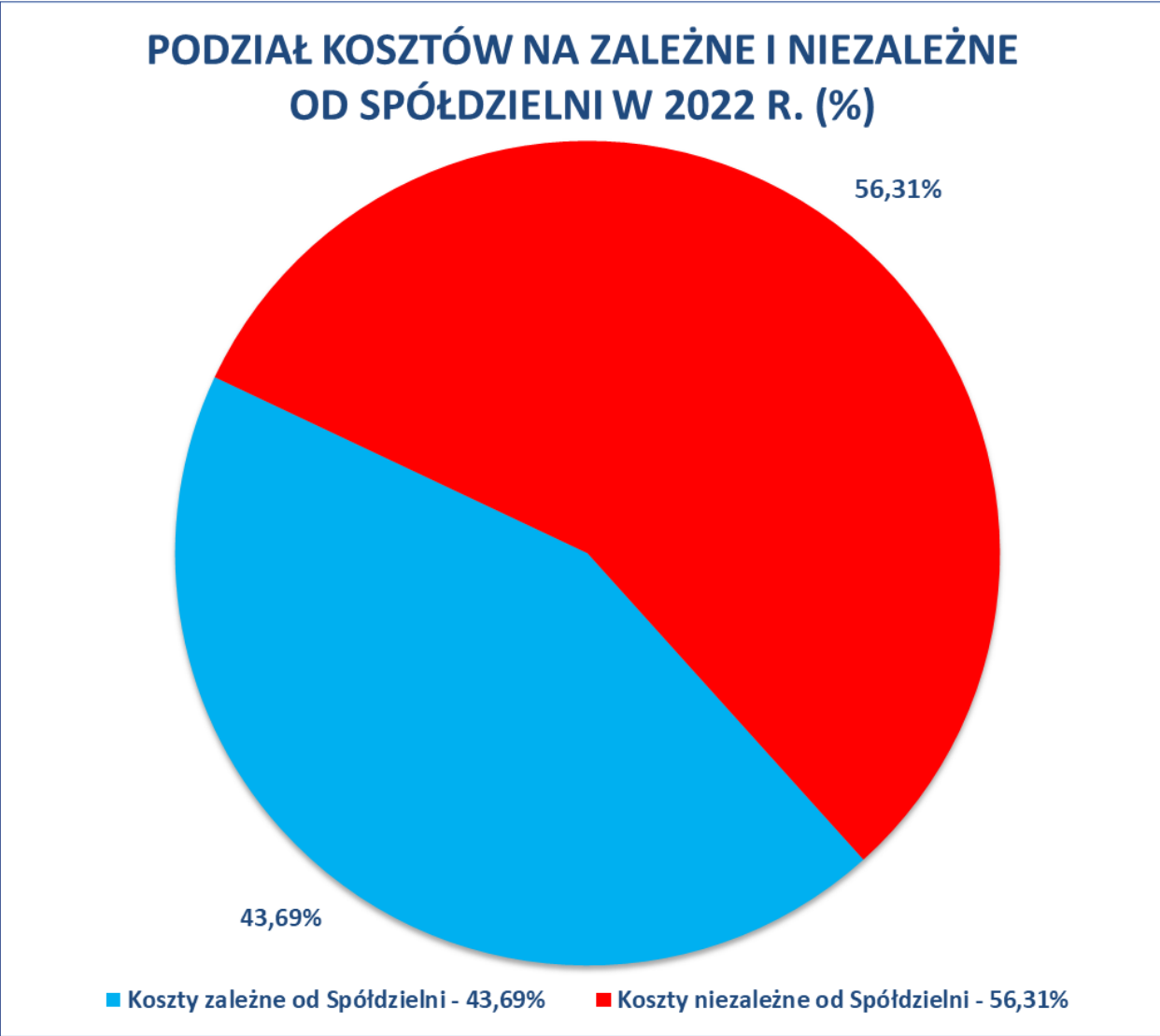
Koszty niezależne od Spółdzielni, czyli opłaty za media, świadczone usługi zewnętrzne i podatki wynoszą 86 034 804 zł i stanowią 56,30%. Największą pozycję

w tej grupie kosztów stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, które wynoszą 40 290 315 zł, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 26,36%. W 2010 roku udział kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej wynosił 30,31% i był wyższy od udziału tych kosztów w 2022 r. o 3,95%. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty wody i odprowadzania ścieków w wysokości 12 606 224 zł, co stanowi 8,25% ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu z liczników zbiorczych oraz energii elektrycznej, opłaty za media wynoszą 55 106 918 zł i stanowią 36,06% ogółu kosztów. Dla porównania, w 2010 roku udział kosztów wszystkich mediów stanowił 46,54% ogółu kosztów i był wyższy o 10,48% w stosunku do 2022 roku. Mimo podwyżek wprowadzanych przez dostawców zewnętrznych, Spółdzielnia na bieżąco kontroluje poziom kosztów i dokłada wszelkich starań, aby koszty kształtowały się na możliwie niskim poziomie.

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych stanowią aż 11,00% całości opłat wnoszonych przez mieszkańców na eksploatację i utrzymanie nieruchomości. W 2022 r. ponownie zmienił się sposób rozliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Do 31.03.2021 r., Obowiązywała opłata w wysokości 65,00 zł od gospodarstwa domowego w budynku wielorodzinnym, czyli w jednakowej wysokości dla wszystkich gospodarstw domowych niezależnie od liczby zamieszkałych w nich osób. Od dnia 1.04.2021 r. Rada Miasta zmieniła sposób naliczania opłat uzależniając wysokość opłaty od ilości zużytej wody, wprowadzając jednocześnie kolejną bardzo wysoką podwyżkę. Od 1.01.2022 r. Rada Miasta powróciła do sposobu pobierania opłaty od gospodarstwa domowego w jednakowej wysokości dla wszystkich gospodarstw domowych

WYKRES nr 1



niezależnie od liczby zamieszkałych w nich osób ponosząc jednak opłatę z 65,00 zł do **85,00 zł**.

Dokładny wzrost poniesionych przez mieszkańców opłat obrazuje tabela numer 11.

TABELA nr 11

Rok	2020	2022	Procentowa podwyżka
Sposób wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami	65,00 zł/gosp. domowe	85,00 zł/gosp. domowe	
Marzec	1 072 371,71 zł	1 379 876,77 zł	28,68%
Kwiecień	1 065 376,31 zł	1 377 152,73 zł	29,26%
Maj	1 060 318,29 zł	1 372 132,31 zł	29,41%
Czerwiec	1 065 365,49 zł	1 370 221,39 zł	28,62%
Lipiec	1 063 564,17 zł	1 368 199,83 zł	28,64%
Sierpień	1 056 542,68 zł	1 367 519,83 zł	29,43%
Wrzesień	1 056 732,65 zł	1 367 172,63 zł	29,38%
Październik	1 058 661,55 zł	1 368 351,39 zł	29,25%
Listopad	1 059 872,63 zł	1 370 635,15 zł	29,32%
Grudzień	1 059 665,39 zł	1 370 409,83 zł	29,32%
Suma	10 618 470,87 zł	13 711 671,86 zł	29,13%

Spółdzielnia poniosła także koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu m.st. Warszawy oraz Urzędu m. Marki, w wysokości 26 131 410 zł, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 17,10%. Wspomniane wyżej koszty wywozu odpadów komunalnych w 2022 roku wyniosły aż 16 806 624,69 zł, co stanowi 11,00% ogółu kosztów. Koszty podatku od nieruchomości wyniosły 2 673 268 zł, co stanowi 1,75% ogółu kosztów zaś opłaty za teren (użytkowanie wieczyste gruntu części wspólnych, władanie gruntem) wyniosły 6 651 517 zł, co stanowi 4,36% ogółu kosztów. Należy zwrócić uwagę, iż opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za teren są podwyższane przez Urzędy systematycznie.

2. Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji w 2022 r. wyniosły 32 546 563 zł, w tym:

1. koszty administrowania15 831 481 zł,
2. koszty utrzymania czystości9 436 474 zł,
3. koszty konserwacji6 753 005 zł,
4. koszty obowiązkowych przeglądów technicznych525 604 zł.

- W praktyce swojego funkcjonowania Spółdzielnia stosuje:
- stałe udoskonalanie systemu planowania w Spółdzielni i dzięki temu stworzenie możliwości dokonywania szczegółowej analizy kosztów w miejscu ich powstawania, ich porównywania i podejmowania odpowiednich działań,
 - utrzymywanie dyscypliny finansowej w gospodarowaniu środkami w poszczególnych grupach kosztów poprzez konsekwentną realizację przyjętego systemu planowania,
 - przygotowywanie planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie ze ściśle przyjętymi założeniami,
 - dokonywanie okresowych ocen ich wykonania.

3. Działalność eksploatacyjna Biura Zarządu

W ramach działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości w 2022 r. rozpatrzono 288 pisemnych spraw zgłoszonych przez mieszkańców, które wpłynęły do Biura Zarządu. Rozpatrzono również 546 wniosków, w sprawach prac remontowych, zawierania umów remontowych, najmu lokali użytkowych itp., które wpłynęły z Administracji Osiedli do Działu Eksploatacyjno-Technicznego w Biurze Zarządu. Po opracowaniu przez Dział Eksploatacyjno-Techniczny wnioski były przekazywane Zarządowi do akceptacji. Rodzaje i ilości umów przedstawia tabela nr 12.

Pisma wnoszone przez mieszkańców były każdorazowo wyjaśniane, przeprowadzano odpowiednie kontrole i udzielano odpowiedzi mieszkańcom.

WYKRES nr 2

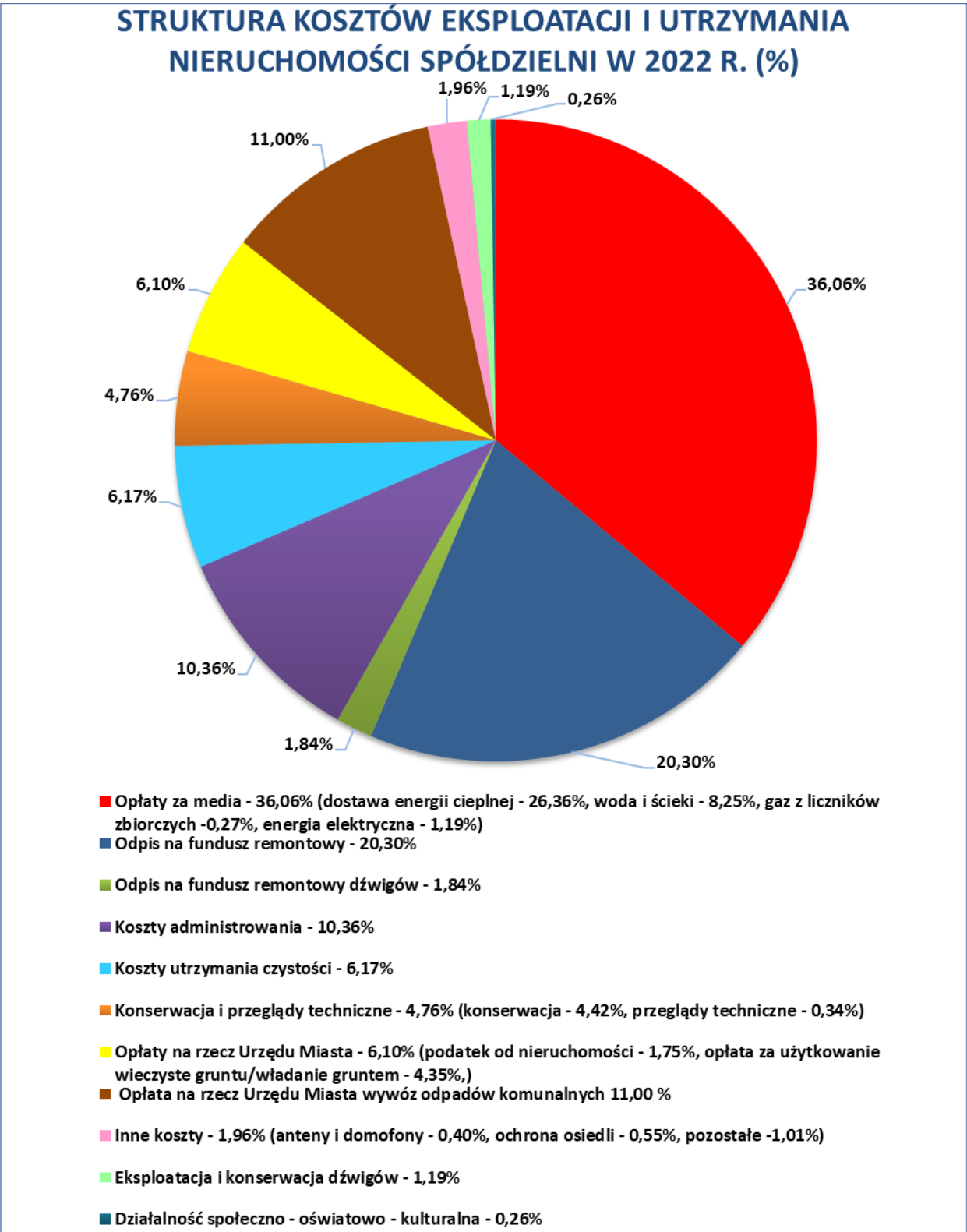


TABELA nr 12

Lp.	Rodzaj umowy	Ilość
1.	Umowy na prace remontowe	169
2.	Umowy na konserwację i świadczenie usług	96
Suma		265
3.	Umowy najmu	1 076
4.	Aneksy do umów	779
Suma		1 855
RAZEM		2 120

Lp.	Pisma i wnioski	Ilość
1.	Ilość wniosków	546
2.	Pisma, które wpłynęły do działu EG	288

4. Fundusz remontowy i remonty

Fundusz remontowy:

- a) tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy, który w 2022 r. wynosił 33 471 474,13 zł, w tym odpis na fundusz remontowy dźwigów wynosił 2 815 456,25 zł,
- b) ponadto fundusz remontowy w 2022 r.:
- zasilony został innymi dodatkowymi wpływami w kwocie 1 191 064,06 zł, na którą składają się m.in.

- otrzymane odszkodowania (w tym 582 400,52 zł - środki pozyskane z lokali byłych w drodze przetargu),
- zasilony został wpływami z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach pożyczki Jessica 2, które w 2022 roku wyniosły 16 344 169,12 zł,
 - zasilony został wpływami z podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2019, 2020, 2021 r w kwocie 22 941 873,61 zł.

Oprócz środków wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, fundusz remontowy zasilany jest wpływami z działalności gospodarczej i inwestycyjnej Spółdzielni.

W 2022 roku Walne Zgromadzenie Członów Spółdzielni podjęło uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2019, 2020 i 2021 rok. Zgodnie z podjętymi uchwałami w 2022 roku na fundusz remontowy z działalności inwestycyjnej zostaną przekazane środki w łącznej kwocie 10 000 000,00 zł. (5 000 000,00 zł za 2019 r., 2 000 000,00 zł za 2020 r. i 3 000 000,00 zł za 2021 r.).

Zakres prac remontowych Spółdzielni w 2022 r. był szeroki i pod względem rzeczowym podobny jak w ostatnich kilku latach. Wykonano prace za łącznie 53 937 824,83 zł, finansowane w ramach funduszu remontowego Spółdzielni oraz ze środków unijnych (pożyczka Jessica 2). Świadczy to o prowadzeniu właściwej polityki gospodarczo-finansowej Spółdzielni. Prowadzone prace remontowe zapobiegają dekapitalizacji zasobów i mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego oraz ich wygląd i estetykę. Kolejny rok kontynuowano prace termomodernizacyjne. W efekcie tego typu działań od 2003 r. do 2022 r. uzyskano znaczące oszczędności kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej ilustruje tabela nr 13.

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ W LATACH 2003 - 2022 TABELA nr 13		
Rok	Koszty energii cieplnej (zł)	Roczna oszczędność w stosunku do roku 2003 (zł)
2003	34 706 361,00	-
2004	33 275 936,00	1 430 425,00
2005	32 390 147,00	2 316 214,00
2006	31 728 586,00	2 977 775,00
2007	29 910 773,78	4 795 637,22
2008	29 425 602,28	5 280 758,72
2009	30 373 678,00	4 332 683,00
2010	32 580 825,00	2 125 536,00
2011	30 200 135,00	4 506 226,00
2012	31 878 207,00	2 828 154,00
2013	33 407 454,00	1 298 907,00
2014	30 813 747,53	3 892 613,47
2015	31 461 813,57	3 244 547,43
2016	32 861 628,84	1 844 732,16
2017	32 339 354,43	2 367 006,57
2018	30 682 565,81	4 023 795,19
2019	30 687 312,08	4 019 048,92
2020	32 771 421,27	1 934 939,73
2021	39 153 207,32	
2022	40 094 411,91	
Razem oszczędności w latach 2004-2020 w odniesieniu do kosztów ciepła poniesionych w roku 2003		53 218 949,41

Jak wynika z tabeli, dzięki prowadzonym przez Spółdzielnię konsekwentnie od lat pracom termomodernizacyjnym, Mieszkańcy Spółdzielni wydawali w każdym kolejnym roku mniej na ogrzewanie mieszkań, przyjmując za poziom odniesienia rok 2003. Wyliczone w ten sposób oszczędności dają kwotę ponad 53 miliony złotych. Jest to kwota, jaką mieszkańcy Spółdzielni musieliby przez te lata dodatkowo zapłacić za ogrzewanie, gdyby nie prowadzone przez Spółdzielnię prace termomodernizacyjne. Kwota oszczędności znacznie przekracza kwotę jednorocznych kosztów ciepła. Można zatem stwierdzić, że osiągnięte w wyniku termomodernizacji oszczędności pozwoliłyby Spółdzielni na niezapłacenie za ciepło przez okres ponad jednego pełnego roku.

W roku 2021, po raz pierwszy od wielu lat, ze względu na duże podwyżki cen ciepła, opłaty wniesione do dostawcy ciepła przekroczyły poziom kosztów z 2003 roku. W roku 2022 sytuacja ta się powtórzyła, głównie ze względu na załamanie rynku energii w wyniku wojny w Ukrainie i sytuacji na rynku paliw, a także bardzo wysokiej inflacji, która za rok 2022 wyniosła 14,4%. Od 1 stycznia 2022 r. do 6 stycznia 2023 r., a więc praktycznie przez ostatni rok, wprowadzonych zostało przez dostawcę ciepła, Przedsiębiorstwo Veolia Energia Warszawa S.A., aż 7 podwyżek ceny ciepła zużywanego do ogrzania mieszkań i podgrzania wody (od 1.01.2022; od 14.01.2022; od 15.05.2022; od 8.10.2022; od 9.11.2022; od 31.12.2022 i od 6.01.2023). Cena zużywanego ciepła wyrażanego w gigadżulach (GJ)

przez rok wzrosła o 107% z 60,77 zł za 1 GJ do 125,39 zł za 1 GJ brutto (tj. ponad dwukrotnie). Opłata za zużywane ciepło ma zasadniczy wpływ na wysokość ponoszonych kosztów ciepła.

Równocześnie dostawca ciepła podniósł opłatę za moc cieplną i opłatę stałą za przesył wyrażoną w megawat-tach (MW) z 9548,74 zł za 1 MW zł brutto do 13042,12 zł za 1 MW brutto tj. o 36,6%.

Należy zaznaczyć, że podane powyżej ceny obejmują podatek VAT, który został obniżony od 1 stycznia 2022 r. do 8%, od 5 maja 2022 r. do 5%, a od 1 stycznia 2023 r. przywrócony został do 23%, co spowodowało wzrost ceny od 1.01.2023 r. o 18%.

W tym samym okresie RSM „Praga”, m.in. dzięki przeprowadzonym inwestycjom termomodernizacyjnym, wprowadziła jedynie 4 podwyżki: od 1.01.2022 r.; od 1.10.2022 r.; od 1.01.2023 r.; od 1.02.2023 r.

Wyżej wspomniane ceny zawierają już rekompensatę do cen ciepła, wprowadzoną przez ustawodawcę od dnia 15.09.2022 r. i obowiązującą do końca lutego 2023 r. jako „średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą”. Wspomniana rekompensata od 15 września 2022 r. obniżyła cenę 1 MW o ok. 3%, a cenę 1 GJ o ok. 0,6% - niestety więc nie miała większego wpływu na wysokość opłat.

Prowadzone w ostatnich latach działania termomodernizacyjne pozwoliły na:

- obniżenie mocy zamówionej w budynkach Spółdzielni od roku 2000 o blisko 40%,
- obniżenie zużycia energii w GJ (gigadżul) o 32%. (odnosząc rok 2022 do roku 2000).

Biorąc pod uwagę ceny ciepła z roku 2000:

13,68 zł za 1GJ oraz 7029,89 zł za 1 MW

oraz ceny ciepła w roku 2022:

125,39 zł za 1GJ oraz 13042,12 zł za 1 MW

i przyjmując zużycie ciepła na poziomie roku 2000 (tj. przed przeprowadzeniem prac termomodernizacyjnych), które wynosiło wtedy 905 655 GJ można wyliczyć, że bez przeprowadzonych przez Spółdzielnię w ubiegłych latach prac termomodernizacyjnych koszt ciepła w skali roku wynosiłby obecnie prawie 115 mln zł, a więc 2,8 razy więcej niż opłaty obecnie wnoszone przez Spółdzielnię do dostawcy ciepła.

RSM „Praga” prowadzi stałą kontrolę zużycia ciepła na cele ogrzewania i podgrzewu wody oraz analizy kosztów dla poszczególnych budynków. Dane z tych analiz stanowią podstawę do planowania dalszych prac termomodernizacyjnych.

Główne kierunki w zakresie działań remontowych i modernizacyjnych Spółdzielni w latach 2020-2024, obejmujące Wieloletni rzeczowy plan remontów

i modernizacji zasobów Spółdzielni na lata 2020-2024 zostały ustalone Uchwałą nr 75/2019 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dn. 4 grudnia 2019 r.

Cel nadrzędny planu wieloletniego remontów to poprawa jakości zamieszkania. Cele strategiczne kształtują się następująco:

1. Utrzymanie nieruchomości spółdzielni we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
2. Racjonalizacja kosztów w nieruchomościach spółdzielni poprzez obniżanie i monitoring zużycia mediów,
3. Poprawa estetyki budynków i ich otoczenia oraz poprawa bezpieczeństwa budynków,
4. Doskonalenie infrastruktury towarzyszącej budynkom oraz likwidacja barier architektonicznych.

Plan wieloletni stanowi podstawę do sporządzania szczegółowych rocznych planów remontów i konserwacji.

Projekty osiedlowych planów remontowych przygotowywane są przez Administrację Osiedli na podstawie przeglądów technicznych obiektów, bieżących potrzeb oraz zgłoszeń mieszkańców. Następnie projekty te są konsultowane i opiniowane przez Rady Osiedli, a następnie zatwierdzane przez Zarząd i ostatecznie uchwalane przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia kontynuuje działania zapewniające prawidłowy stan techniczny budynków. Wykonawcy są wybierani w przetargach centralnych (obejmujących zakres docieplenia i renowacje elewacji, remonty klatek schodowych, roboty elektryczne oraz dźwigowe i przetargi instalacyjne) oraz prowadzonych na szczel-bu Osiedlowym (w zakresie zagospodarowania terenów zielonych i placów zabaw, wymiany stolarki drzwiowej i okiennej, instalacji domofonowych i innych prac wynikających z bieżących potrzeb). Każdorazowo Spółdzielnia prowadzi negocjacje z wykonawcami oraz dostawcami materiałów do remontów, co powoduje obniżenie ich kosztów. Stosowane w Spółdzielni procedury dają możliwość uzyskania korzystnych cen robót. Uzyskane oszczędności pozwalają realizować dodatkowe prace remontowe.

5. Realizacja remontów w roku 2022

Na rok 2022 zaplanowano remonty o wartości 54 649 448,14 zł. Ostateczna wartość wykonanych remontów wyniosła 53 937 824,83 zł (tabela nr 14).

Podczas realizacji planu remontów w 2021 r. Spółdzielnia musiała się mierzyć z problemami wynikającymi z przedłużającego się stanu pandemii COVID-19. Sytuacja pandemiczna w kraju miała wpływ na zachwianie łańcucha dostaw materiałów, brak pracowników w sektorze budowlanym, przedłużające się procedury w urzędach, wzrost cen materiałów i prac - stąd nie wszystkie zaplanowane prace udało się wykonać, część musiała zostać przesunięta na lata następne.

TABELA nr 14

Osiedle	Remonty planowane 2022*	Remonty wykonane 2022**	% wykonania	Dźwigi plan 2022	Dźwigi wykonane 2022	Dźwigi % wykonania
Kijowska	8 150 522,00 zł	7 395 336,98 zł	90,73%	911 830,00 zł	943 110,25 zł	103,43%
Generalska	9 812 692,00 zł	8 213 081,15 zł	83,70%	1 571 988,00 zł	1 543 096,93 zł	98,16%
Targówek	15 128 736,14 zł	13 377 845,23 zł	88,43%	810 652,00 zł	759 467,82 zł	93,69%
Poraje	7 042 212,00 zł	5 759 280,95 zł	81,78%	728 111,00 zł	724 691,90 zł	99,53%
Erazma	7 455 806,00 zł	7 260 453,13 zł	97,38%	185 212,00 zł	192 551,98 zł	103,96%
Jagiellońska	7 059 480,00 zł	7 103 568,83 zł	100,62%	665 340,00 zł	665 339,68 zł	100,00%
Razem	54 649 448,14 zł	49 109 566,27 zł	90%	4 873 133,00 zł	4 828 258,56 zł	99%

* koszty planowanych remontów uwzględniają kwoty z dofinansowania programem Jessica 2 oraz koszty remontów dźwigów i lokali użytkowych

** koszt wykonania remontów uwzględnia kwoty z dofinansowania programem Jessica 2 oraz koszt remontów dźwigów i lokali użytkowych

W 2022 r. wykonano następujące prace remontowe:

OSIEDLE KIJOWSKA			
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 8 338 447,23 zł, w tym:			
wymiana podzielników kosztów ciepła	3	budynki	
wymiana legalizacyjna wodomierzy	6	budynków	
wymiana odcinka kanalizacji	2	budynki	
wymiana końcowych odcinków przyłącza wraz z wymianą podejść do gazomierzy zbiorczych - Białostocka 9			
wymiana wewnętrznych linii zasilania (WLZ) - Wiosenna 3, Radzyńska 68/72			
montaż instalacji fotowoltaicznych - Radzyńska 54/58, 60/66, Łomżyńska 15/25, 22/24			
rozbudowa i modernizacja infrastruktury monitoringu wizyjnego oraz rozbudowa monitoringu wizyjnego zewnętrznego i wewnętrznego na terenie osiedla			
docieplenie stropodachu Kijowska 11			
renowacja, mycie i malowanie elewacji Wiosenna 1, Tarchomińska 10, Łochowska 1/29			
remont pokrycia dachu Radzyńska 54/58, Radzyńska 60/66, Siedlecka 1/15			
wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej - Radzyńska 68/72, Ząbkowska 40			
remont klatek schodowych - Korsaka 1, Łomżyńska 15/25, Markowska 6, Łomżyńska 22/24, Wiosenna 3			
remont balkonów Białostocka 9, Al. Tysiąclecia 151			
remont kominów Białostocka 48			
modernizacja aparatury sterowej (rozbudowa o falownik), wymiana kabiny i drzwi szybowych	3	dźwigi	
wymiana dźwigu	1	dźwig	

OSIEDLE GENERALSKA		
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 6 724 178,08 zł, w tym:		
wymiana legalizacyjna podzielników ciepła	11	budynków
wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	17	budynków
wymiana pionów i poziomów kanalizacji w budynku + instalacji deszczowej - Kuflewska 2		
wymiana instalacji gazowej - Mokra 31, Remiszewska 7, Askenazego 11		
wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne - Askenazego 7, Askenazego 9, Askenazego 11, Zamiejska 17		
wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy - Mieszka I 15, Zamiejska 3, Askenazego 2		
montaż monitoringu - Janinówka 9, Gajkowicza 9, Askenazego 2, Zamiejska 17		
naprawa nawierzchni asfaltowych ciągów pieszo - jezdnych - Teren Osiedla		
remont klatek schodowych - Gajkowicza 9, Zamiejska 1, Askenazego 2, Zamiejska 17		
montaż falownika	2	dźwigi
wymiana aparatury sterowej	6	dźwigów
wymiana zespołu napędowego	6	dźwigów
modernizacja aparatury sterowej + wymiana kabiny dźwigowej i drzwi na piętrach	2	dźwigi
wymiana dźwigu	2	dźwigi
W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 3 032 000zł, w tym:		
Janinówka 9 - zdjęcie blach na szczytach budynków + położenie nowej warstwy docieplenia, pomalowanie elewacji + wymiana balustrad balkonowych + remont wejść do budynku z wymianą drzwi wejściowych + wykonanie zabudów loggi na parterach + wykonanie opinii ornitologicznej		

OSIEDLE TARGÓWEK			
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 9 640 671,05 zł, w tym:			
wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych	4	budynki	
wymiana legalizacyjna podzielników kosztów ciepła	7	budynków	
wymiana instalacji cew, zw i kanalizacji - Goławicka 3			
projekt i wymiana instalacji gazowej Myszkowska 1a, Myszkowska 1b, Goławicka 3, P. Skargi 61			
rozbudowa monitoringu Remiszewska 16,18,20, Myszkowska 4			
Prałatowska 2 - renowacja ocieplenia ścian, ocieplenie stropodachu, wymiana poszycia dachu, remont kominów, balkonów i loggi wraz z wymianą balustrad i warstw posadzkowych, montaż zabudów loggi na parterze			

OSIEDLE TARGÓWEK - c.d.			
H. Junkiewicz 2 - demontaż okładzin z blachy i ocieplenie ścian, docieplenie stropu dachu, stropu piwnic, wymiana pokrycia dachu, remont wejścia, wymiana drzwi wejściowych do budynku, remont balkonów, loggi, montaż zabudowy loggi			
kompleksowy remont klatki schodowej Olgerda 44, Junkiewicz 1, Myszkowska 2, Myszkowska 33			
wykonanie i montaż ogrodzenia terenów zielonych Prałatowska 5, Tykocińska 42, Wincentego 40			
budowa altanki śmietnikowej Wejherowska 3, 6, Goławicka 5, Prałatowska 5			
wymiana dźwigów P. Skargi 63 kl. II, Myszkowska 4			
W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 4 496 642 zł, w tym:			
modernizacja terenu zewnętrznego (plac zabaw, siłownia plenerowa, boisko sensoryczne) - Remiszewska 16, 18, 20			
renowacja docieplenia ścian zew. ocieplenie stropodachu, wymiana poszycia dachu wraz z obróbkami, remont kominów, balkonów i loggi wraz z wymianą balustrad i warstw posadzkowych, montaż zabudów loggi na parterze Kołowa 2, Kołowa 4			
Ponad plan wykonano:			
wymiana pionów instalacji c.c.w wraz z cyrkulacją Prałatowska 2			

OSIEDLE PORAJE			
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 6 483 972,85 zł, w tym:			
wymiana instalacji gazowej - Wittiga 1, Porajów 5, Porajów 6			
wymiana wewnętrznych linii zasilania (WLZ) - Nagodźców 3			
montaż paneli fotowoltaicznych - Nagodźców 3 (zakończenie 2023)			
renowacja elewacji (wzmocnienie tynków mycie, odgrzybianie i malowanie) - Pancera 12, Nagodźców 2			
remont dachu - Wittiga 5			
remont klatek schodowych oraz wejść do klatek w podwyższonym standardzie - Pancera 13, Antalla 4, Autowa 1			
wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych - Śreniawitów 1			
naprawa asfaltów ciągów pieszo-jezdnych z kostki i asfaltu - Teren Osiedla			
montaż nowych zabawek, naprawy sprzętu zabawowego oraz wymiana podłoża pod zabawkami - Teren Osiedla			
Remont dachu - Wittiga 5			
wymiana dźwigu	4	dźwigi	
Ponad plan wykonano:			
wymiana kratki wentylacyjnych Ceramiczna 5, 7, Wittiga 1, 2, 3, 4, 5 6, 7, Porajów 8, Pancera 7, 9, 11, 13, 15, 17			

OSIEDLE ERAZMA			
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 7 453 005,11 zł, w tym:			
projekt i regulacja instalacji c.o w budynku Kamińskiego 22a, Kamińskiego 2			
Legalizacyjna wymiana wodomierzy wraz z wymianą nakładki radiowej	9	budynków	
Wymiana legalizacyjna podzielników kosztów ciepła	2	budynki	
Wymiana latarni ulicznych + oprawy + żarówki typ LED – Kamińskiego-Ćmielowska			
Montaż 30 kamer - Kamińskiego-Ćmielowska			
Docieplenie wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej - A. Kamińskiego 22A, A. Kamińskiego 2			
Mycie elewacji wraz z zabezpieczeniem powłoką antyporostową Erazma z Zakroczymia 4			
Remont klatek schodowych Ćmielowska 15A, Erazma z Zakroczymia 8, Erazma z Zakroczymia 13, Kamińskiego 16			
Wymiana okien na klatkach schodowych wraz z wymianą wejść do klatek schodowych A. Kamińskiego 16, A. Kamińskiego 6, A. Kamińskiego 4a, A. Kamińskiego 12			
Remont windy A. Kamińskiego 18			
Montaż wideofonu i systemu SOS Kamińskiego-Ćmielowska			
wymiana dźwigu w całości: Erazma z Zakroczymia 8 kl. I	1	dźwig	
Ponad plan wykonano:			
Remont windy A. Kamińskiego 10			

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA			
Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 3 989 808,51 zł, w tym:			
wymiana legalizacyjna podzielników kosztów ciepła	4	budynki	
projekt i regulacja instalacji CO - Jagiellońska 4			
remont części instalacji elektrycznej - Jagiellońska 62			
remont części elewacji po spaleniu - Jagiellońska 62			
remont części klatki schodowej - Jagiellońska 62			
wymiana dźwigu w całości Jagiellońska 2 kl. V			
naprawa poszycia dachu - Jagiellońska 2, 3			
wymiana dźwigu w całości Jagiellońska 2 kl.	4	dźwigi	
W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 3 779 100 zł, w tym:			
remont elewacji wraz z robotami towarzyszącymi Jagiellońska 4			
remont Patio Jagiellońska 1,3,5A			

Podsumowując prace remontowe prowadzone przez Spółdzielnię w 2022 r., można stwierdzić, że udało się wykonać większość z zaplanowanych prac w planie rocznym remontów, a także sporo prac dodatkowych. Różnice w wykonaniu planu remontach w stosunku do prac zaplanowanych wynikały głównie z przesunąć czasowych spowodowanych czynnikami zewnętrznymi - utrudnieniami z powodu pandemii czy też długim czasem procedowania spraw w urzędach..

Poniesione nakłady finansowe na wykonywane prace przynoszą efekty i osiedla z roku na rok, zyskują coraz lepszy stan techniczny i estetyczny budynków. Największe nakłady poniesiono na docieplenia i renowacje elewacji, roboty elektryczne w tym montaż monitoringu, remonty wejść do klatek schodowych i klatek schodowych oraz remonty instalacji gazowych.

a. Realizacja wieloletniego planu remontów przyjętego na lata 2020-2024.
Podsumowanie realizacji wykonania remontów zaplanowanych w 2022 r. w stosunku do strategii remontowej na lata 2020-2024 przedstawia tabela nr 15, na stronie 14.

Pod względem rzeczowym prace remontowe w kolejnych latach były prowadzone w oparciu o plan, jednak w niektórych przypadkach konieczne było dostosowanie zakresu prac remontowych do bieżących potrzeb Osiedli, stąd przesunięcia w stosunku do planu wieloletniego. Nacisk położono szczególnie na prace termomodernizacyjne, starając się - w miarę posiadanych środków - kontynuować kompleksową termomodernizację budynków. Drugim priorytetem była estetyka budynków - i tu także starano się, zgodnie z wytycznymi Zarządu, podchodzić do tematu kompleksowo, w skali budynku czy też grupy budynków. Należy tu także wspomnieć o ogromnym wzroście cen materiałów i usług w sektorze budowlanym w ostatnich latach, powodując wzrost kosztów wykonywanych remontów.

Wykonawcy robót remontowych wyłaniani są na drodze przetargów i konkursów ofert.

W 2022 roku, analogicznie jak w latach poprzednich, przeprowadzono przetargi centralne na wybór projektantów i wykonawców:

- na projektowanie wymian instalacji,
- na projektowanie ociepleń i renowacji elewacji - termomodernizacji budynków,
- na wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków oraz dociepleń stropodachów,
- na wykonanie modernizacji i wymiany dźwigów.

Centralne postępowania przetargowe, prowadzone przez wykwalifikowaną kadrę techniczną Biura Zarządu, powodują, że jakość i parametry techniczne stosowanych materiałów i urządzeń są na najwyższym poziomie.

Podsumowując ostatnie lata działalności Spółdzielni w obszarze spraw techniczno-eksploatacyjnych, do osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć:

- przyjęcie strategii remontowej RSM „Praga” na lata 2020-2024, określającej cel strategiczny, cele operacyjne, założenia do finansowania prac remontowych,
- udział w projektach Unii Europejskiej umożliwiających pozyskiwanie środków na termomodernizację i remonty budynków.

Ponadto w ostatnich latach, w ramach działań o charakterze technicznym, związanych z opomiarowaniem mediów, osiągnięto:

- wszystkie budynki Spółdzielni wyposażone są w główne liczniki ciepła oraz podliczniki umożliwiające pomiar pobranego ciepła - osobno na cele ogrzewania oraz osobno na podgrzew wody,
- dobiegło końca wyposażanie zasobów Spółdzielni w wodomierze z odczytem radiowym,
- sukcesywnie wyposaża się budynki Spółdzielni w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania, w chwili obecnej opomiarowanych jest 56 budynków,
- opomiarowanie wszystkich ujęć wody gospodarczej w wodomierze.

TABELA nr 15							
L.p.	RODZAJ ROBÓT	2022			2020 - 2024		
		PLAN	WYKONANIE	% wykonania za rok 2022 względem planu na rok 2022	PLAN	WYKONANIE	% wykonania za lata 2020-2022 względem planu
		Wartość robót	Wartość robót		Wartość robót	Wartość robót	
1	Remonty instalacji c.o.	846 405,00	552 632,74	65%	4 794 558,00	1 121 273,31	23%
2	Remonty instalacji c.c.w. i z.w.	106 000,00	942 872,84	890%	2 481 000,00	1 731 898,81	70%
3	Inne hydrauliczne	1 385 737,00	629 258,07	45%	7 358 819,00	3 052 762,54	41%
4	Instalacje gazowe	447 000,00	1 513 446,53	339%	4 314 000,00	4 342 286,76	101%
5	Roboty elektryczne	3 176 900,00	4 387 487,24	138%	15 551 310,00	11 002 243,88	71%
6	Docieplenia	3 809 000,00	5 301 005,54	139%	24 152 928,00	12 643 019,13	52%
7	Renowacje i remonty elewacji	4 779 000,00	2 593 741,95	54%	25 352 630,00	11 278 268,46	44%
8	Splata pożyczki z odsetkami	4 326 644,00	5 799 506,74	134%	18 217 560,00	15 438 839,33	85%
9	Roboty dekarские	536 000,00	389 775,37	73%	2 656 000,00	1 873 345,31	71%
10	Roboty drogowe	380 000,00	391 620,98	103%	2 141 000,00	1 458 669,00	68%
11	Wymiana okien na kłatkach schodowych	70 000,00	1 972 725,30	2818%	1 220 590,00	2 424 883,54	199%
12	Remonty klatek schodowych i wejść do klatek schodowych	4 596 000,00	5 804 173,26	126%	18 585 852,00	13 348 065,28	72%
13	Roboty ogólnobudowlane	1 492 000,00	1 340 885,66	90%	7 791 748,00	3 840 672,14	49%
14	Roboty malarskie	35 000,00	5 658,00	16%	480 015,00	321 596,24	67%
15	Zagospodarowanie terenów zieleni	1 360 000,00	408 531,18	30%	4 517 220,00	2 145 936,92	48%
16	Inne roboty	3 941 039,00	808 267,82	21%	20 350 793,00	6 057 529,60	30%
17	Jessica 2, w tym:	11 307 742,00	-	-	15 176 322,00	32 822 762,89	216%
	docieplenia	9 950 000,00					
	zagospodarowanie terenów zieleni - place zabaw	683 642,00					
	inne roboty	674 100,00					
Łącznie (1-17)		31 286 725,00	44 149 331,22		175 142 345,00		46%
18	Remonty:						
	dźwigów	2 463 176,00	1 730 477,56		12 327 000,00		35%
	Łącznie (18)	2 463 176,00	1 730 477,56		12 327 000,00		35%
19	Ogółem:	33 749 901,00	45 879 808,78	136%	187 469 345,00		45%

* pozycja „Roboty malarskie” zawiera koszt malowania klatek schodowych

PRZYKŁADOWE PRACE REMONTOWE WYKONANE W 2022 R.



Budynek Atutowa 1 przed remontem i po remoncie klatek schodowych



Budynek Nagodzców 2 przed i po remoncie elewacji



Budynek Jagiellońska 4 przed remontem i w trakcie remontu elewacji



Budynek Pancera 12 przed i po remoncie elewacji



Budynek Pancera 13 przed i po remoncie klatek schodowych



Patio Jagiellońska 1, 3, 5a przed i po remoncie



Budynek Kamińskiego przed i po remoncie dachu



Przeszklenia na Kamińskiego 4A przed i po wymianie



Łomżyńska 22/24 remont klatek schodowych



Wiosenna 1 renowacja, mycie i malowanie elewacji



Budynek A. Kamińskiego 2 przed i po remoncie elewacji



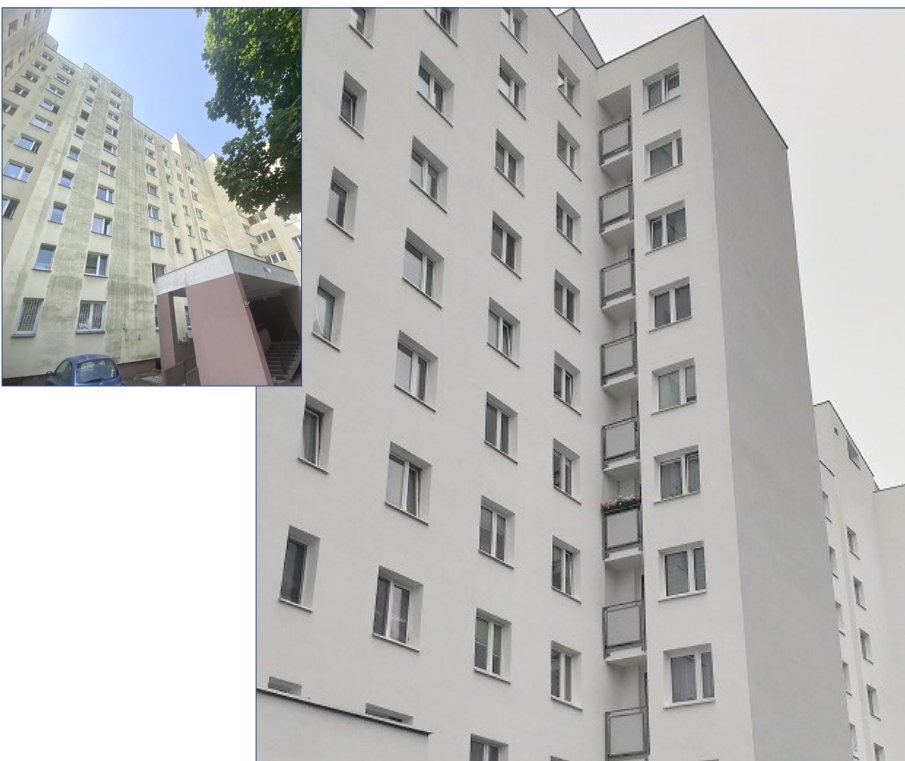
Zamiejska 17 po remoncie klatek schodowych



Nowy plac zabaw i siłownia plenerowa przy budynkach Remiszewska 16,18,20



Instalacje fotowoltaiczne na budynkach Łomżyńska 22/24 i Łomżyńska 15/25



Budynek Kołowa 4 po remoncie elewacji



Junkiewicz 1 - klatka schodowa i windy przed i po remoncie

b. Założenia remontowe na rok 2023

Dbłość o dobry stan techniczny budynków oraz ich prawidłowa eksploatacja stanowią bardzo ważną rolę w działalności Spółdzielni. W związku z tym, w roku 2023 kontynuowane będą roboty związane z termomodernizacją i oszczędnością energii, a także z podniesieniem stanu bezpieczeństwa, estetyki budynków i ich otoczenia. Spółdzielnia prowadzi stałe analizy, które mają na celu ocenę potrzeb realizacji prac uwarunkowanych przede wszystkim spokojem i komfortem zamieszkania naszych mieszkańców.

Wielkość środków przeznaczonych na remonty kształtuje się wg tabeli numer 16, na dole strony.

c. Pozyskiwanie środków Unii Europejskiej

Spółdzielnia RSM „Praga” występowała o środki z funduszy europejskich oraz uczestniczyła i uczestniczy w następujących programach:

- a) W latach 2003-2006 RSM „Praga” uczestniczyła w programie **LHASA** (Large Housing Areas Stabilisation Action), który obejmował cykl spotkań mających na celu wzmocnienie ekonomiczne, infrastrukturalne i socjalne osiedli, poprawę planowania przestrzennego osiedli przy uwzględnieniu ogólnych planów dla miasta oraz rozbudowę struktur partnerskich z uwzględnieniem zróżnicowania administracyjnego w poszczególnych krajach partnerskich (Polska, Niemcy, Czechy, Słowacja, Węgry i Włochy).
- b) W latach 2010-2013 RSM „Praga” uczestniczyła w programie **„ENSURE Oszczędność Energii w Dzielnicach Miejskich dzięki Odnowie i Nowym Sposobom Dostarczania Energii”**. W ramach tego programu uzyskano m.in. dofinansowanie na wykonanie instalacji kolektorów słonecznych wspomagających przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym przy ul. Śreniawitów 12 w Warszawie,
- c) XI - XII. 2015 r. RSM „Praga” skorzystała z programu pożyczek udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na realizację Projektów Miejskich ze środków Inicjatywy JESSICA wdrażanej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 na zadanie „Zwiększenie efektywności energetycznej w wybranych budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie”, w celu wsparcia prac termomodernizacyjnych w budynkach Jagiellońska 2 i Goławicka 11.
- d) W 2019 roku RSM „Praga” skorzystała z pożyczki udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu **JESSICA 2** na zadanie „Rewitalizacja warszawskiej Pragi i Targówka poprzez odnowę tkanki mieszkaniowej - remont i modernizacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych RSM „Praga” wraz z dostosowaniem pomieszczeń na cele społeczne i odnową otoczenia”. Zakres projektu obejmował 11 zadań, m.in. prace termomodernizacyjne w budynkach Prałatońska 4 i 6; Jagiellońska 62 i 64; Janinówka 11 i 13. Prace te były połączone z remontem części wspólnych wewnątrz i na zewnątrz budynków tj., m.in. wymianą

głównych tablic elektrycznych i wewnętrznych linii zasilania, remontami balkonów, wejść do budynków oraz remontami klatek schodowych. W projekcie ujęto również remont nawierzchni tarasu budynku przy ul. Białostockiej, który został już zakończony. Program obejmował również place zabaw zlokalizowane w sąsiedztwie budynków Kuflewska 2 na Osiedlu „Generalska” oraz przy ul. Ząbkowskiej 42 na Osiedlu „Kijowska”. Wykonano dodatkowo siłownię plenerową w sąsiedztwie budynku Kuflewska 2 na Osiedlu „Generalska”. W ramach projektu stworzono również Salę multimedialną w budynku Ząbkowska 42, która przystosowana jest do prowadzenia wszelkiego rodzaju szkoleń, spotkań, zebrań, uroczystości i zajęć dla mieszkańców Osiedla oraz ukończono modernizację Klubu Osiedlowego „Nasz Klub” na Osiedlu „Generalska”.

- e) W listopadzie 2020 r. Spółdzielnia złożyła wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programu **JESSICA 2 etap 2** o udzielenie pożyczki na kontynuację działań w ramach projektu „Rewitalizacja warszawskiej Pragi i Targówka poprzez odnowę tkanki mieszkaniowej - remont i modernizacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych RSM „Praga” wraz z dostosowaniem pomieszczeń na cele społeczne i odnową otoczenia” - etap II. W ramach projektu wykonano renowację elewacji budynków Łochowska 1/29 i Radzymińska 68/72; Kołowa 2, Kołowa 4 wymianę WLZ (wewnętrznych linii zasilania) w budynku Siedlecka 1/15 i Kołowa 4 oraz głęboką modernizację budynków Goławicka 4, Jagiellońska 4 i Janinówka 9, utworzona plac zabaw przy ul. Remiszewskiej 16, 18, 20 oraz wykonano remont patio przy ul. Jagiellońskiej 1, 3, 5a.
- f) W maju 2022 r. Spółdzielnia ponownie złożyła wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie pożyczki na kontynuację działań w ramach programu **JESSICA 2 etap 3** na projekt „Rewitalizacja warszawskiej Pragi i Targówka poprzez odnowę tkanki mieszkaniowej - remont i modernizacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych RSM „Praga” i odnową otoczenia” - etap III. W ramach projektu wykonana została wymiana WLZ w budynku Wiosenna 3 i renowacja elewacji w budynku Prałatońska 2 następnie zaplanowana jest głęboka modernizacja budynku Targowa 80/82, renowacja elewacji budynków Wołomińska 19 i Radzymińska 52A oraz wymiana WLZ w budynku Prałatońska 2 i Janinówka 9 a także doposażenie placu zabaw przy Gajkowie 9 i wybudowanie boiska sportowego przy Myszkowskiej 2.

d. Bezpieczeństwo osiedli

Priorytetowymi celami dla Administracji Osiedli jest zapewnienie bezpieczeństwa i porządku na terenie Osiedli oraz zachowanie ich estetycznego wyglądu. W ramach koordynacji działań służb porządkowych Administracja Osiedli współpracują i uczestniczą w spotkaniach organizowanych na bieżąco z przedstawicielami Delegatur Biura Bezpieczeństwa przy Urzędach Dzielnic, organami Policji i Straży Miejskiej. Po-

nadto RSM „Praga” w ramach podnoszenia poziomu bezpieczeństwa mieszkańców montuje monitoring w kolejnych budynkach Spółdzielni. W chwili obecnej mamy zamontowanych blisko 800 kamer monitoringu w budynkach i na terenie Osiedli.

W kolejnych latach Spółdzielnia ma w planach dalszy montaż kamer, co niewątpliwie wpłynie na utrzymanie bezpieczeństwa w Osiedlach, a tym samym na terenie Warszawy.

ROZDZIAŁ IV

Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni realizowana jest w oparciu o, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, plany pięcioletnie i roczne. Inwestycje planowane do realizacji w latach 2020-2024 określa „Wieloletni rzeczowy plan inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego na lata 2020-2024” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 68/2019 z dnia 05.11.2019 r. Rada Nadzorcza corocznie otrzymuje sprawozdanie Zarządu z realizacji planu rocznego za rok poprzedni. Następnie, w formie uchwały przyjmuje ww. sprawozdanie, a także uchwała roczny plan zadań inwestycyjnych na kolejny rok. Roczny plan zadań inwestycyjnych wynika natomiast z opisanego wyżej wieloletniego rzeczowego planu inwestycji.

W 2022 roku Spółdzielnia realizowała następujące zadania inwestycyjne:

1. **„Przystanek Targówek”** - przez cały rok trwały prace budowlane, które pomimo ciężkiej sytuacji na rynku, na koniec roku wyprzedzały harmonogram o ok. 2 miesiące. Planowane zakończenie budowy to III kwartał 2023 r.;
2. **„Barkocińska 3”** - w maju 2022 roku, po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym, wybrany został Generalny Wykonawca inwestycji, który rozpoczął realizację inwestycji w czerwcu 2022 r. od rozbioru pobliskiej hydroforni. Prace budowlane przy realizacji inwestycji były kontynuowane przez cały 2022 r.;
3. Przygotowanie następujących inwestycji do realizacji (nazwy robocze):
 - 1.) „Piotra Skargi 65”
 - 2.) „Myszkowska III”
 - 3.) „Pratulińska Garaż”
 - 4.) „Piotra Skargi 74”
 - 5.) „Św. Wincentego”
 - 6.) „Janinówka / Mokra”
 - 7.) „Święciańska 17”
 - 8.) „Olgierda”
 - 9.) „Remiszewska / Handlowa”
 - 10.) „Remiszewska / Święciańska”
 - 11.) Zakup nieruchomości

1. Zadania realizowane:

1. **„Przystanek Targówek” - ul. Kuflewska 6**
 - działka nr 111/2, 111/23, 111/24, obręb 4-10-06
 - działka o powierzchni 4.412 m²
 - prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
 - budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
 - ilość mieszkań 107
 - powierzchnia użytkowa mieszkań 5.483 m²
 - ilość stanowisk postojowych w garażu 145
 - powierzchnia usług 1.396 m²
- 15.10.2019 roku Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem, który rozpoczął prace projektowe. Wniosek o wydanie decyzji Pozwolenia na Budowę złożony został 05.06.2020 r. Po upływie 118 dni postępowania administracyjnego 1 października 2020 roku urząd

TABELA nr 16

Rzeczowy plan remontów 2023 rok						
Lp.	Osiedle	Plan ogólny	Lokale użytkowe	Roboty dodatkowe - rezerwa	Dźwigi	Razem
1.	Kijowska	6 858 771,00	173 250,00	-	958 650,00	7 990 671,00
2.	Generalska	7 603 476,49	19 442,00	5 870 728,00	869 266,00	14 362 912,49
3.	Targówek	9 622 686,99	4 180,00	246 000,00	494 356,00	10 367 222,99
4.	Poraje	4 924 217,00	240 500,00	-	378 335,00	5 543 052,00
5.	Erazma	3 532 464,00	-	3 230 000,00	355 212,00	7 117 676,00
6.	Jagiellońska	1 957 058,00	464 434,00	400 000,00	340 564,00	3 162 056,00
	Ogółem	34 498 673,48	901 806,00	9 746 728,00	3 396 383,00	48 543 590,48



„Przystanek Targówek” - marzec 2023 r.

wydał decyzję pozwolenia na budowę, co pozwoliło na rozpoczęcie prac przy dokumentacji wykonawczej.

W 2021 roku Spółdzielnia uzyskała stosowne służebności niezbędne do usunięcia kolizji sieci zewnętrznych i przebudowana została infrastruktura podziemna kolidująca z inwestycją (sieć elektroenergetyczna, ciepłownicza i kanalizacyjna) oraz wybudowano nową stację transformatorową przeznaczoną do zasilania zarówno budynku Kuflewska 6 jak i sąsiednich budynków.

Po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym wyłoniono wykonawcę rozbiórki pawilonu handlowego. Rozbiórkę przeprowadzono od lipca do końca sierpnia 2021 roku.

W marcu 2021 roku ogłoszono postępowanie przetargowe na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji. Po rozstrzygnięciu przetargu Generalny Wykonawca rozpoczął prace budowlane we wrześniu 2021 r. Przez cały 2022 r. trwały prace budowlane, a bardzo sprawną realizacją prac budowlanych pozwoliła na koniec 2022 roku uzyskać dwumiesięczne wyprzedzenie w stosunku do harmonogramu stanowiącego załącznik do umowy. Planowane zakończenie budowy to III kwartał 2023 r.

2. „Barkocińska 3”

- działka nr 81/4 obręb 4-10-14
- działki o powierzchni 508 m²
- prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
- budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- ilość mieszkań 20
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1.271 m²
- ilość stanowisk postojowych w garażu 24
- powierzchnia usług 18 m²



„Barkocińska 3” - wizualizacja na etapie projektu wykonawczego r.

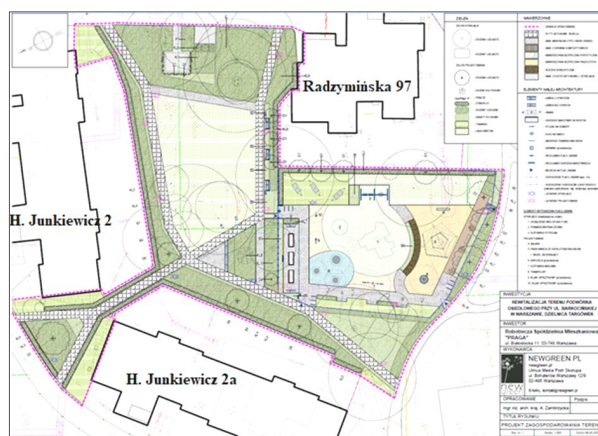
06.12.2019 roku Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem, który rozpoczął prace projektowe. Wniosek o wydanie decyzji Pozwolenia na Budowę złożony został 30.07.2020 r. Po upływie 151 dni postępowania administracyjnego 28 grudnia 2020 roku urząd wydał decyzję o pozwoleniu na budowę co pozwoliło na roz-

poczęcie prac przy dokumentacji wykonawczej. Ze względu na opóźnienie w pracach projektowych, spowodowane kwarantanną zespołu projektowego, zakończenie prac projektowych przy dokumentacji wykonawczej przesunęło się o 2 miesiące. Ponadto, wskutek długiej procedury uzyskiwania pozwolenia na przebudowę kolidującej sieci ciepłowniczej i konieczności uzyskania niezbędnych uzgodnień, ostatecznie roboty budowlane polegające na usunięciu kolizji sieci ciepłowniczej zostały wykonane w październiku 2021 r.

Postępowanie przetargowe na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji ogłoszone zostało 25.10.2021 r., a otwarcie ofert nastąpiło 13.12.2021 r.. Ze względu na wybuch wojny w Ukrainie oraz zerwanie łańcucha dostaw, które szczególnie dotkliwie odczuła branża budowlana, konieczne było podjęcie z oferentami negocjacji zapisów umownych. W maju 2022 roku, po wypracowaniu umowy zabezpieczającej interesy Spółdzielni, wybrany został Generalny Wykonawca inwestycji, który rozpoczął prace budowlane w czerwcu 2022 r. Pierwsze prace polegały na rozbiórce pobliskiej hydroforni. Prace były kontynuowane przez cały 2022 r.



„Barkocińska 3” - marzec 2023 r.



Konceptja rewitalizacji terenów podwórka osiedlowego - maj 2023 r.

Spółdzielnia w ramach inwestycji planuje również zrealizować nowe zagospodarowanie terenów Osiedla Targówek w miejscu rozebranej hydroforni pomiędzy budynkami Radziwińska 97, H. Junkiewicz 2, 2a. W ramach tych prac, które mają na celu poprawę estetyki i atrakcyjności tej części osiedla, wykonane zostaną między innymi: nowe nasadzenia drzew, krzewów i kwiatów, nowe chodniki, oświetlenie i elementy małej architektury. Istniejący plac zabaw zostanie natomiast zmodernizowany i doposażony. Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, cały obszar zostanie również objęty monitoringiem wizyjnym.

2. Zadania przygotowywane do realizacji

1. „Piotra Skargi 65”

- działki nr 22/3, 22/5, obręb 4-10-12
- działki o powierzchni 1.375 m²
- prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
- budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- ilość mieszkań 29
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1.634 m²
- ilość stanowisk postojowych w garażu i terenie 30



„Piotra Skargi 65” - wizualizacja na etapie projektu budowlanego

23.03.2020 roku Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem, który rozpoczął prace projektowe. 30.10.2020 r. złożony został wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

Z powodu Covid-19 procedura wydania pozwolenia na budowę znacząco opóźniła się.

Dodatkowym powodem opóźnienia w uzyskaniu pozwolenia na budowę była narzucona przez urząd m.st. Warszawy konieczność przebudowy (w ramach inwestycji) skrzyżowania ul. św. Wincentego i ks. Piotra Skargi. Przed wykonaniem omawianej przebudowy, konieczne było uzgodnienie z Zarządem Dróg Miejskich zakresu i wytycznych przebudowy.

Na Spółdzielnię narzucono również obowiązek wykonania i uzgodnienia projektu drogowego przebudowy łącznie z uzgodnieniem przebudowy oświetlenia ulicy św. Wincentego.

Po opracowaniu niezbędnej dokumentacji w zakresie przebudowy skrzyżowania oraz podpisaniu umowy z ZDM, możliwe stało się uzupełnienie wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestycji. 25.10.2022 r. otrzymaliśmy decyzję pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna z dniem 17.11.2022 r. Do końca roku trwały prace przy wykonaniu projektu technicznego, który umożliwi przygotowanie przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

Pod koniec 2022 r., Spółdzielnia pozyskała wstępne oferty w zakresie gospodarowania drzewostanem na terenie inwestycji. Powyższe działania, jak i prowadzone już w 2023 r. z Wydziałem Ochrony Środowiska urzędu Dzielnicy Targówek jak i Biurem Ochrony Śro-

dowiska m.st. Warszawy rozmowy mają na celu realizację inwestycji z poszanowaniem środowiska i w sposób przyjazny dla okolicznych mieszkańców.

2. „Myszkowska III”

- działka nr 46/1 obręb 4-10-10
 - powierzchnia działki 8.412 m²
 - prawo do terenu - własność Spółdzielni
 - projektowana ilość mieszkań 131
 - projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 6.728 m²
 - projektowana ilość stanowisk postojowych 193
 - projektowana ilość usług 8
 - projektowana powierzchnia użytkowa usług 384 m²
- 18.09.2020 roku Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem, który rozpoczął prace projektowe. Pod koniec 2020 r. Architekt opracował koncepcję zabudowy i przystąpił do opracowania projektu budowlanego. Po uzgodnieniu treści projektu, wniosek o wydanie decyzji Pozwolenia na Budowę został złożony 30.07.2021 r. Do końca 2022 r. trwało postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji pozwolenia na budowę inwestycji.

Równolegle, toczyło się postępowanie w Biurze Ochrony Środowiska, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji. Decyzję, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko otrzymaliśmy 17.11.2022 r.



Myszkowska III - wizualizacja na etapie projektu budowlanego



Myszkowska III - wizualizacja na etapie projektu budowlanego

W ramach inwestycji zaprojektowane zostało wykonanie 30 miejsc postojowych dla mieszkańców Spółdzielni z okolicznych budynków, które zostaną zlokalizowane w osobnej hali garażowej w parterze budynku. Pla-



Koncepcja modernizacji placu zabaw

nowana jest również modernizacja istniejącego przy budynku Goławicka 3 placu zabaw, w ramach której zostaną wykonane: montaż nowych zabawek, ogrodzenie, nowa bezpieczna nawierzchnia. Dodatkowo w najbliższej okolicy zostanie wymienione oświetlenie, zostaną wykonane nowe nasadzenia zieleni - drzew i krzewów, uzupełnienie elementów małej architektury - ławek, koszy na śmieci. Wymienione zostaną także chodniki wraz z wytworzeniem ciągu pieszego na linię Teatr Rampa - ul. Gorzykowska.

3. „Pratulińska garaż”

- działka nr 24/4, obręb 4-10-10
 - działka o powierzchni 3.957 m²
 - prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
 - projektowana ilość miejsc postojowych ok. 200
 - projektowana powierzchnia użytkowa usług od 1.500 do 2.300 m²
- 21.09.2020 r. Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem na opracowanie trzech wersji koncepcji zabudowy przyszłego garażu z częścią usługową, tak aby definitywnie zweryfikować rentowność inwestycji.

Dział Inwestycji w trakcie trwania ww. prac projektowych podjął rozmowy z kilkunastoma firmami działającymi w branży: spożywczej, medycznej etc., prosząc o ofertę na zakup lokalu handlowego i otrzymał wstępne propozycje. Na podstawie wstępnych ofert i sugestii potencjalnych nabywców przygotowano założenia do 3 wariantów nowej koncepcji. Omawiane warianty koncepcji Spółdzielnia otrzymała w I połowie 2021 r. Ze względu na niepewną sytuację związaną z Covid-19 w czasie pandemii nie prowadzono szczegółowych rozmów z partnerami biznesowymi. Wybór firmy, z którą nawiązana zostanie współpraca przy realizacji inwestycji planowany jest do połowy 2023 r.

W 2022 roku prowadzono również prace projektowe niezbędne do opracowania dokumentacji usunięcia sieci podziemnych kolidujących z planowaną inwestycją. Planowane zakończenie procesu projektowego tego etapu to kwiecień 2023 r.



Pratulińska Garaż - wizualizacja na etapie koncepcji

4. „Piotra Skargi 74”

- działka nr 213/5, obręb 4-10-08
- powierzchnia działki 1.260 m²
- prawo do terenu - własność Spółdzielni
- projektowana ilość mieszkań 51
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 2.653 m²
- projektowana ilość stanowisk postojowych 54

W związku z ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw oraz po otrzymaniu pozytywnej opinii prawnej, Dział Inwestycji przystąpił do przygotowania inwestycji do realizacji. Zgodnie z przyjętym w 2019 r. i realizowanym od tamtego czasu założeniem inwestycyjnym, na dz. ew. nr 213/5 oraz 213/6 planowana była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, składająca się z dwóch oddzielnych budynków połączonych garażem podziemnym, w którym odtworzone zostałyby miejsca

znajdujące się na istniejących parkingach naziemnych. W ten sposób miało powstać uzupełnienie zabudowy pierzowej ulic Piotra Skargi i św. Wincentego.

W maju 2022 r. Spółdzielnia podpisała z Architektem umowę na opracowanie dokumentacji budowlanej. W tym samym roku podpisano również umowę z Orange, w ramach której usunięta zostanie kolizja z siecią teletechniczną. Spółdzielnia w ramach przygotowania inwestycji dotychczas usunęła kolizje: z siecią ciepłowniczą w 2018 r., a w 2020 roku zakończyła realizację przebudowy oświetlenia ulicznego.



„Piotra skargi 74” - wizualizacja na etapie koncepcji

W II połowie 2022 r. Spółdzielnia przystąpiła do analizy możliwości realizacji na dz. ew. nr 213/6 budynku garażu wielopoziomowego z usługami. Takie działania były podyktowane pojawiającymi się głosami mieszkańców, którzy zwracali uwagę, iż obecna liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca. Chcąc wyjść naprzeciw potrzebom mieszkańców, powyższa analiza dotyczy realizacji na ww. nieruchomości garażu na ok. 100 miejsc (o 40 więcej niż znajduje się obecnie łącznie na dz. ew. 213/5 i 213/6).

5. „Św. Wincentego”

- działka nr 213/6, obręb 4-10-08
- powierzchnia działki 1.001 m²
- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 100
- projektowana powierzchnia usług 400 m²

W związku z ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw oraz po otrzymaniu pozytywnej opinii prawnej, Dział Inwestycji przystąpił do przygotowania inwestycji do realizacji. Zgodnie z przyjętym w 2019 r. i realizowanym od tamtego czasu założeniem inwestycyjnym, na dz. ew. nr 213/5 oraz 213/6 planowana była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, składająca się z dwóch oddzielnych budynków połączonych garażem podziemnym, w którym odtworzone zostałyby miejsca znajdujące się na istniejących parkingach naziemnych. W ten sposób miało powstać

uzupełnienie zabudowy pierzowej ulic Piotra Skargi i św. Wincentego.

W II połowie 2022 r. Spółdzielnia przystąpiła do analizy możliwości realizacji na dz. ew. nr 213/6 budynku garażu wielopoziomowego z usługami. Takie działania były podyktowane pojawiającymi się głosami mieszkańców, którzy zwracali uwagę, iż obecna liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca. Chcąc wyjść naprzeciw potrzebom mieszkańców, powyższa analiza dotyczy realizacji na ww. nieruchomości garażu na ok. 100 miejsc (o 40 więcej niż znajduje się obecnie łącznie na dz. ew. 213/5 i 213/6).

Spółdzielnia wystąpiła również do E.ON. z propozycją zakupu sąsiadującej nieruchomości (działki pod trafostacją) przy ul. św. Wincentego. Trafostacja zostanie przeniesiona w inne miejsce, a działka pod trafostacją zostanie włączona do terenu inwestycji. Pozyskanie ww. działki pozwoli na zoptymalizowanie kształtu budynku, zwłaszcza w części podziemnej, a tym samym wykonanie większej ilości miejsc postojowych.

6. „Janinówka / Mokra”

- działki nr 29/2, 36, 37, obręb 4-10-14
 - powierzchnia działek 8.597 m²
 - prawo do terenu - akty notarialne wieczystego użytkowania
- W związku z wejściem w życie, w listopadzie 2022 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego, inwestycja w dotychczas zakładanym kształcie tj. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z odtworzeniem wszystkich istniejących miejsc postojowych nie jest możliwa.

Obecnie analizowana jest możliwość finansowania inwestycji uwzględniającej realizację parkingu wielopoziomowego z usługami - zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na wysokie koszty wytworzenia 1 miejsca postojowego w takim garażu, Spółdzielnia analizuje obecnie różne możliwości jego finansowania i samej realizacji. W przypadku realizacji inwestycji garażowej, podstawowym założeniem będzie odtworzenie istniejących już miejsc postojowych.

7. „Święciańska 17”

- działki nr 111/27, 111/26 obręb 4-10-06
- powierzchnia działek 2.107 m²
- prawo do terenu - akty notarialne wieczystego użytkowania
- projektowana ilość mieszkań 44
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 2.606 m²
- projektowana ilość stanowisk postojowych 100
- projektowana ilość usług 11
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 483 m²

Spółdzielnia 18.06.2021 r. podpisała z Architektem umowę na opracowanie dokumentacji projektowej przyszłej inwestycji, w tym uzyskanie decyzji pozwolenia na Budowę. Po wykonaniu koncepcji inwestycji i jej optymalizacji, Architekt przygotował projekt budowlany zakładający realizację 4 piętrowego budynku z 2 kondygnacyjnym garażem podziemnym oraz loka-



„Święciańska 17” - wizualizacja na etapie koncepcji

lem przeznaczonym pod salę sportową i złożył wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę w lipcu 2022 r. W październiku 2022 roku otrzymaliśmy decyzję pozwolenia na budowę inwestycji, która stała się ostateczna w listopadzie 2022 r. Architekt przystąpił również do wykonania projektu technicznego inwestycji.

W ramach inwestycji planowana jest również rewitalizacja terenu osiedlowego pomiędzy budynkami Kuflewską 2, 4, 6, Szczepanika 2 oraz Janinówka 9, 11, 13. Analizowana jest również możliwość zlikwidowania budynku hydroforni, w którego miejscu planowane jest wykonanie boiska wielofunkcyjnego. W ramach rewitalizacji wykonane zostałyby między innymi następujące prace: wymiana chodników, nasadzenia drzew, krzewów i kwiatów, wykonanie ogrodów deszczowych, wykonanie nowego oświetlenia wraz z monitoringiem wizyjnym, doposażenie placu zabaw oraz wykonanie nowego boiska wielofunkcyjnego - w przypadku likwidacji budynku hydroforni.



Planowana rewitalizacja - widok od ul. Szczepanika



Planowana rewitalizacja - widok od strony budynku Janinówka 9

8. „Olgierda”

- działki nr 237/2 i 21 obręb 4-10-08
- działki o powierzchni 1.252 m²
- prawo do terenu - użytkowanie wieczyste (237/2), zakup (21)
- budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- ilość mieszkań od 22 do 55
- powierzchnia użytkowa mieszkań i usług od 1.204 do 2.844 m²

• ilość stanowisk postojowych w garażu i terenie od 30 do 59

W 2022 r. zlecone zostało opracowanie 2 wariantów koncepcji zabudowy, na podstawie których zostały następnie złożone dwa wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Oczekujemy na rozpatrzenie ww. wniosków przez Urząd Dzielnicy Targówek. Oba warianty zakładają realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. Różnią się natomiast parametrami w zakresie ilości mieszkań, ich powierzchni, wysokości i układu budynku etc.

9. „Remiszewska / Handlowa”

- działki nr 15/8 i 15/10 obręb 4-10-10
 - działki o powierzchni 3.095 m²
 - prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
 - budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- Analizowana jest możliwość realizacji inwestycji w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10. „Remiszewska / Święciańska”

- działka nr 15/8 i 15/10 obręb 4-10-10
 - działki o powierzchni 743 m²
 - prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
 - budynek mieszkalny z garażem podziemnym
- Analizowana jest możliwość realizacji inwestycji w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

11. Zakup nieruchomości

W 2022 r. Spółdzielnia aktywnie poszukiwała nieruchomości, na których mogłaby realizować działalność deweloperską. W ramach ww. poszukiwań, Spółdzielnia wzięła udział w dwóch przetargach organizowanych przez m.st. Warszawa oraz Miasto Marki. Niestety w obu przypadkach nie udało się osiągnąć zakładanego celu - zakupu nieruchomości.

Rozdział V

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych w 2022 roku dominowały sprawy związane z:

1. przygotowaniem i wydawaniem dokumentów dla zainteresowanych, w tym:
 - zaświadczeń o posiadanym prawie do lokalu do przedłożenia: w sądzie, urzędzie skarbowym, urzędzie dzielnicy, odpowiednim władzom - 318
 - zaświadczeń do założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 60
 - zaświadczeń dla notariusza dotyczących prawa do lokalu, miejsca postojowego, boksu garażowego w celu: zbycia prawa, zamiany, podziału majątku, działu spadku, zniesienia współwłasności, ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności - 555
2. udzielaniem odpowiedzi komornikom sądowym - 245
3. udzielaniem odpowiedzi na wpływające wystąpienia mieszkańców, organów administracji publicznej, instytucji w sprawach dotyczących spraw członkowskich i mieszkaniowych innych niż w pkt 1 i 2 - 395
4. udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych obejmujących sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokali na rynku wtórnym - 26
- łącznie w 2022 r. Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 1573 wniosków, podań i zapytań w sprawach członkowskich i mieszkaniowych.
5. dokonaniem zmian w komputerowej bazie danych w zakresie członkostwa, stanu prawnego lokali, miejsc postojowych, boksów garażowych - 907

1.1. Sprawy członkowskie

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. RSM „Praga” zrzeszała 20 063 członków, w tym:

1. członkowie posiadający prawo lub roszczenie o ustanowienie tego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zasobach Spółdzielni - 19198
2. członkowie oczekujący - 865

W 2022 roku z rejestru członków Spółdzielni zostało skreślonych 687 osób z powodu:

1. zbycia prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
2. przeniesienia na rzecz osób bliskich praw do wkładu mieszkaniowego w celu skorzystania przez osoby bliskie z roszczenia do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
3. zgonu członka Spółdzielni,
4. nieposiadania tytułu prawnego do lokalu lub roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu.

W 2022 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 485 osób, w tym na skutek:

1. ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - 12
2. nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 411
3. złożenia deklaracji członkowskiej w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu - 62

W związku ze spłatą zadłużenia Rada Nadzorcza RSM „Praga” podjęła uchwały o uchyleniu uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dla 2 osób, którym jednocześnie przywrócono członkostwo w Spółdzielni.

Wobec spłaty zadłużenia i uchylenia przez Radę Nadzorczą w/w uchwał RSM Praga” odzyskała kwotę 15 830,53 złotych, w tym:

Osiedla	Ilość spraw	Odzyskana kwota
Poraje	1	6 056,43 zł
Targówek	1	9 774,10 zł
Razem	2	15 830,53 zł

1.2. Sprawy mieszkaniowe

1. Zarząd w 12 przypadkach ustanowił lub potwierdził spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zarząd zawarł 74 akty notarialne ustanawiających odrębną własność, w tym:
 - a) przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na wniosek zainteresowanych - 69
 - b) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego po przeprowadzonych przetargach - 6
3. Spółdzielnia przeprowadziła 2 przetargi na zasiedlenie 10 lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji RSM „Praga” bądź będących własnością Spółdzielni, w budynkach znajdujących się na gruntach, których Spółdzielnia jest właścicielem gruntu (ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności) - 10 lokali,

Na 7 lokali wpłynęły oferty. Po wpłaceniu wymaganych środków, zawarte zostały akty notarialne ustanawiające odrębną własność i przeniesienie własności.

W przypadku 3 lokali nie zostały wniesione wymagane wkłady mieszkaniowe, a co za tym idzie nie zostały zawarte akty notarialne ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

1.3. Sprawy windykacyjne

Sekcja Windykacji, pod nadzorem Działu Członkowsko-Prawnego, od kilku lat prowadzi sprawy w zakresie windykacji należności wobec RSM „Praga”. Utworzenie specjalnej komórki odpowiedzialnej za windykację doprowadziło do systematycznego spadku zadłużenia wobec Spółdzielni. Egzekucja należności prowadzona jest przez Sekcję Windykacji dwutorowo: poprzez bezpośredni kontakt z dłużnikiem, podczas którego uzgadniany jest plan dobrowolnej spłaty zaległości, a także na drodze postępowania sądowo-komorniczego. Więcej informacji nt. działalności windykacyjnej prowadzonej przez Sekcję Windykacji znajduje się w Rozdziale II. Finanse i gospodarka Spółdzielni w 2022 r. w pkt. 6.2 Eksmisje.

Rozdział VI

Gospodarka nieruchomościami

W 2022 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie spraw terenowo-prawnych w trzech dzielnicach miasta stołecznego Warszawy: Praga Północ, Targówek i Białołęka oraz w mieście Marki. Prowadzone prace związane były z:

- regulacją stanu prawnego gruntów,
- obniżeniem kosztów opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów,
- postępowaniami administracyjnymi toczącymi się w Urzędach Dzielnic m.st. Warszawy oraz Urzędzie m. Marki, w tym o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- opracowaniami geodezyjnymi dla nieruchomości,
- analizowaniem projektów planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych opracowań planistycznych,
- ustanawianiem na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych, takich jak służebność przesyłu czy służebność gruntowa,
- składaniem stosownych wniosków do sądu wieczystoksięgowego, urzędów, instytucji,
- pozyskiwaniem oraz aktualizowaniem stosownych dokumentów w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
- reprezentowaniem interesów mieszkańców i Spółdzielni jako właściciela, użytkownika wieczystego lub władającego gruntem przed sądami, urzędami, instytucjami, przedsiębiorstwami, właścicielami nieruchomości sąsiednich.

1. Czynności związane z regulacją stanu prawnego gruntów

W posiadaniu RSM „Praga” znajduje się 124,43 ha gruntów, w tym 50,1% o uregulowanym stanie prawnym, tzn. Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności. Do pozostałych 49,9% Spółdzielnia posiada roszczenie do m.st. Warszawy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste lub uregulowanie stanu prawnego gruntu na własność.

W wyniku zmian, które weszły w życie w roku 1990 grunty Skarbu Państwa zostały w większości przekazane nowoutworzonym jednostkom samorządu terytorialnego, tj. gminom i to one miały i mają obowiązek potwierdzić aktem notarialnym prawo użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz spółdzielni. Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, obowiązek potwierdzenia prawa użytkowania wieczystego aktem notarialnym dla spółdzielni mieszkaniowych do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi, spoczywa na jednostkach samorządu terytorialnego, tj. w przypadku Warszawy na Urzędzie m.st. Warszawa*. Natomiast Spółdzielnie zostały zobowiązane do złożenia w terminie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. RSM „Praga” obowiązek ten wypełniła. Część gruntów Spółdzielni zostało przez Urząd Miasta uregulowanych, a część nie.

Zarząd Spółdzielni później wielokrotnie występował do Urzędu m.st. Warszawy o przyspieszenie czynności związanych z regulacją stanu prawnego gruntów. Ponieważ dotychczasowe działania podjęte przez Spółdzielnię

okazały się bezowocne, Zarząd Spółdzielni zaczął kolejno kierować sprawy do sądu o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie nadal dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta. Skierowano pisma do: Prezydenta m.st. Warszawy, Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Zarządu Dzielnicy Praga Północ, Burmistrza Dzielnicy Praga Północ, Zarządu Dzielnicy Targówek, Burmistrza Dzielnicy Targówek.

Pozwy do sądu o uregulowanie tytułu do gruntu Spółdzielnia zaczęła kierować już w 2006 r. Jako pierwszy został złożony pozew o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Białołockiej 7, 9, 11. W związku z wejściem w życie z dniem 31 lipca 2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która dała Spółdzielni możliwość zasiedzenia nieruchomości na podstawie art. 35 ust 4¹, Zarząd RSM „Praga” zawiesił to postępowanie i złożył wniosek o nabycie tej nieruchomości na własność. Podobne wnioski o nabycie na własność zostały złożone dla wszystkich zabudowanych nieruchomości, nieuregulowanych na rzecz Spółdzielni. Niestety te postępowania nie przyniosły Spółdzielni tytułu do gruntu, gdyż w dniu 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że art. 35 ust 4¹ jest niezgodny z Konstytucją. W tej sytuacji Zarząd Spółdzielni natychmiast złożył do sądu wnioski o wycofanie pozwów o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie użytkowania wieczystego. W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwieszenie postępowania dla nieruchomości przy ul. Białołockiej 7, 9, 11. Obecnie w sądzie prowadzone są sprawy dotyczące następujących nieruchomości:

Położonych w Osiedlu „Kijowska”

1. ul. Białołocka 7, 9, 11 - postępowanie w toku. Odbyło się 17 rozpraw. W maju 2020 r. Spółdzielnia uzyskała informacje, że od wielu lat Urząd m.st. Warszawy rozpatruje 9 (dziewięć) roszczeń dekreto- wych, gdy wcześniej informowano wyłącznie o jednym. W dniu 7 lipca 2020 r. Sąd przeprowadził oględziny nieruchomości, a następnie we wrześniu 2020 r. zlecił biegłemu sądowemu z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego sporządzenie opinii na okoliczność ustalenia gruntów niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z przepisami oraz cywilizacyjnymi potrzebami i wymaganiami żywio- wymi mieszkańców korzystania z ww. budynków. W maju 2021r. Biegły sądowy dostarczył opinię do Sądu. Biegły stwierdza w opinii, że teren objęty pozwem Spółdzielni stanowi grunt niezbędny do obsługi osiedla. Opinia biegłego jest w znaczącej części dobra dla mieszkańców. Pełnomocnicy Miasta Stołecznego Warszawy zabiegali o zmianę biegłego. Ostatnia rozprawa odbyła się w dniu 17 stycznia 2022 r., na której Sąd oddalił wniosek Miasta o powołanie kolejnego biegłego z zakresu urbanistyki i zlecił aktualizację informacji o roszczeniach dekreto- wych, nie wyznaczając kolejnego terminu rozprawy;
2. „Szmulowizna Wschodnia” tj. nieruchomość przy ulicach: Radzywińskiej, Łomżyńskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej - postępowanie w toku. Odbyło się 19 rozpraw. W przypadku tej sprawy nierozstrzygnięte przez Urząd m.st. Warszawy roszczenia dekreto- we komplikują prowadzenie przez Sąd postępowania. Z dotychczas przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy informacji wynika, że jest zgłoszonych 5 (pięć) roszczeń dekreto- wych.

W połowie listopada 2020 r. nastąpiła zmiana oznaczenia sprawy oraz wydziału Sądu prowadzącego sprawę. W ramach tego postępowania Spółdzielnia zleciła firmie architektonicznej opracowanie opinii w zakresie ustalenia terenów niezbędnych do korzystania z budynków objętych pozwem w oparciu o geodezyjną inwentaryzację powierzchniową wykonaną w 2021 r. Sporządzona przez architekta opinia potwierdza, że tereny, będące we władaniu RSM „Praga” są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków. Opinia architekta została dołączona do akt sprawy. Na rozprawie w dniu 18 listopada 2022 r. Sąd skierował sprawę do mediacji. RSM „Praga” wyraziła zgodę na uczestnictwo w mediacjach i zawarła umowę mediacyjną z mediatorem. Mimo zapewnień pełnomocnika m.st. Warszawy wyrażanych od kwietnia do listopada 2022 r. o woli udziału w mediacji, niestety z uwagi na brak analogicznej umowy między mediatorem a m.st. Warszawą do mediacji nie doszło.

Położonych w Osiedlu „Jagiellońska”

ul. Jagiellońska 2, 4, 6 - postępowanie w toku. Do tej pory odbyły się 3 rozprawy. W sierpniu 2018 r. Sąd ponownie zawiesił postępowanie ze względu na roszczenie dekretowe. W dniu 24 listopada 2020 r. Sąd podjął postępowanie. Dotychczasowe informacje z Urzędu o liczbie roszczeń dekretowych wskazywały, że Urząd m.st. Warszawy nie rozpatrzył dwóch wniosków dawnych właścicieli. W dniu 7 listopada 2022 r. odbyła się ostatnia rozprawa. W dniu 14 listopada 2022 r. Sąd doręczył Spółdzielni pismo z dnia 12 maja 2021 r. Burmistrza Dzielnicy Praga Północ o prawomocnym umorzeniu postępowania w sprawie roszczeń dekretowych do nieruchomości objętej przedmiotowym postępowaniem sądowym. Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2022 r. Sąd skierował strony do mediacji. Wskazany przez Sąd mediator nie podjął sprawy. Kolejny mediator rozpoczął prace z końcem marca 2023 r. Obecnie ustala termin pierwszego spotkania.

Położonych w Osiedlu „Targówek”

ul. H. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska - postępowanie zawieszone przez Sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli. Sąd w przybliżeniu raz na kwartał dopytuje Urząd m.st. Warszawy o stan zaawansowania prac przy rozpatrywaniu jednego roszczenia. Z dotychczas uzyskanych informacji wynika, że są 23 (dwadzieścia trzy) sprawy z wniosków byłych właścicieli obejmujących tereny przy ulicach Kołowej, Wejherowskiej. Do potwierdzenia pozostaje kwestia istnienia ewentualnych roszczeń zgłoszonych do nieruchomości położonej obecnie w rejonie ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10. W celu zweryfikowania tych danych RSM „Praga” wystąpiła w styczniu 2023 r. z wnioskami o udostępnienie informacji publicznej do: Ministerstwa Rozwoju i Technologii, Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, Samorządowego Kolegium Odwoławczego i Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy. W przypadku trzech pierwszych organów z uzyskanych odpowiedzi wynika, że nie toczą się żadne postępowania, które uniemożliwiłyby podjęcie przedmiotowego postępowania sądowego w części dotyczącej nieruchomości przy ul. H. Junkiewicz. Natomiast Zastępca Dyrektora Biura Spraw Dekretowych z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy poinformował, że Spółdzielnia nie mieści się w grupie osób, którym można udzielić informacji publicznej. W związku z tym RSM „Praga” zwróciła się również do Sądu o wystąpienie z pytaniem do Biura Spraw Dekretowych o potwierdzenie istnienia ewentualnych roszczeń na tej nieruchomości. Z uzyskanych informacji wynika, że wnioski dawnych właścicieli zostały rozpatrzone odmownie i wydane przez Prezydenta

m.st. Warszawy decyzje są ostateczne. Niestety Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy uważa, że ww. decyzje zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa i złożyło pismo odwoławcze, mimo że to ten sam organ rozpatruje wnioski dawnych właścicieli i przygotowuje dokumentację na podstawie, której Prezydent m.st. Warszawy wydaje stosowną decyzję. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, a następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddaliły wniosek m.st. Warszawy. Jednak według Urzędu m.st. Warszawy powyższe działania oznaczają, że postępowanie administracyjne jest w toku. Kontynuując swoje działania Urząd skierował do Naczelnego Sądu Administracyjnego wniosek o kasację. Orientacyjny termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej to 2024 rok.

Położonych w Osiedlu „Generalska”

ul. Sz. Askenazego, Zamiejska, Trocka - postępowanie w toku. Odbyło się 16 rozpraw. Nieruchomość nie jest objęta żadnymi roszczeniami osób trzecich. Na rozprawach w dniu 16 grudnia 2020 r. oraz w dniu 17 lutego 2021 r. był ponownie przesłuchiwany biegły sądowy z zakresu architektury i urbanistyki. Dotychczasowe stanowisko biegłego było niekorzystne dla mieszkańców, gdyż w swej opinii uznał tereny parkingowe za niepotrzebne spółdzielcom. Przedstawiciele i pełnomocnicy Spółdzielni na obydwu rozprawach polemizowali z tezą biegłego przed sądem i wytykali liczne błędy w jego opinii. Spółdzielnia sporządziła aktualną geodezyjną inwentaryzację powierzchniową w oparciu, o którą uprawniony architekt opracował kontropinię, wskazując w niej na całkowitą słuszność roszczeń Spółdzielni. Spółdzielnia dostarczyła do Sądu tę kontropinię architektoniczną. Sąd zobligował biegłego do ponownego przeanalizowania swojej opinii (sporządzenia opinii uzupełniającej nr 3) w kontekście dostarczonej przez Spółdzielnię dokumentacji. W dniu 6 września 2021 r. biegły złożył w Sądzie Okręgowym opinię uzupełniającą nr 3, która w znaczącej części potwierdza stanowisko Spółdzielni w zakresie ustalenia gruntów niezbędnych do korzystania z budynków położonych przy ulicach Sz. Askenazego i Zamiejskiej. Z uwagi na zgłoszone uwagi ze strony Miasta Sąd kolejny raz dopuścił sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej nr 4. W dniu 18 maja 2022 r. opinia uzupełniająca nr 4 została dostarczona do RSM „Praga”. Opinia, podobnie jak poprzednia potwierdziła stanowisko RSM „Praga”. W lutym 2022 r. Sąd zlecił biegłemu z zakresu rachunkowości sporządzenie opinii w zakresie finansowania budynków położonych przy ulicach Sz. Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej. W dniu 10 listopada 2022 r. Spółdzielnia otrzymała ww. opinię biegłej sądowej. Biegła stwierdziła, że budynki położone w rejonie ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej zostały wybudowane z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w NBP, z wkładów własnych członków Spółdzielni oraz ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego. Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2023 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej, celem odniesienia się do zarzutów Miasta, wyznaczając biegłej termin jednego miesiąca na sporządzenie opinii. Do kwietnia 2023 r. Spółdzielnia nie otrzymała ww. opinii uzupełniającej.

W sprawie regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz RSM „Praga” w dzielnicy Targówek odbyło się spotkanie Zarządu RSM „Praga” z Zarządem Dzielnicy Targówek w dniu 23 lipca 2020 r. Przedstawiciele Urzędu Dzielnicy Targówek poinformowali, że są zainteresowani uregulowaniem stanu prawnego gruntu na rzecz RSM „Praga” i zamierzają zaktualizować informacje o roszczeniach.

Wówczas strony spotkania posiadały wiedzę o istnieniu 9 roszczeń dekretowych w rejonie ulic Kołowej 2, 4 i Wejherowskiej 3, 6 oraz co najmniej jednym obejmującym tereny przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10. Na spotkaniu Spółdzielnia wyraziła wolę zlecenia map, opracowań uwzględniających kwestie istniejących roszczeń dekretowych oraz określenia gruntów niezbędnych do korzystania z budynków Spółdzielni. W naszym przekonaniu ww. opracowanie umożliwi ustalenie i uregulowanie obszarów bezspornych oraz ułatwi rozmowy o opłatach za korzystanie z gruntów. Po spotkaniu Spółdzielnia kierowała kolejne pisma do Zarządu Dzielnicy Targówek o udzielenie informacji umożliwiających zlecenie ww. opracowań z uwzględnieniem roszczeń dekretowych. W odpowiedzi Spółdzielnia otrzymała pismo z dnia 28 maja 2021 r., w którym Burmistrz Dzielnicy Targówek poinformował o kolejnych 14 (czternastu) sprawach, obejmujących tereny przy ulicach Kołowej i Wejherowskiej, toczących się z wniosków byłych właścicieli i stwierdził, że Urząd m.st. Warszawy jest zobligowany przepisami prawa do rozpatrzenia w pierwszej kolejności wniosków (łącznie dwudziestu trzech) byłych właścicieli. Jednocześnie oznajmił, że pod każdym z budynków przy ul. Kołowej 2, 4 i ul. Wejherowskiej 3, 6 jest co najmniej jedno roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych, więc nie ma możliwości przeznaczenia dla Spółdzielni nieruchomości gruntowych zabudowanych ww. budynkami.

W przypadku gruntu przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10 Spółdzielnia ponownie uzyskała informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym w trybie dekretu Bieruta.

Niezależnie od miejsca występowania w Warszawie roszczeń dawnych właścicieli i ich następców prawnych miasto stołeczne Warszawa zasłania się wspomnianymi roszczeniami dawnych właścicieli i ich następców prawnych w sprawach o uregulowanie stanu prawnego gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w tym RSM „Praga”.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10 nie sposób uznać podjęte przez Urząd m.st. Warszawy kroki prawne za transparentne. Można wysnuć wnioski, że Urząd m.st. Warszawy nie prowadzi działań, które zmierzałyby do rozpatrzenia i zakończenia spraw z wniosków byłych właścicieli. Roszczenia dekretowe stanowią parawan, aby nie regulować stanu prawnego gruntów na rzecz Spółdzielni i mieszkańców. Jednocześnie Urząd m.st. Warszawy we wszystkich sprawach neguje roszczenia Spółdzielni, prawa i potrzeby mieszkańców do uregulowania gruntu na rzecz Spółdzielni i mieszkańców.

Dla nieruchomości Szmulowizna AI, AII (położonej w rejonie ulic Ząbkowskiej, Kijowskiej, al. Tysiąclecia, T. Korsaka, Markowskiej) Spółdzielnia wystąpiła do Ministra Sprawiedliwości Prokuratora Generalnego z wnioskiem o złożenie skargi nadzwyczajnej w sprawie oddalenia przez Sąd powództwa Spółdzielni w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego do ww. gruntów na rzecz RSM „Praga”. Prokurator Generalny przekazał wniosek do rozpatrzenia przez Prokuraturę Krajową. Obecnie czekamy na decyzję Prokuratury Krajowej. Podkreślić należy, że w sprawie wniesienia skargi nadzwyczajnej w ww. sprawie do Rzecznika Praw Obywatelskich z wnioskiem wystąpiła również Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, której członkiem jest RSM „Praga”. Do kwietnia 2023 r. organ nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie.

Grunt na Tarchominie I (w rejonie ulic Nagodźców i Śreniawitów), Tarchominie IIA (w rejonie ulic Porajów i Wittiga) i Tarchominie IIB (w rejonie ulic Gębickiej, Atutowej, J. Antalla i Szczyśliwej) nie zostały dotych-

czas objęte pozwami, gdyż struktura własnościowa gruntów pod budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m.st. Warszawy, a część Skarbu Państwa. Zarząd RSM „Praga” dążąc do szybkiej regulacji stanu prawnego gruntów zawarł w dniu 19 października 1995 r. porozumienie z Zarządem Gminy Warszawa Białoleka, na mocy którego Gmina Warszawa Białoleka zobowiązała się do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga” do nieruchomości położonych w osiedlach Tarchomin I, IIA, IIB. Kolejne porozumienie, tym razem pomiędzy miastem stołecznym Warszawa, Skarbem Państwa i RSM „Praga” zostało zawarte w dniu 30 października 2015 r.

Należy podkreślić, że do obowiązków Urzędu m.st. Warszawa należy uregulowanie stanu prawnego gruntów w taki sposób, aby uzyskać jednolitą strukturę własnościową pod każdym budynkiem. Niestety urzędnicy miejscy w Warszawie nie wykazują się aktywnością w kwestii regulacji stanu prawnego gruntów. Po wielu latach monitów ze strony Spółdzielni, petycjach mieszkańców, wielokrotnych spotkaniach Zarządu RSM „Praga” z Zarządem Dzielnicy Białoleka (wcześniej przedstawicielami Gminy Warszawa Białoleka), przedstawicielami Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy (wcześniej Biura Gospodarki Nieruchomościami), wpłynęła do RSM „Praga” w dniu 26 stycznia 2022 r. od Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białoleka propozycja rozpatrzenia części wniosku Spółdzielni o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynków. Propozycja zawiera wstępną koncepcję podziału os. Tarchomin IIB i obejmuje grunt pod trzema budynkami mieszkalnymi przy ul. Atutowej 5, 7 i ul. Gębskiej 4 oraz pod budynkiem hydroforni przy ul. J. Antalla 6A. Urząd wskazał wspomniany rejon po uzyskaniu informacji o zakończeniu postępowań toczących się z wniosków dawnych właścicieli na podstawie przepisów wywłaszczeniowych (grunty Tarchomina I, IIA i IIB nie znajdują się w zasięgu działania tzw. dekretu Bieruta) oraz mając na uwadze, że jedynym właścicielem wskazanego gruntu jest m.st. Warszawa. Spółdzielnia w piśmie z dnia 23 lutego 2022 r. przyjęła przedstawioną koncepcję podziału proponując niewielką zmianę polegającą na rozszerzeniu obszaru wydzielanego z os. Tarchomin IIB. Urząd Dzielnicy Białoleka zaakceptował zmianę uruchomił procedurę podziału nieruchomości.

W dniu 13 czerwca 2022 r. w siedzibie Urzędu Dzielnicy Białoleka odbyło się spotkanie przedstawicieli RSM „Praga” na czele z Prezesem Zarządu RSM „Praga” p. Andrzejem Pórolniczakim z Zastępcą Burmistrza Dzielnicy Białoleka p. Janem Mackiewiczem i Naczelnikiem WGN p. Sławomirem Szyszkowskim. Podczas spotkania omówiono kwestie regulacji stanu prawnego osiedli Tarchomin I, IIA i IIB w szczególności obszaru położonego w rejonie ulic: Atutowej 5, 7, Gębskiej 4 i J. Antalla 6a. Przedstawiciele Urzędu Dzielnicy przedstawili harmonogram postępowania regulacyjnego ww. obszaru. Zadeklarowali, że po uzyskaniu niezbędnych opinii, tj. do końca czerwca 2022 r., w lipcu 2022 Urząd wystąpi do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy o uzyskanie zgody właścicielskiej niezbędnej do przeprowadzenia podziału, a następnie w sierpniu 2022 r. Urząd wystąpi do Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy o wydanie postanowienia o możliwości dokonania podziału. Niestety przedstawiony harmonogram nie został dotrzymany przez Urząd. Pomimo ciągłego monitowania sprawy przez pracowników Spółdzielni, WGN wciąż nie uzyskał wymaganej opinii o możliwości dokonania podziału z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białoleka, a to z kolei blokuje dalsze procedury. W związku z powyższym trudno jest określić nawet

przybliżony termin zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga”.

Mimo kolejnych monitów ze strony Spółdzielni do kwietnia 2023 r. nie otrzymaliśmy z Urzędu odpowiedzi odnośnie zaawansowania prac podziałowych. Jednostką odpowiedzialną za przeprowadzenie postępowania jest Wydział Gospodarki Nieruchomościami (WGN) Urzędu Dzielnicy Białoleka.

Propozycja Urzędu dotycząca regulacji ww. obszaru jest niestety jak dotąd jedyną. Pomimo licznych monitów Urząd wciąż nie przedstawił żadnych propozycji odnośnie pozostałych nieuregulowanych gruntów w rejonie osiedli Tarchomin I, IIA i IIB.

Urząd m.st. Warszawy nie dość, że nie reguluje gruntów i odmawia mieszkańcom prawa do ww. nieruchomości, to nalicza Spółdzielni opłaty za tzw. bezumowne korzystanie, nie mając do tego żadnej podstawy prawnej. Od początku praktykowanego przez Urząd m.st. Warszawy jednostronnego narzucania opłat i podwyżek Spółdzielnia zdecydowanie kwestionuje ich zasadność i wysokość. W licznej korespondencji jaka jest prowadzona z Miastem podkreślamy, że wysokość opłat jest zbliżona do opłat ponoszonych przez mieszkańców, dla których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Zwracamy uwagę, że takie zrównanie opłat nie ma uzasadnienia a prawa spółdzielców, którzy posiadają prawa na gruntach nieuregulowanych są mocno ograniczone w stosunku do spółdzielców, którzy posiadają lokale na nieruchomościach z ustanowionym użytkowaniem wieczystym, które już zostało przekształcone na własność. Pojawiło się już nawet orzecznictwo sądowe, że gmina nie może żądać od spółdzielni mieszkaniowej opłat za korzystanie z gruntów, jeżeli jednocześnie gmina nie realizuje swojego zobowiązania i nie ustanawia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni. Spółdzielnia ma bowiem maksymalnie ukształtowaną ekspektatywę tego prawa, a co za tym idzie działania Urzędu powinny w tym momencie bezpośrednio zmierzać do uregulowania stanu prawnego gruntu znajdującego się we władaniu spółdzielni. W tej sytuacji wprowadzanie opłat za tzw. bezumowne korzystanie z gruntów stanowi obejście przez Urząd m.st. Warszawy prawnego wywiązania się z ww. obowiązku uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni.

Wyżej opisane działania RSM „Praga” nie są jedynymi działaniami związanym z regulacją stanu prawnego gruntu. W 2022 r. Spółdzielnia prowadziła czynności związane z analizowaniem istniejących i projektowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), analizowaniem opracowań planistycznych takich jak tzw. uchwała krajobrazowa, „Trasa Tysiąclecia”, czy określających w Warszawie obszary zdegradowane i przeznaczone do rewitalizacji, tj. opracowań realizowanych przez Urząd m.st. Warszawy. Szczególnie wiele uwagi poświęcono projektowanemu mpzp dla północnej części Targówka Mieszkaniowego - część I.

W związku z toczącym się postępowaniem o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia ww. projektu planu pracownicy RSM „Praga” czynnie uczestniczyli w procesie uzgadniania i uchwalania ww. mpzp m.in. na sesji Rady Dzielnicy Targówek, Komisji Ładu Przestrzennego oraz na sesji Rady m.st. Warszawy. Pomimo zgłoszonych szeregu uwag do projektu planu już w 2021 r. Urząd m.st. Warszawy nie uwzględnił uwag Spółdzielni.

Na sesji Rady Dzielnicy Targówek w dniu 5 września 2022 r., z aktywnym udziałem przedstawicieli Spół-

dzielni podjęto uchwałę nr LXXI/204/2022, w której negatywnie zaopiniowano projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie ww. planu.

W dniu 12 października 2022 r. RSM „Praga” złożyła w Kancelarii Prezydenta m.st. 1198 indywidulanie skierowanych wystąpień mieszkańców budynków położonych przy ul. Sz. Askenazego i Zamiejskiej z apelem o zmianę projektu ww. planu i wykreślenie zapisów przewidujących dogęszczające budownictwo wielorodzinne i wprowadzenie zapisów o przeznaczeniu działek ewidencyjnych o numerach 7/1, 7/2, 17/2 i 17/3 z obrębu 4-10-03 pod parkingi naziemne. Na wspomniane pismo nie dostaliśmy odpowiedzi.

W dniu 13 października 2022 r. na LXXI sesji Rady m.st. Warszawy podjęto uchwałę nr LXXI/2321/2022 o przyjęciu mpzp dla północnej części Targówka Mieszkaniowego - część I. Niestety Rada m.st. Warszawy nie uwzględniła uwag Spółdzielni i mieszkańców i przyjęła plan bez poprawek.

Następnie w dniu 19 października 2022 r. RSM „Praga” złożyła w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie wniosek o stwierdzenie nieważności ww. planu w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego. W piśmie z dnia 21 października 2022 r. uzupełniono złożony wniosek o opinię w sprawie skutków uchwalenia omawianego planu w zakresie możliwości kontynuowania obecnego użytkowania terenu przez mieszkańców. Wojewoda pomimo otrzymania ww. wniosków nie podjął rozstrzygnięcia nadzorczego i w dniu 25 października 2022 r. ww. plan został opublikowany.

W związku z powyższym RSM „Praga” skierowała skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Wojewody.

Kolejnym analizowanym tematem była koncepcja przebiegu „Trasy Tysiąclecia”. Oryginalny przebieg ulicy Tysiąclecia planowano jako odcinek szybkiego ruchu dla samochodów i miał przebiegać od ulicy Grochowskiej (Praga Południe), przecinając ulice Kijowską i al. „Solidarności”, dochodząc do Ronda Żaba (Targówek). Planowana rezerwa terenu pod ww. ulicę była przewidziana w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy (Studium). Od samego początku Spółdzielnia protestowała przeciwko budowie ww. ulicy pod oknami budynków mieszkalnych. W dniu 4 kwietnia 2022 r. na stronie internetowej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy (BAiPP) przedstawiono nowy pomysł na realizację „Trasy Tysiąclecia”. Miasto zaproponowało kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu, w tym budowę trasy dla pieszych i rowerzystów.

Innym zagadnieniem był projekt uchwały krajobrazowej, poddanej po raz trzeci do konsultacji, który w dniu 24 lutego 2023 r. ponownie pojawił się na stronie internetowej BAiPP. Uchwała ustali m.in. możliwości sytuowania nośników reklamowych, szyldów, murali i ogrodzeń na terenie m.st. Warszawy. Po przeanalizowaniu dokumentacji Spółdzielnia w dniu 7 kwietnia 2023 r. przesłała do BAiPP uwagi do projektu ww. uchwały, które zmierzają do zachowania murali wykonanych na budynkach spółdzielczych.

Od końca 2021 roku trwały konsultacje dotyczące projektu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy. W dniu 15 listopada 2021 r. Spółdzielnia złożyła swoje uwagi do projektu tej uchwały, które nie zostały uwzględnione. W dniu 17 lutego 2022 r. Rada m.st.

Warszawy przyjęła ww. uchwałę z której wynika, że obszary zdegradowane oraz przeznaczone do rewitalizacji obejmują w całości tereny Administracji Osiedli: „Targówek”, „Generalska”, „Kijowska” i „Jagiellońska”. Podjęta uchwała utrudnia obrót nieruchomościami, w tym posiadanymi przez mieszkańców prawami do lokali, gdyż ustanowiła prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości na rzecz m.st. Warszawy.

W związku z powyższym RSM „Praga” w dniu 13 lipca 2022r. skierowała skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Sprawa jest w toku.

Ponadto w roku 2022 pracownicy Działu Gospodarki Nieruchomościami uczestniczyli w pracach związanych z projektem ustawy *o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe*. W ramach prowadzonych prac odbywały się spotkania z parlamentarzystami i przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

W dniu 28 listopada 2022 r. odbyło się posiedzenie Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi, podczas którego omówione zostały założenia do nowej ustawy, która miałaby wreszcie finalnie doprowadzić do ustanowienia praw do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Spotkanie cieszyło się dużym zainteresowaniem środowiska spółdzielczego. Spółdzielcy na spotkaniu wyraźnie podkreślili konieczność przygotowania nowych, ale i skutecznych rozwiązań prawnych, które pozwolą wreszcie na rozwiązanie problemu braku regulacji stanu prawnego gruntów.

Prace nad projektem ustawy wciąż trwają w Ministerstwie.

Temat braku regulacji prawnej gruntów był również przedmiotem innych spotkań i konferencji. Pod koniec października 2022 r. odbyły się dwie konferencje, których tematem była sprawa regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi. Pierwszą konferencję zorganizował w dniu 25 października 2022 r. Instytut Libertatis w ramach serii konferencji pt. „Polska Przyszłości”. Pojawienie się tematu regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi na konferencji, w której uczestniczą politycy, eksperci oraz media świadczy o wzroście zainteresowania tym zagadnieniem oraz dostrzeżeniu jego istoty w kontekście rozwoju naszego kraju w najbliższej przyszłości. Wśród ekspertów zaproszonych do dyskusji był Andrzej Półrolniczak - Prezes Zarządu RSM „Praga”.

Druga Konferencja została zorganizowana w dniu 26 października 2022 r. przez Warszawskie Towarzystwo Prasy Lokalnej, a gospodarzem spotkania była spółdzielnia MSM „Energetyka”. Otwarty panel dyskusyjny dotyczył konieczności przyspieszenia procesów regulacyjnych w Warszawie. W spotkaniu udział wzięli przedstawiciele oraz mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych, którzy z problemem nieuregulowanych gruntów muszą się mierzyć od lat. Na spotkanie przybyli również przedstawiciele władz dzielnicowych z Bielani i Śródmieścia. Gościem specjalnym był zaangażowany w sprawę regulacji gruntów Poseł na Sejm RP Paweł Lisiecki. RSM „Praga” reprezentowana była przez przedstawicieli Zarządu, członków Rady Nadzorczej oraz pracowników, w tym pracowników Działu Gospodarki Nieruchomościami.

2. Działania mające na celu obniżenie kosztów opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów

W 2022 roku Dział Gospodarki Nieruchomościami kontynuował sprawy toczące się w Samorządowym Kolegium Odwoławczym, przed Sądem Rejonowym i przed

Sądem Okręgowym, mające na celu obniżenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Prowadzone były sprawy dotyczące niżej opisanych nieruchomości:

• **przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ:**
ul. Smoleńska, św. Wincentego, ks. P. Skargi (dz. ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12);

• **przed Sądem Rejonowym w Wołominie:**
ul. Mieszka I 17, 21, 23, Okólna 28 w Markach (dz. ew. nr 30/24 z obrębu 3-08);

• **przed Sądem Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie:**
ul. Mieszka I 13, 15 w Markach (dz. ew. nr 30/25 z obrębu 3-08).

Zdecydowana większość orzeczeń SKO oraz wyroków sądowych, które do tej pory zapadły w takich sprawach, była korzystna dla Spółdzielni, co przyniosło realne oszczędności dla mieszkańców ze spółdzielczymi prawami.

Poniżej przedstawiono wykaz nieruchomości, dla których w ostatnich latach, w wyniku działań Spółdzielni uzyskano niższą wysokość opłaty rocznej względem żądanej przez m.st. Warszawa:

1. ul. Remiszewska 7 - dz. ew. nr 101/4 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 18% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
2. ul. Kuflewska - dz. ew. nr 111/26 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 12% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
3. ul. Handlowa - dz. ew. nr 111/22 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 21% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
4. ul. Kuflewska 6 - dz. ew. nr 111/24 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 19% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
5. ul. Kuflewska i ul. Janinówka (hydrofornia) - dz. ew. nr 111/25 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 23% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
6. ul. Kuflewska 2, 4 - dz. ew. nr 111/28 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 30% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
7. ul. Janinówka (droga) - dz. ew. nr 33 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 62% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
8. ul. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8 - dz. ew. nr 50 z obrębu 4-10-09 - obniżka o 21% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
9. ul. Prałatowska (hydrofornia) - dz. ew. nr 46/1 z obrębu 4-10-09 - obniżka o 28% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
10. ulice: A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Mokra 2, 4, 23, Janinówka 7, 9, 9a, 11, 13, 14, Szczepanika 2 - dz. ew. nr 111/19 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 14% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
11. ul. św. Wincentego 38 - dz. ew. nr 213/6 z obrębu 4-10-08 - obniżka o 38 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
12. ul. św. Wincentego 40 - dz. ew. nr 168/9 z obrębu 4-10-08 - obniżka o 32 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
13. ul. św. Wincentego - dz. ew. nr 168/8 z obrębu 4-10-08 - obniżka o 11 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
14. ulice ks. P. Skargi 63, św. Wincentego 28, 32, Smoleńska 82 - dz. ew. nr 134 z obrębu 4-10-12 - obniżka o 11 % względem stawki zaproponowanej przez Miasto;
15. ul. Myszkowska 33 - działki ew. nr 46/1, 46/2 z obrębu 4-10-10 - obniżka o 31% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

16. ul. Goławicka (hydrofornia) - dz. ew. nr 43/2 z obrębu 4-10-10 - obniżka o 15% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

17. ul. M. Ossowskiego 11 - dz. ew. nr 3 z obrębu 4-10-13 - obniżka o 20% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

18. ulice: Smoleńska, Świdnicka, św. Wincentego, ks. P. Skargi - działki ew. nr 22/3, 22/5, 22/6 z obrębu 4-10-12 - obniżka o 12% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

19. ul. Łomżyńska 22/24 - działki ew. nr 52, 53/6 z obrębu 4-14-04 - obniżka o 25% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

20. ul. Jagiellońska 1, 3, 5A - dz. ew. nr 65 z obrębu 4-15-06 - obniżka o 21% względem stawki zaproponowanej przez Miasto;

21. ul. Goławicka 1, 3, 5 - dz. ew. nr 43/4 z obrębu 4-10-10 - obniżka o 18% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.

22. ulice Wiosenna 1, 2, 3, Tarchomińska 10 - dz. ew. nr 91 z obrębu 4-14-05 - obniżka o 17% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.

23. ul. Mokra 31, 33 - dz. ew. nr 29/1 z obrębu 4-10-06 - obniżka o 25% względem stawki zaproponowanej przez Miasto.

Powyższe prace związane z obniżeniem wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego miały istotny wpływ na niższe opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w prawo własności oraz mają wpływ na niższe opłaty za grunty stanowiące części wspólne, pozostające w użytkowaniu wieczystym RSM „Praga”, niepodlegające ustawowemu przekształceniu użytkowania wieczystego na własność.

3. Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność

W 2022 roku Zarząd RSM „Praga” kontynuował prace związane z postępowaniami administracyjnymi toczącymi się w Urzędach Dzielnic m.st. Warszawy oraz Urzędzie m. Marki o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, tzw. „nowa ustawa” (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040).

Zgodnie z ww. ustawą w dniu 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, przekształcone zostało w prawo własności.

Dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni, które w dniu 1 stycznia 2019 r. zabudowane były budynkami mieszkalnymi wydane zostały już zaświadczenia potwierdzające fakt przekształcenia tytułu prawnego do gruntu. Obecnie działania Spółdzielni w tym zakresie koncentrują się na uzyskiwaniu z właściwych Urzędów dzielnic zaświadczeń o wniesionych opłatach przekształceniowych w pełnej wysokości, a następnie do składania w Sądzie Rejonowym w Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosków o wykreślanie z działu III ksiąg wieczystych wpisów dotyczących roszczenia dotychczasowego właściciela nieruchomości do opłaty przekształceniowej.

Do 27 marca 2023 r. RSM „Praga” uzyskała zaświadczenia o wniesieniu opłaty przekształceniowej dla nw. nieruchomości:

Osiedle „Generalska”

- 1. ul. Remiszewska 1;
- 2. ul. Remiszewska 7;
- 3. A. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, ul. Janinówka 7, 9, 9A, 11, 13, 14, ul. Mokra 2, 4, 23, ul. Szczepanika 2;
- 4. ul. Kuflewska 2, 4.

Nieruchomości położone w Markach

- 1. ul. Mieszka I 17, 21, 23, ul. Okólna 28.

Osiedle „Jagiellońska”

- 1. ul. Jagiellońska 62;
- 2. ul. Jagiellońska 64;
- 3. ul. Targowa 80/82;
- 4. Namysłowska 6, 6A;
- 5. ul. Floriańska 14.

Osiedle „Kijowska”

- 1. ul. Łomżyńska 22/24.

Osiedle „Targówek”

- 1. ul. Myszkowska 2, 4, ul. H. Junkiewicz 1, 4;
- 2. ul. H. Junkiewicz 12, ul. Myszkowska 1, 1A, 1B;
- 3. ul. Myszkowska 33;
- 4. ul. Prałatowska 2, 4, 5, 6, 8;
- 5. ul. Olgierda 44;
- 6. ul. Remiszewska 16, 18, 20;
- 7. ul. św. Wincentego 38;
- 8. ul. św. Wincentego 40;
- 9. ul. Tykocińska 32;
- 10. ul. ks. P. Skargi 61;
- 11. ul. Pratulńska 10, 10A;
- 12. ul. Remiszewska 17;
- 13. ul. M. Ossowskiego 11;
- 14. ul. Goławicka 1, 3, 5;
- 15. ul. Goławicka 4, 7, 9, 11.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Olgierda 42 zakwestionowana została przez Spółdzielnię wysokość opłaty przekształceniowej wskazana w zaświadczeniu wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy. Konieczne było wszczęcie procedury odwoławczej i skierowanie sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W dniu 25 lipca 2022 r. SKO wydało decyzję na mocy której uchylilo zaskarżone rozstrzygnięcie Prezydenta m.st. Warszawy i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji. Obecnie czekamy na ponowną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy określającą wysokość opłaty przekształceniowej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem prowadzona była procedura przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. A. Kamińskiego 1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 60 z obrębu 4-03-03, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tzw. stara ustawa). W dniu 7 października 2021 r. podczas zebrania z mieszkańcami Wspólnoty Mieszkaniowej Kamińskiego 1 szeroko omówiona została tematyka przekształcenia tytułu prawnego dla tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. jeżeli postępowanie o przekształcenie prowadzone na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Zatem zgodnie z powyższym przepisem w dniu 1 stycznia 2022 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. A. Kamińskiego 1 zostało przekształcone w prawo własności. W celu przyspieszenia uzyskania dokumentu potwierdzającego fakt

przekształcenia wystąpiono w dniu 1 lutego 2022 r. do Urzędu Dzielnicy Białołęka o wydanie zaświadczenia. W dniu 23 maja 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy wydał zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. A. Kamińskiego, które zostało dostarczone do Spółdzielni w dniu 10 czerwca 2022 r.

4. Czynności związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni

Dział Gospodarki Nieruchomościami uzupełniał i aktualizował dokumentację nieruchomości uregulowanych i nieuregulowanych prawnie, będących w zasobach RSM „Praga”. Prowadził indywidualne sprawy tereno-wo-prawne dla poszczególnych Osiedli (dzierżawy, parkingi, udostępnianie nieruchomości pod budowę infrastruktury technicznej, nowe inwestycje, sprawy sporne). Ponadto prowadził sprawy wymagające zgody Rady Nadzorczej, związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, takich jak służebności przesyłu czy służebności gruntowe.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r., takie działania jak udostępnianie terenu pod budowę infrastruktury technicznej, czyli budowę różnego rodzaju sieci: energetycznej, ciepłowniczej, gazowej, kanalizacyjnej, itp. oraz ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych na rzecz właściciela sieci, np. służebności przesyłu, wymagają zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały. W związku z powyższym organizowane były zebrania z mieszkańcami z udziałem notariusza, na których współwłaściciele nieruchomości głosowali nad wspomnianymi uchwałami.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedla „Erazma”	5
Osiedla „Generalska”	3
Osiedle „Targówek”	4
Łącznie:	11

Uchwały właścicieli lokali podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

Osiedle „Generalska”	2
Osiedle „Targówek”	3
Łącznie:	5

Powyższe uchwały zostały podjęte na zebraniach zorganizowanych w dniach 11.04.2022 r., 14.06.2022 r., od 11.07.2022 r. do 13.07.2022 r. 24.08.2022 r. oraz w dniach od 26.11.2022 r. do 27.11.2022 r. Uchwały właścicieli lokali zostały zaprotokołowane przez notariusza i podpisane przez przewodniczącego ww. zebrań.

Liczba notarialnych protokołów:

Osiedle „Generalska”	1
Osiedle „Targówek”	2
Łącznie:	3

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie:

- aktów notarialnych o ustanowieniu służebności przesyłu:

Osiedle „Generalska”	3
Osiedle „Targówek”	1
Łącznie:	4
- umów określających warunki udostępnienia terenu:

Osiedle „Generalska”	4
Osiedla „Jagiellońska”	1
Osiedle „Targówek”	2
Łącznie:	7

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia, orzeczenia przedstawia tabela nr 17.

TABELA nr 17

Osiedle	Decyzje	Zawiadomienia / Zaświadczenia / Informacje	Postanowienia	Orzeczenia	Wyroki / ugody
Erazma	4	18	1	0	- / -
Generalska	11	36	2	0	1 / -
Jagiellońska	5	19	3	0	1 / -
Kijowska	2	29	4	0	1 / -
Poraje	1	41	3	0	1 / -
Targówek	2	63	5	0	- / -
Łącznie:	25	206	18	0	4 / 0

Sprawy sporne, odwołania od decyzji administracyjnych, zażalenia na postanowienia, wnioski w związku z oświadczeniami Prezydenta m.st. Warszawy ustalającymi nowe stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego:

	SKO
Osiedle „Generalska”	1
Osiedle „Jagiellońska”	1
Osiedle „Targówek”	2
Łącznie:	4

Dział Gospodarki Nieruchomościami:

- uczestniczył w spotkaniach na gruntach z geodetami oraz przedstawicielami nieruchomości sąsiednich w celu potwierdzenia wyznaczanych granic,
- zlecał wykonanie operatów szacunkowych,
- aktualizował dokumentację umożliwiającą prowadzenie procedur związanych z wyodrębnianiem własności lokali, w szczególności występował o wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków czy wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (95),
- dokonywał wizji lokalnych w terenie, związanych z wydawanymi przez Urzędy decyzjami administracyjnymi lub w sprawach spornych dotyczących bieżącej eksploatacji budynków i gruntów,
- składał wnioski do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisów regulujących stan prawny w księgach wieczystych oraz składał wnioski o wydanie odpisów zwykłych ksiąg wieczystych (122), jak również badał w sądzie wieczystoksięgowym pojawiające się wzmianki,
- uczestniczył w konsultacjach społecznych dotyczących sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań planistycznych oraz składał wnioski i uwagi do ww. opracowań.

W ramach wykonywanych prac udzielano informacji mieszkańcom, potencjalnym nabywcom lokali RSM „Praga”, biuram obrotu nieruchomościami, bankom, komornikom sądowym, rzeczoznawcom majątkowym w różnych sprawach, w tym: o stanie prawnym gruntów, na których posadowione są budynki Spółdzielni i procedurach związanych z przekształceniem tytułu prawnego do gruntu (56).

Rozdział VII

Sprawy organizacyjne i pracownicze, informatyczne, marketing i reklama

1. Sprawy organizacyjne

1.1. Zarząd RSM „Praga”

Zarząd kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa lub Statucie RSM „Praga” dla innych orga-

nów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni. Przygotowywał projekty planów i nadzorował ich realizację po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą. Prowadził również nadzór i kontrolę oraz wytyczał kierunki prac Administracji Osiedli.

W 2022 r. Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 104 posiedzenia, podejmując 64 uchwały oraz 42 zarządzenia. Ze względu na wciąż utrzymujący się stan zagrożenia epidemicznego COVID-19, część posiedzeń Zarządu odbyło się w formie wideokonferencji, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegiałnie przez Zarząd należały między innymi sprawy: członkowskie i mieszkaniowe, windykacyjne, finansowo-księgowe, eksploatacyjne i remontowe, gospodarki gruntami, inwestycyjne oraz organizacyjno-samorządowe. Zarząd przygotowywał projekty wewnętrznych aktów normatywnych, które przedkładał Radzie Nadzorczej. Odpowiadał mieszkańcom Spółdzielni na korespondencję wpływającą do Biura Zarządu. Zapewniał obsługę organizacyjno-techniczną posiedzeń organów samorządowych oraz przygotowywanie niezbędnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni. Koordynował i nadzorował prowadzenie działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej w Spółdzielni. Sprawował kontrolę nad prowadzonymi sprawami administracyjno-gospodarczymi i sądowymi. Zarząd przedstawiał projekty uchwał Radzie Nadzorczej, po poddaniu ich szczegółowej oraz merytorycznej analizie i ocenie. Po zaopiniowaniu przez komisję, projekty uchwał były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej RSM „Praga”.

Zarząd na bieżąco informował mieszkańców na stronie internetowej Spółdzielni, a także na łamach gazety „eReSeM PRAGA”, o istotnych sprawach Spółdzielni. Na początku 2022 roku, w związku z trwającą epidemią i w odniesieniu do ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374), Kodeksem pracy oraz § 10 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 491), Zarząd RSM „Praga” przyjął Zarządzenie w sprawie zasad bezpieczeństwa oraz organizacji pracy i obsługi interesantów w RSM „Praga” w czasie epidemii Covid-19.

Zarządzenie to miało na celu przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się SARS-CoV-2 oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom oraz pracownikom Spółdzielni.

Kontynuowane były postanowienia Zarządu z 2021 roku, w tym m.in.:

1. Odwołanie wszelkich imprez, konferencji, większych spotkań i wydarzeń organizowanych lub współorganizowanych przez RSM „Praga”. Większość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli odbywała się zdalnie, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Ograniczenie do niezbędnego minimum spotkań z osobami z zewnątrz na terenie RSM „Praga”, a także poza nim.

Dla bezpieczeństwa pracowników i interesantów przygotowano m.in.:

1. przed wejściem do Biura Zarządu - skrzynkę podawczą w celu umożliwienia interesantom pozostawienia korespondencji (bez pokwitowania),
2. stanowiska i płyny do dezynfekcji rąk w toaletach, pomieszczeniach socjalnych, recepcji, sekretariacie,

przy wielofunkcyjnych drukarkach i innych miejscach częstszego przebywania pracowników,

3. preparaty do dezynfekcji klawiatur, myszek, słuchawek telefonicznych itp.,
4. szyby odgradzające typu „pleksi” w recepcji, sekretariacie i biurach.

Zarząd RSM „Praga” na bieżąco reagował na zmiany wprowadzane przez organy administracji państwowej, dlatego przyjętym w kwietniu 2022 roku zarządzeniem przywrócona została możliwość organizacji stacjonarnych posiedzeń organów RSM „Praga” oraz stopniowe przywracanie zajęć w klubach osiedlowych oraz organizacja spotkań i imprez plenerowych.

1.2. Lustracja

Wniosek nr 1

Dokonać aktualizacji posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów, które wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Wniosek jest realizowany na bieżąco.

Na bieżąco prowadzona jest kompleksowa analiza posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych pod kątem zapewnienia ich zgodności ze zmianami w obowiązujących przepisach prawa.

Organy statutowe naszej Spółdzielni na bieżąco dokonują nowelizacji wewnętrznych uregulowań do zmieniających się przepisów prawa. Systematycznie dokonujemy przeglądu przepisów i ich oceny pod kątem aktualizacji, uchyleń, a także możliwości ograniczenia liczby aktów prawnych poprzez kompleksowe normowanie procesów zarządzania, obsługi i gospodarowania w zakresie będącym przedmiotem statutowej działalności Spółdzielni.

Wniosek nr 2

Kontynuować działania zmierzające do uporządkowania stanu prawnego wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia kontynuowała postępowania w sprawie uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni. W posiadaniu RSM „Praga” znajduje się 125 ha gruntów, w tym 50 % to grunty, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego, ale posiada roszczenie do m.st. Warszawy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. W poprzednich latach Zarząd Spółdzielni wielokrotnie monitorował w Urzędach m.st. Warszawy o przyspieszenie czynności związanych z regulacją stanu prawnego gruntów na rzecz Miasta, a następnie przekazanie ich w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

Ponieważ dotychczasowe działania podjęte przez Spółdzielnię okazały się bezowocne, Zarząd Spółdzielni zaczął kolejno kierować sprawy do sądu o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie nadal dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta.

Pozwy do sądu o uregulowanie tytułu do gruntu Spółdzielnia zaczęła kierować już w 2006 r. Jako pierwszy został złożony pozew o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli polegającego na ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Białostockiej 7, 9, 11.

W związku z wejściem w życie z dniem 31.07.2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która dała Spółdzielni możliwość zasiedzenia nieruchomości na podstawie art. 35 ust 41, Zarząd RSM „Praga” zawiesił to postępowanie i złożył wniosek o nabycie tej

nieruchomości na własność. Podobne wnioski o nabycie na własność zostały złożone dla wszystkich zabudowanych nieruchomości będących w posiadaniu Spółdzielni i nieuregulowanych na jej rzecz.

Niestety te postępowania nie przyniosły Spółdzielni tytułu do gruntu, gdyż w dniu 29.10.2010 r. Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym stwierdził, że art. 35 ust 41 jest niezgodny z Konstytucją. W tej sytuacji Zarząd Spółdzielni natychmiast złożył do sądu wnioski o wycofanie pozwów o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego.

W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwołanie postępowania dla nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11. Następnie zostały złożone pozwy dla nieruchomości:

1. ul. J. Szanajcy 3 (I C 763/11) - pozew zwrócony (nie wniesiono opłaty sądowej w kwocie 100 tys. zł);
2. ul. Jagiellońska 2, 4, 6 (I C 810/13) - postępowanie w toku;
3. „Szmulowizna A I, A II” tj. nieruchomości przy ulicach: Kijowska 11, Markowska 6, Ząbkowska 40, Korsaka 1, al. Tysiąclecia 151 (I C 1148/14) - postępowanie zakończone; Sądy w I i II instancji uznały roszczenia Spółdzielni za przedawnione;
4. „Szmulowizna Wschodnia” tj. nieruchomości przy ulicach: Radzywińskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej (II C 1506/20) - postępowanie w toku;
5. ul. Sz. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12) - postępowanie w toku;
6. ul. H. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12) - postępowanie zawieszone przez sąd ze względu na roszczenie byłych właścicieli.

Pozwami nie zostały objęte grunty na Tarchominie oraz nieruchomości przy ul. J. Szanajcy 3.

W przypadku nieruchomości przy ul. J. Szanajcy 3 Spółdzielnia przekazała do Urzędu m.st. Warszawy wszystkie posiadane dokumenty. Wydział Prawny dla Dzielnicy Praga Północ podważył ich wiarygodność. Ta negatywna opinia nie przeszkodziła, aby Zarząd Dzielnicy Praga Północ i Zarząd RSM „Praga” uzgodniły pod koniec 2017 r. wstępny projekt podziału tej nieruchomości. Ponadto w piśmie znak NG/EG/01-02378/W/18 z dnia 16.10.2018 r. skierowanym do Burmistrza Dzielnicy Praga Północ Spółdzielnia wyjaśniła wszelkie wątpliwości. Podobne opracowania uzgodniono dla nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 oraz dla nieruchomości Szmulowizna A I, A II”. Mimo opisanej podjętej współpracy Zarząd Dzielnicy kolejnej kadencji zaniechał od początku 2019 r. prac regulacyjnych (co było sprzeczne ze składanymi jeszcze w połowie stycznia 2019 r. deklaracjami o kontynuacji współpracy).

W przypadku regulacji gruntów położonych przy ul. Jagiellońskiej 2, 4, 6 należy podkreślić, że przez wiele lat postępowanie było zawieszone z uwagi na zgłoszone wnioski dawnych właścicieli. Dotychczasowe informacje z Urzędu o liczbie roszczeń dekretowych wskazywały, że Urząd m.st. Warszawy nie rozpatrzył dwóch wniosków dawnych właścicieli. W dniu 14 listopada 2022 r. Sąd doręczył Spółdzielni pismo z dnia 12.05.2021 r. Burmistrza Dzielnicy Praga Północ informujące o prawomocnym umorzeniu postępowania w sprawie roszczeń dekretowych do nieruchomości objętej przedmiotowym postępowaniem sądowym. Postanowieniem z dnia 6.12.2022 r. Sąd skierował strony do mediacji. Wskazany przez Sąd mediator nie podjął sprawy. Kolejny mediator rozpoczął prace z końcem marca 2023 r. Obecnie ustala termin pierwszego spotkania.

Dla nieruchomości Szmulowizna AI, AII Spółdzielnia wystąpiła do Ministra Sprawiedliwości Prokuratora

Generalnego z wnioskiem o złożenie przez Ministra skargi nadzwyczajnej w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntów na rzecz RSM „Praga”. Wniosek o wniesienie skargi nadzwyczajnej został wysłany do Prokuratora Generalnego w dniu 10.09.2020 r. W dniu 15.09.2020 r. Prokurator Generalny przekazał wniosek do rozpatrzenia przez Prokuraturę Krajową. Nadmieniamy, że w sprawie wniesienia skargi nadzwyczajnej w ww. sprawie do Rzecznika Praw Obywatelskich z wnioskiem wystąpiła również Unia Spółdzielni Mieszkaniowych w Polsce, której członkiem jest Prezes Zarządu RSM „Praga” Andrzej Półrolniczak. Do kwietnia 2023 r. Prokuratura Krajowa i RPO nie zajęły merytorycznego stanowiska w sprawie.

W przypadku gruntów położonych w rejonie Szmulowizny Wschodniej należy podkreślić, że nierozstrzygnięte przez Urząd m.st. Warszawy roszczenia dekretowe wciąż komplikują prowadzenie przez Sąd postępowania. Z dotychczas przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy informacji wynika, że jest zgłoszonych 5 (pięć) roszczeń dekretowych. W połowie listopada 2020 r. nastąpiła zmiana oznaczenia sprawy oraz wydziału Sądu prowadzącego sprawę.

W ramach tego postępowania Spółdzielnia zleciła firmie architektonicznej opracowanie opinii w zakresie ustalenia terenów niezbędnych do korzystania z budynków objętych pozwem w oparciu o geodezyjną inwentaryzację powierzchniową wykonaną w 2021 r. Sporządzona przez architekta opinia potwierdza, że tereny, będące we władaniu RSM „Praga” są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków. Opinia architekta została dołączona do akt sprawy. Na rozprawie w dniu 18.11.2022 r. Sąd skierował sprawę do mediacji. RSM „Praga” wyraziła zgodę na uczestnictwo w mediacjach i zawarła umowę mediacyjną z mediatorem. Mimo zapewnień pełnomocnika m.st. Warszawy wyrażanych od kwietnia do listopada 2022 r. o woli udziału w mediacji, niestety z uwagi na brak analogicznej umowy między mediatorem a m.st. Warszawą do mediacji nie doszło.

W przypadku gruntów położonych w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej wciąż toczy się postępowanie sądowe w sprawie o zobowiązanie m.st. Warszawy do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga”. Na rozprawach w dniu 16.12.2020 r. oraz w dniu 17.02.2021 r. był ponownie przesłuchiwany biegły sądowy z zakresu architektury i urbanistyki. Dotychczasowe stanowisko biegłego było niekorzystne dla mieszkańców, gdyż w swej opinii uznał tereny parkingowe za niepotrzebne spółdzielcom. Przedstawiciele i pełnomocnicy Spółdzielni na obydwu rozprawach polemizowali z tezą biegłego przed sądem i wytykali liczne błędy w jego opinii. Spółdzielnia sporządziła aktualną geodezyjną inwentaryzację powierzchniową w oparciu, o którą uprawniony architekt opracował kontropinię, wskazując w niej na całkowitą słusność roszczeń Spółdzielni. Spółdzielnia dostarczyła do Sądu tę kontropinię architektoniczną. Sąd zobligował biegłego do ponownego przeanalizowania swojej opinii (sporządzenia opinii uzupełniającej nr 3) w kontekście dostarczonej przez Spółdzielnię dokumentacji. W dniu 6.09.2021 r. biegły złożył w Sądzie Okręgowym opinię uzupełniającą nr 3, która w znaczącej części potwierdza stanowisko Spółdzielni w zakresie ustalenia gruntów niezbędnych do korzystania z budynków położonych przy ulicach Sz. Askenazego i Zamiejskiej. Z uwagi na zgłoszone uwagi ze strony Miasta Sąd kolejny raz dopuścił sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej nr 4. W dniu 18.05.2022 r. opinia uzupełniająca nr 4 została dostarczona do RSM „Praga”. Opinia, podobnie jak poprzednia potwierdziła stanowisko RSM „Praga”. W lutym

2022 r. Sąd zlecił biegłemu z zakresu rachunkowości sporządzenie opinii w zakresie finansowania budynków położonych przy ulicach Sz. Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej. W dniu 10.11.2022 r. Spółdzielnia otrzymała ww. opinię biegłej sądowej. Biegła stwierdziła, że budynki położone w rejonie ulic Sz. Askenazego i Zamiejskiej zostały wybudowane z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w NBP, z wkładów własnych członków Spółdzielni oraz ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego. Postanowieniem z dnia 11.01.2023 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej, celem odniesienia się do zarzutów Miasta St. Warszawy, wyznaczając biegłej termin jednego miesiąca na sporządzenie opinii. Do kwietnia 2023 r. Spółdzielnia nie otrzymała ww. opinii uzupełniającej.

W dniach 17 i 18.02.2020 roku odbyły się dwa, zorganizowane przez RSM „Praga”, spotkania z mieszkańcami nieruchomości położonej przy ulicach Sz. Askenazego, Zamiejskiej, Trockiej z Osiedla „Generalska” i nieruchomości położonych przy ulicach Kołowej, Wejherowskiej, H. Junkiewicz z Osiedla „Targówek”. W spotkaniach wziął udział ówczesny Burmistrz Dzielnicy Targówek Sławomir Antonik. Na obu spotkaniach omówiono szczegółowo problematykę regulacji stanu prawnego gruntów poszczególnych nieruchomości oraz kwestię podwyżek opłat za korzystanie z gruntów wspomnianych nieruchomości. W sprawach tych nieruchomości Zarząd Spółdzielni wystosował dwa pisma do Urzędu Dzielnicy Targówek.

W obszernym 23-stronicowym piśmie z dnia 30.06.2020 r. do Zarządu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego na terenach położonych przy ulicach Sz. Askenazego, Zamiejskiej, Trockiej, RSM „Praga” szczegółowo przedstawiła stanowisko i uzasadniła potrzebę regulacji stanu prawnego gruntów, znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni. Do tej pory nie uzyskaliśmy odpowiedzi na to pismo.

W równie szczegółowym piśmie z dnia 24.07.2020 r. do Zarządu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, poruszającym sprawę ustanowienia użytkowania wieczystego przy ulicach Kołowej, Wejherowskiej, RSM „Praga” przypomniła o obowiązku Urzędu m.st. Warszawy regulacji stanu prawnego gruntów.

Z ww. pismami mieszkańcy mają możliwość zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni lub na swoją prośbę otrzymać kopię do skrzynki pocztowej.

W sprawie regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz RSM „Praga” w dzielnicy Targówek odbyło się spotkanie Zarządu RSM „Praga” z Zarządem Dzielnicy Targówek w dniu 23.07.2020 r. Przedstawiciele Urzędu Dzielnicy Targówek poinformowali, że są zainteresowani uregulowaniem stanu prawnego gruntu na rzecz RSM „Praga” i zamierzają zaktualizować informacje o roszczeniach. Wówczas strony spotkania posiadały wiedzę o istnieniu 9 roszczeń dekretowych w rejonie ulic Kołowej 2, 4 i Wejherowskiej 3, 6 oraz co najmniej jednym obejmującym tereny przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10. Na spotkaniu Spółdzielnia wyraziła wolę zlecenia map, opracowań uwzględniających kwestie istniejących roszczeń dekretowych oraz określenia gruntów niezbędnych do korzystania z budynków Spółdzielni. W naszym przekonaniu ww. opracowanie umożliwi ustalenie i uregulowanie obszarów bezspornych oraz ułatwi rozmowy o opłatach za korzystanie z gruntów. Po spotkaniu Spółdzielnia kierowała kolejne pisma do Zarządu Dzielnicy Targówek o udzielenie informacji umożliwiających zlecenie ww. opracowań z uwzględnieniem roszczeń dekretowych.

W odpowiedzi Spółdzielnia otrzymała pismo z dnia 28.05.2021 r., w którym Burmistrz Dzielnicy Targówek poinformował o kolejnych 14 (czternastu) sprawach, obejmujących tereny przy ulicach Kołowej i Wejherowskiej, toczących się z wniosków byłych właścicieli i stwierdził, że Urząd m.st. Warszawy jest zobligowany przepisami prawa do rozpatrzenia w pierwszej kolejności wniosków (łącznie dwudziestu trzech) byłych właścicieli. Jednocześnie oznajmił, że pod każdym z budynków przy ul. Kołowej 2, 4 i ul. Wejherowskiej 3, 6 jest co najmniej jedno roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych, więc nie ma możliwości przeznaczenia dla Spółdzielni nieruchomości gruntowych zabudowanych ww. budynkami.

W przypadku gruntu przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10 Spółdzielnia ponownie uzyskała informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym w trybie dekretu Bieruta.

Niezależnie od miejsca występowania w Warszawie roszczeń dawnych właścicieli i ich następców prawnych Miasto St. Warszawa zasłania się wspomnianymi roszczeniami dawnych właścicieli i ich następców prawnych w sprawach o uregulowanie stanu prawnego gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w tym RSM „Praga”.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. H. Junkiewicz 6, 8, 10 nie sposób uznać podjęte przez Urząd m.st. Warszawy kroki prawne za transparentne. Można wysnuć wnioski, że Urząd m.st. Warszawy nie prowadzi działań, które zmierzałyby do rozpatrzenia i zakończenia spraw z wniosków byłych właścicieli. Roszczenia dekretowe stanowią parawan, aby nie regulować stanu prawnego gruntów na rzecz Spółdzielni i mieszkańców. Jednocześnie Urząd m.st. Warszawy we wszystkich sprawach neguje roszczenia Spółdzielni, prawa i potrzeby mieszkańców do uregulowania gruntu na rzecz Spółdzielni i mieszkańców.

Grunty na Tarchominie I, IIA i IIB nie zostały dotychczas objęte pozwami, gdyż struktura własnościowa gruntów pod budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m.st. Warszawy, a część Skarbu Państwa. W takim stanie rzeczy nawet, gdyby Spółdzielnia złożyła pozew do sądu i uzyskała prawo użytkowania wieczystego, nie mogłaby ustanawiać prawa odrębnej własności lokali. Aby ustanowić prawo odrębnej własności lokalu, grunt pod budynkiem musi znajdować się w jednej księdze wieczystej, tzn. stanowić jedną nieruchomość hipoteczną. Działki gruntu należące do dwóch różnych właścicieli nie mogą być wpisane do jednej księgi wieczystej. Do dzisiaj m.st. Warszawa nie uregulowało stanu prawnego gruntów w taki sposób, aby mogło zrealizować roszczenie Spółdzielni o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Z inicjatywy Spółdzielni były prowadzone rozmowy pomiędzy RSM „Praga”, m.st. Warszawą oraz Skarbem Państwa o dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa, a m.st. Warszawą w ten sposób, aby uzyskać jednolitą strukturę własnościową pod każdym budynkiem. Niestety m.st. Warszawa oraz Skarb Państwa nie wyraziły ostatecznie zgody na dokonanie tej zamiany. Miasto st. Warszawa trzykrotnie w tym czasie składało pozwy do sądu, na podstawie różnych przepisów prawa, o wzruszenie dotychczasowych postanowień o zasiedzeniu gruntów na rzecz Skarbu Państwa i w to miejsce uzyskanie postanowień, na podstawie których będzie mogło te grunty skomunalizować. Mimo braku pozytywnych efektów ta ścieżka regulacji jeszcze nie została zamknięta przez Miasto.

Zarząd RSM „Praga” dążąc do szybkiej regulacji stanu prawnego gruntów zawarł w dniu 19.10.1995 r. porozu-

mienie z Zarządem Gminy Warszawa Białołęka, na mocy którego Gmina Warszawa Białołęka zobowiązała się do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga” do nieruchomości położonych w osiedlach Tarchomin I, IIA, IIB. Kolejne porozumienie, tym razem pomiędzy m.st. Warszawa, Skarbem Państwa i RSM „Praga” zostało zawarte w dniu 30.10.2015 r.

Po wielu latach monitów ze strony Spółdzielni, petycjach mieszkańców, wielokrotnych spotkaniach Zarządu RSM „Praga” z Zarządem Dzielnicy Białołęka (wcześniej przedstawicielami Gminy Warszawa Białołęka), przedstawicielami Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy (wcześniej Biura Gospodarki Nieruchomościami), wpłynęła do RSM „Praga” w dniu 26 Stycznia 2022 r. od Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Białołęka propozycja rozpatrzenia części wniosku Spółdzielni o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynków. Propozycja zawiera wstępną koncepcję podziału os. Tarchomin IIB i obejmuje grunt pod trzema budynkami mieszkalnymi przy ul. Atutowej 5, 7 i ul. Gębickiej 4 oraz pod budynkiem hydroforni przy ul. J. Antalla 6A. Urząd wskazał wspomniany rejon po uzyskaniu informacji o zakończeniu postępowań toczących się z wniosków dawnych właścicieli na podstawie przepisów wywłaszczeniowych (grunty Tarchomina I, IIA i IIB nie znajdują się w zasięgu działania tzw. dekretu Bieruta) oraz mając na uwadze, że jedynym właścicielem wskazanego gruntu jest m.st. Warszawa. Spółdzielnia w piśmie z dnia 23.02.2022 r. przyjęła przedstawioną koncepcję podziału proponując niewielką zmianę polegającą na rozszerzeniu obszaru wydzielanego z os. Tarchomin IIB. Urząd Dzielnicy Białołęka zaakceptował zmianę uruchomił procedurę podziału nieruchomości.

W dniu 13.06.2022 r. w siedzibie Urzędu Dzielnicy Białołęka odbyło się spotkanie przedstawicieli RSM „Praga” na czele z Prezesem Zarządu RSM „Praga” p. Andrzejem Półrolniczakiem z Zastępcą Burmistrza Dzielnicy Białołęka p. Janem Mackiewiczem i Naczelnikiem WGN p. Sławomirem Szyszkowskim. Podczas spotkania omówiono kwestie regulacji stanu prawnego osiedli Tarchomin I, IIA i IIB w szczególności obszaru położonego w rejonie ulic: Atutowej 5, 7, Gębickiej 4 i J. Antalla 6A. Przedstawiciele Urzędu Dzielnicy przedstawili harmonogram postępowania regulacyjnego ww. obszaru. Mimo deklaracji Burmistrza, że do czerwca 2023 r. zostanie zawarty stosowny akt notarialny regulujący prawa do ww. terenu, to prace w Urzędzie zatrzymały się na etapie zbierania opinii o wstępnym projekcie podziału.

Pod koniec lutego 2020 roku RSM „Praga” złożyła do Prezydenta m.st. Warszawy - Rafała Trzaskowskiego petycję w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntów na rzecz Spółdzielni. Pod przygotowaną petycją podpisało się łącznie 8477 osób zamieszkujących budynki RSM „Praga”, które są posadowione na tzw. gruntach nieuregulowanych. Spółdzielnia niestety wciąż nie uzyskała odpowiedzi od Prezydenta m.st. Warszawy w tej sprawie.

W maju 2020 roku grupa spółdzielni mieszkaniowych, w tym RSM „Praga”, a także Unia Spółdzielni Mieszkaniowych w Polsce zrzeszających spółdzielnie z całej Polski, której Prezesem Zarządu od wielu lat jest Andrzej Półrolniczak oraz stowarzyszenie „Konfederacja Warszawska”, postanowiły wspólnie złożyć do Ministerstwa Rozwoju pismo w sprawie kolejnej nowelizacji ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów na własność oraz regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Pismo do Ministerstwa Rozwoju zostało zainicjowane i przygotowane przez SM „Służew nad Dolinką” oraz

RSM „Praga”, w którym jako środowisko spółdzielcze poprosiliśmy ówczesną panią Minister Jadwigę Emilewicz o rozpoczęcie prac legislacyjnych w dwóch ważnych obszarach dotyczących mieszkalnictwa. Pierwsza dotyczyła nowelizacji ustawy „przekształceniowej” z 20 lipca 2018 r. Druga dotyczyła regulacji stanu prawnego gruntów, gdzie w piśmie zaproponowaliśmy, aby wszcząć prace nad specustawą, która z mocy przepisów pozwalałaby na ustanawianie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Podobnie jak w istniejącej od ponad czterech lat „małej ustawie reprivatyzacyjnej” w specustawie powinny znaleźć się zapisy mówiące, że w przypadku istnienia roszczeń byłych właścicieli, zwrotom nie podlegają nieruchomości, na których znajdują się budynki spółdzielcze. Dzięki takim zapisom roszczenia byłych właścicieli nie stanowiłyby przeszkód w ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Roszczenia byłych właścicieli o zwrot nieruchomości zostałyby z mocy ustawy zamienione na roszczenia odszkodowawcze od Skarbu Państwa lub samorządu.

Z inicjatywy RSM „Praga” w czerwcu 2020 roku przy budynku Białostocka 9 odbyła się konferencja prasowa z udziałem przedstawicieli warszawskich spółdzielni, której tematem była regulacja stanu prawnego gruntów.

Przedstawiciele RSM „Praga” biorą udział w pracach Zespołu ds. wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych powołanym przez Prezydenta m.st. Warszawy. Niestety od kilkunastu lat prace w zakresie regulacji ze strony Urzędu m.st. Warszawy nie są realizowane. Ponadto reprezentanci Spółdzielni występowali także w pracach komisji i zespołów sejmowych zajmujących się problemem regulacji stanów prawnych nieruchomości, składając propozycje usprawnienia tego procesu.

Przedstawiciele RSM „Praga” uczestniczyli również w pracach związanych z projektem ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W ramach prowadzonych prac odbywały się spotkania z parlamentarzystami i przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

W dniu 28.11.2022 r. odbyło się posiedzenie Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi, podczas którego omówione zostały założenia do nowej ustawy, która miałaby wreszcie finalnie doprowadzić do ustanowienia praw do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Spotkanie cieszyło się dużym zainteresowaniem środowiska spółdzielczego. Spółdzielcy na spotkaniu wyraźnie podkreślili konieczność przygotowania nowych, ale i skutecznych rozwiązań prawnych, które pozwolą wreszcie na rozwiązanie problemu braku regulacji stanu prawnego gruntów.

Prace nad projektem ustawy wciąż trwają w Ministerstwie.

Temat braku regulacji prawnej gruntów był również przedmiotem innych spotkań i konferencji. Pod koniec października 2022 r. odbyły się dwie konferencje, których tematem była sprawa regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi. Pierwszą konferencję zorganizował w dniu 25.10.2022 r. Instytut Libertatis w ramach serii konferencji pt. „Polska Przyszłość”. Pojawienie się tematu regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi na konferencji, w której uczestniczą politycy, eksperci oraz media świadczy o wzroście zainteresowania tym zagadnieniem oraz dostrzeżeniem jego istoty w kontekście

rozwoju naszego kraju w najbliższej przyszłości. Wśród ekspertów zaproszonych do dyskusji był Andrzej Półrolniczak - Prezes Zarządu RSM „Praga”. Druga Konferencja została zorganizowana w dniu 26.10.2022 r. przez Warszawskie Towarzystwo Prasy Lokalnej, a gospodarzem spotkania była spółdzielnia MSM „Energetyka”. Otwarty panel dyskusyjny dotyczył konieczności przyspieszenia procesów regulacyjnych w Warszawie. W spotkaniu udział wzięli przedstawiciele oraz mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych, którzy z problemem nieuregulowanych gruntów muszą się mierzyć od lat. Na spotkanie przybyli również przedstawiciele władz dzielnicowych z Bielan i Śródmieścia. Gościem specjalnym był zaangażowany w sprawę regulacji gruntów Poseł na Sejm RP Paweł Lisiecki. RSM „Praga” reprezentowana była przez przedstawicieli Zarządu, członków Rady Nadzorczej oraz pracowników.

Wniosek nr 3

Należy ponawiać aż do skutku działania zapewniające realizację przez Spółdzielnie art. 62 ust. 1 pkt 1b i c Prawa budowlanego dotyczącego kontroli stanu technicznego sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych we wszystkich lokalach.

W celu poprawy skuteczności przeprowadzania kontroli okresowych, co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynkach znajdujących się w zasobach RSM „Praga” podjęte zostały następujące działania:

- wyznacza się dodatkowy bezpłatny trzeci termin kontroli instalacji gazowych i przewodów kominowych (wentylacyjnych) dla lokatorów danego budynku (do tej pory były 2 bezpłatne terminy),
- wywiesza się informację o prowadzonej w danym budynku kontroli instalacji gazowych i przewodów kominowych w widocznych miejscach na klatkach schodowych (dodatkowo na tablicach ogłoszeń),
- na ww. informacjach (ogłoszeniach) o kontroli podawany jest także nr telefonu kontaktowego do wykonawcy kontroli, aby umożliwić lokatorowi umówienie indywidualnego terminu lub przesunąć w danym dniu godzinę kontroli,
- umieszcza się w skrzynkach pocztowych lokatorskich informacje o kontroli - dotyczy lokatorów nieobecnych w czasie kontroli,
- osoby dokonujące kontroli, w przypadku nieobecności lokatora, dodatkowo pozostawiają informację w drzwiach z prośbą o kontakt,
- w przypadku trzykrotnego nieudostępnienia lokalu do ww. kontroli, Administracja Osiedla każdorazowo wysyła pisemne wezwanie do właściciela lokalu, aby kontrole przeprowadził na swój koszt, a następnie dostarczył w wyznaczonym terminie protokoły z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego instalacji gazowych i wentylacyjnych do właściwej Administracji.

1.3. Działalność na rzecz mieszkańców

Przedstawiciele RSM „Praga” od lat czynnie uczestniczą we wszelkich projektach, spotkaniach i posiedzeniach poruszających najważniejsze dla mieszkańców tematy, takie jak regulacja prawna gruntów, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, czy zmiany w przepisach spółdzielczych.

Gospodarka odpadami komunalnymi

W dniu 2 lutego 2022 r. Spółdzielnia na podstawie art. 75 § 1 i 2 Ordynacji Podatkowej oraz art. 6q ust. 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach złożyła do

- aktualizacja oprogramowania,
- konfiguracja systemów,
- monitorowanie dostępności usług,
- wprowadzanie zmian,
- usuwanie usterek sprzętowych i problemów z oprogramowaniem,
- tworzenie kopii zapasowych.

Ponadto Dział Informatyki:

- realizuje zgłoszenia pracowników w zakresie problemów zarówno sprzętowych jak i programowych, jest pierwszą linią wsparcia dla Zintegrowanego Systemu Informatycznego Unisoft, prowadzi wewnętrzne szkolenia dla pracowników oraz tworzy dokumentację procedur obsługi systemu,
- zarządza Zintegrowanym Systemem Informatycznym klasy ERP (metoda efektywnego planowania zarządzania całością zasobów przedsiębiorstwa) zbudowanego z kilkunastu modułów. Są to m.in. moduły finansowo-księgowy, infrastruktura, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, majątek trwałe, windykacja, analiz,
- sporządza raporty w zakresie: pomocy użytkownikom w jego obsłudze, wprowadzania modyfikacji wraz z tworzeniem dokumentacji dostosowanej do aktualnych wymogów prawnych, rachunkowych,
- aktualizuje i wdraża procedury polityki bezpieczeństwa systemów informatycznych zgodnie z wytycznymi Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
- współpracuje z informatykami innych instytucji, urzędów, banków w zakresie bezpieczeństwa przesyłanych informacji przez Internet (certyfikatów, szyfrowanych połączeń),
- monitoruje rynkowe ceny zakupów sprzętu oraz wyspecjalizowanego oprogramowania serwerowego tak, aby stosunek jakości do ceny był najkorzystniejszy,
- prowadzi korespondencję z mieszkańcami: rozwiązując problemy z logowaniem się do ebok-a (elektronicznego biura obsługi klienta), a także przyjmuje wnioski, co do jego modyfikacji wg zgłaszanych potrzeb, tłumacząc je na opis techniczny wymagań skierowany do producenta oprogramowania,
- wykonuje prace programistyczne: modyfikację skryptów, aplikacji, tworzenie raportów bazodanowych, wydruków z analizami np. zużycia mediów,
- zamieszcza aktualności, wydarzenia, ogłoszenia przetargów na stronie internetowej Spółdzielni, aktualizuje i rozbudowuje serwis, w tym także od strony szaty graficznej,
- uczestniczy w tworzeniu gazety Spółdzielni pod względem technicznego zaprojektowania i złożenia do druku,
- konserwuje i naprawia sprzęt komputerowy w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli.

Pracownicy Działu Informatyki posiadają dodatkowe umiejętności i wiedzę w zakresie księgowości jak i fotografii: wykonują, obrabiają i publikują zdjęcia na stronie internetowej Spółdzielni z imprez masowych, festynów, wydarzeń organizowanych przez kluby osiedlowe jak i z prowadzonych inwestycji, remontów itp.

W 2022 r. Spółdzielnia przeprowadziła następujące projekty informatyczne:

1. Rozbudowa serwerów przechowujących dane Spółdzielni, ze względu na ich cykliczny wzrost,
2. Uruchomienie Internetu w klubach osiedlowych na łączach światłowodowych i miedzianych,
3. Projektowanie interaktywnych kart do głosowania na odległość dla członków Rady Nadzorczej Spółdzielni w technologii Adobe Forms,
4. Obsługa i wsparcie techniczne posiedzeń Komisji Przetargowych, Rad Osiedli, Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni w trybie online (przez Internet),
5. Opracowanie harmonogramu przeniesienia maszyn wirtualnych obsługujących archiwalne programy

księgowe ze środowiska Microsoft do Linuksa zgodnie z aktualnymi trendami bezpieczeństwa na rynku.

1.7. Gazeta eReSeM PRAGA

Gazeta jest redagowana i przygotowywana do druku w Biurze Zarządu. Wydawana jest w nakładzie 18 tysięcy egzemplarzy. Autorami artykułów są pracownicy Komórek Biura Zarządu oraz Administracji Osiedli.

W 2022 roku wydawane zostały trzy numery gazety „eReSeM PRAGA”, w których dominowały artykuły o tematyce spółdzielczej, opisujące bieżące sprawy z działalności RSM „Praga”.

W gazecie omówione zostały między innymi:

- sprawy dot. bieżącej działalności eksploatacyjnej i remontowej,
- sprawy dot. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- kwestie dot. regulacji gruntów,
- kwestia likwidacji parkingów społecznych w rejonie ulic Askenazego i Zamiejskiej ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego - cz. I oraz związany z tym protest Spółdzielni oraz jej mieszkańców,
- relacja z wmurowania kamienia węgielnego pod budowę inwestycji „Barkocińska 3”,
- plan remontów na 2023 rok,
- wieści z naszych Osiedli - cykl krótkich relacji z Osiedli RSM „Praga” opisujących aktualne wydarzenia z życia danego Osiedla,
- cykl artykułów o patronach ulic osiedli naszej Spółdzielni,
- działalność społeczno-kulturalno-wychowawcza - wyniki konkursu fotograficznego „Pokochać jesień”, relacje z zajęć w Klubach Osiedlowych; relacja z otwarcia nowej strefy zabawy i relaksu na Targówku oraz towarzyszącej mu imprezy Mikołajkowej,
- nie zabrakło także rozrywki - krzyżówki, sudoku.

1.8. Sprawy pracownicze

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

W roku 2022 nastąpił dalszy spadek zatrudnienia o 9,32 etatu w stosunku do stanu zatrudnienia z dnia 31.12.2021 r.

Rozdział VIII

Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna w RSM „Praga” zawsze była prowadzona w szerokim zakresie. Od 16 maja 2022 r. rozporządzenie ministra zdrowia zniosło obowiązujący w Polsce od 20 marca 2020 r. stan epidemii, zastępując go stanem zagrożenia epidemicznego.

W związku z powyższym, Zarząd Spółdzielni zdecydował o uruchomieniu zajęć dla seniorów w większości klubów osiedlowych.

W ramach promowania zdrowego stylu życia wśród mieszkańców Spółdzielni RSM „Praga”, w 2022 roku kontynuowane były zajęcia z Nordic Walking oraz gimnastyka „Zdrowy kręgosłup”, w których uczestniczyć mogli wszyscy mieszkańcy naszej Spółdzielni. Powyższe zajęcia wpływają pozytywnie na aktywizację mieszkańców, a szczególnie Seniorów, ich kondycję fizyczną, a także uczą prawidłowej techniki chodzenia z kijkami.

Zajęcia „Zdrowy kręgosłup” miały natomiast charakter profilaktyczno-terapeutyczny.

Zajęcia prowadził wielokrotny Mistrz Polski, medalista Mistrzostw Świata i Europy Nordic Walking, aktualny Mistrz Europy na dystansie 10 km - Krzysztof Człapski.

Do dyspozycji uczestników zajęć były kijki zakupione przez Spółdzielnię i udostępniane na czas treningów oraz maty do ćwiczeń. Czas trwania każdego treningu wynosił 60 minut.

Zajęcia Nordic Walking dla mieszkańców Osiedli „Targówek” i „Generalska” odbywały się w Parku „Wiecha” Wiecheckiego, dla mieszkańców osiedli „Erazma” i „Poraje” - w Parku Picassa, natomiast mieszkańcy Osiedla „Kijowska” oraz „Jagiellońska” spotykali się przed Administracją Osiedla „Kijowska”.

Gimnastyka „Zdrowy kręgosłup” dla mieszkańców Osiedla „Targówek” prowadzona była w Klubie „Pinokio”, przy ul. Ossowskiego 11.

W związku z zakończeniem remontu klubu przy ul. Zamiejskiej 1, zajęcia z gimnastyki „Zdrowy Kręgosłup” dla mieszkańców Osiedla „Generalska” powróciły do klubu „Nasz Klub”.

W 2022 roku uruchomione zostały także zajęcia z gimnastyki dla mieszkańców Osiedli „Erazma” i „Poraje”, które odbywały się w Klubie „Arkona”.

Ponadto w drugiej połowie roku zorganizowaliśmy zajęcia szachowe dla Seniorów, które odbywały się w Osiedlach: „Targówek”, „Generalska”, „Poraje” i „Erazma”.

Poniżej przedstawiono zajęcia zrealizowane w poszczególnych klubach.

Osiedle „Poraje”, „Klub Arkona”

ul. Nagodźców 3

Zajęcia prowadzone w 2022 r. dla Seniorów:

Poniedziałki

13.00 - 14.00 - Nordic Walking w Parku Picassa

14.30 - 15.30 - Gimnastyka „Zdrowy Kręgosłup” dla mieszkańców Os. „Poraje” i „Erazma”

Wtorki

11.00 - 14.00 - Spotkania Koła Nr 4 PZERiI Oddz. Białoleka

11.00 - 15.00 - Sekcja brydżowa

16.30 - 18.00 - Nordic Walking w Parku Picassa

Środy

13.00 - 14.00 - Nordic Walking w Parku Picassa

14.30 - 15.30 - Zajęcia gry w szachy

Czwartki

11.00 - 13.00 - Spotkania Koła Nr 10 PZERiI Oddz. Białoleka

13.00 - 15.00 - Spotkania Koła Nr 8 PZERiI Oddz. Białoleka

Osiedle „Generalska”, „Nasz Klub”

ul. Zamiejska 1

Zajęcia prowadzone w 2022 r. dla Seniorów:

Poniedziałki

10.00 - 11.00 - Gimnastyka „Zdrowy kręgosłup”

13.00 - 14.00 - Zajęcia gry w szachy dla Seniorów

18.30 - 20.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha” dla mieszkańców

Wtorki

11.00 - 15.00 - Spotkania Koła Nr 15 PZERiI.

Środy

10.00 - 11.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha” dla Seniorów

Czwartki

10.00 - 11.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha” dla Seniorów

**Osiedle „Targówek”, Klub „Pinokio”, ul. Ossowskiego 11
Filia Klubu „Pinokio” ul. Goławicka 1**

Zajęcia prowadzone w 2022 r. dla Seniorów:

Poniedziałki

10.00 - 12.00 - Spotkania Chóru „Sonorki”, ul. Goławicka 1
13.00 - 15.00 - Tenis stołowy - Seniorzy, ul. Goławicka 1
18.30 - 20.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha”

Wtorki

11.00 - 13.00 - Tenis stołowy - Seniorzy, ul. Goławicka 1

Środy

10.00 - 11.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha”
10.30 - 14.00 - Spotkania Koła Nr 9 PZERiI Oddział Targówek, ul. Goławicka 1
11.30 - 12.30 - Gimnastyka „Zdrowy kręgosłup”, ul. Ossowskiego 11

Czwartki

10.00 - 11.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha”
11.30 - 13.30 - Tenis stołowy - Seniorzy, ul. Goławicka 1

Piątki

09.30 - 11.00 - Dyżur Radnego Dzielnicy Targówek - pana Witolda Harasima, ul. Goławicka 1
11.30 - 13.30 - Tenis stołowy - Seniorzy, ul. Goławicka 1

W Klubie „Pinokio” działa chór Seniorów „SONORKI”, którego występy od wielu lat cieszą się dużym zainteresowaniem. W 2022 roku członkowie zespołu wzięli udział w dziewięciu koncertach.

W Osiedlu „Targówek” kolejny rok działała sekcja zapasnicza dla dzieci i młodzieży prowadzona przez Uczniowski Klub Sportowy „Zdrowy Targówek”. RSM „Praga” od kilku lat wspiera działalność Klubu, m.in. udostępnia pomieszczenia dla sekcji zapasniczej Klubu. Zajęcia odbywały się trzy razy w tygodniu i skupiły ok. 70 uczestników. Treningi prowadzone były w trzech grupach wiekowych: dzieci, młodzież starsza i dorośli. Miejsmem treningów są sala przy ul. Junkiewicz 8 oraz siłownia przy ul. Junkiewicz 12. W 2022 roku zawodnicy startowali w kilku turniejach zapasniczych, sumo i koluchstyl na terenie całego kraju, zdobywając wiele medali oraz pucharów za punktację klubową poszczególnych turniejów.

W 2022 r. zorganizowane zostały następujące imprezy zapasnicze:

- 22.01.2022 r. - Mistrzostwa Województwa Łódzkiego - Srebro wywalczyli: Amelia Zawadzka, Lena Szulc, Marcel Leśniak, brązowe medale: Dawid Kharatyan i Irek Krawiec. Dodatkowo klub zajął 3 miejsce w klasyfikacji drużynowej w zapasach kobiet,
- 05.03.2022 r. - I rzut radomskiej ligi zapasniczej w grupie wiekowej dzieci, młodzików oraz kadetów w zapasach stylu klasycznym oraz kobiet. Niepokonane okazały się Amelia Zawadzka i jedna z najmłodszych zawodniczek - Julia Smakulska. Trzecie miejsce wywalczył Irek Krawiec,
- 07.05.2022 r. - Mistrzostwa Polski w Koluchstylu w Kleosinie - W kategorii 75 kg Mistrzem Polski został Jakub Rokicki. W kategorii 100 kg Mistrzem Polski został Giorgi Shavidze. W tej samej kategorii brązowy medal wywalczył trener Sebastian Gwiazda,
- 18.06.2022 r. - Międzynarodowym turniej o Puchar Warmii i Mazur - Srebrny medal w kategorii 58 kg wywalczyła Lena Szulc. Brązowy medal w kategorii 66 kg wywalczyła, najmłodsza w grupie młodzieży, Amelia Zawadzka. Brązowy medal w kategorii do 62 kg wywalczył Ireneusz Krawiec.

Klub uczestniczy również w innych działaniach na rzecz dzieci z Targówka. Przykładem może być zorganizowanie akcji „Lato i zima w mieście”, a także, w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Targówek, cyklu treningów dla dzieci w szkołach podstawowych. W tym roku klub zaangażował się w zbiórkę pieniędzy dla potrzebujących z Ukrainy.

**Osiedle „Kijowska”, Klub „Kuznia”
ul. Żąbkowska 42**

W związku z trwającym na terenie całego kraju stanem zagrożenia epidemicznego, w celu przeciwdziałaniu rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2, działalność stacjonarna klubów osiedlowych w Spółdzielni została zawieszona do dnia 30.09.2022 r.

Pomimo obostrzeń i ograniczeń, Komisja Społeczno-Kulturalna kontynuowała swoją działalność.

Przewodnicząca oraz Członkowie Komisji współpracowali z Kierownictwem Osiedla, uczestnicząc w przedsięwzięciach i podejmowanych działaniach, przekazując opinie i propozycje Komisji w sprawach związanych z działalnością społeczno-kulturalną.

Dużym zainteresowaniem w 2022 roku cieszyły się zajęcia Nordic Walking prowadzone przez trenera Krzysztofa Człapskiego. Zajęcia odbywały się w poniedziałki i czwartki w godz. 11:30 - 12:30 na terenie osiedla.

Od października 2022 roku zaczęły odbywać się stacjonarne zajęcia i imprezy okolicznościowe w Klubie Osiedlowym „Kuznia” dla mieszkańców Osiedla „Kijowska”.

W okresie od października do grudnia 2022 roku zostały zorganizowane zajęcia i imprezy okolicznościowe:

- zajęcia z tańca nowoczesnego z akrobatyką dla dzieci, prowadzone przez trenera - pana Piotra Bińka. Zajęcia odbywały się w czwartki, w trzech grupach wiekowych tj. I gr. (4 - 5 lat), II gr. (6 - 8 lat), III gr. (9 - 11 lat), i trwały po 45 minut każde,
- spektakl teatralny dla dzieci pt. „W miejskiej dzungli” w wykonaniu Teatru „Katarynka”,
- koncert dla dorosłych pt. „Klenczon, przeboje polskiego bigbitu” w wykonaniu zespołu „Blueberry”,
- impreza okolicznościowa pt. „Mikołajki dla dzieci” prowadzona przez Zofię Szulakowską. Podczas imprezy dzieci otrzymały od Mikołaja paczki ze słodyczkami, zapakowane w plecaki z logo RSM „Praga”.

Od stycznia do września 2022 roku, z uwagi na stan epidemii Covid-19 i związane z tym obostrzenia, działalność Klubu Seniora realizowano za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość, w oparciu o łącza telefoniczne - prowadzone były m.in.: nauka tekstów, piosenek, wierszy, koncerty życzeń itp.

Spotkania odbywały się również w terenie, z zachowaniem zasad dystansu społecznego.

Od października 2022 roku spotkania Klubu Seniora zaczęły odbywać się stacjonarnie w osiedlowym klubie „Kuznia”, w każdy wtorek w godz. 14.00 - 15:30.

W 2022 roku zostały zorganizowane dwie wycieczki dla seniorów:

- w maju - wycieczka do Grabarki,
- w listopadzie - wycieczka do Płocka.

W listopadzie członkowie Klubu Seniora zorganizowali widowisko związane z Dniem Niepodległości pt. „W drodze do Niepodległości Polski”.

Wszystkie zajęcia i imprezy okolicznościowe cieszyły się dużym zainteresowaniem i frekwencją.

W ramach współpracy Kierownictwa Osiedla i Przewodniczącej Komisji Społeczno-Kulturalnej z Ośrodkiem Integracji Społecznej dla osób z niepełnosprawnościami (ul. Białostocka 9), dwunastu mieszkańców Osiedla „Kijowska” od października 2022 roku otrzymuje bezpłatne obiady. Posiłki przygotowywane są przez osoby niepełnosprawne i dostarczane bezpośrednio do domów mieszkańców.

Koszty obiadów w całości pokrywa Ośrodek Integracji Społecznej.

Osiedle „Jagiellońska”

Osiedle „Jagiellońska” nie posiada własnego klubu osiedlowego. Mieszkańcy Osiedla na bieżąco są informowani i zapraszani na odbywające się w sąsiednich Osiedlach imprezy sportowe, rekreacyjne i kulturalne, których organizatorem jest Spółdzielnia. Mieszkańcy

Osiedla korzystają z zajęć Nordic Walking oraz Gimnastyki „Zdrowy Kręgosłup” organizowanych w Administracji Osiedla „Kijowska”.

Osiedle „Erazma”

W Osiedlu „Erazma”, pomimo braku klubu z zatrudnioną kadrą pedagogiczną, od wielu lat prowadzona jest działalność społeczno-kulturalno-oświatowa, obejmująca organizację imprez sportowych, przedsięwzięć charytatywnych, konkursów plastycznych i ekologicznych. W Osiedlu „Erazma” od kilku lat prężnie działa „Klub Dobrej Książki” prowadzony przez Przewodniczącą Rady Osiedla „Erazma” - Ewę Bielak. Komisja Społeczno-Ekologiczna Rady Osiedla we współpracy z Administracją Osiedla od lat realizuje społeczny program „Bezpieczne Osiedle” i współpracuje z Policją, Strażą Miejską oraz Biurem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Dzielnicy Warszawa Białoleka. Członkowie Komisji w 2022 r. sukcesywnie wdrażali wśród mieszkańców zasady porządku, wzajemnego poszanowania i współżycia społecznego. Od lat (z dużym zainteresowaniem obserwowanym przez mieszkańców) jest prowadzony konkurs „Osiedle w kwiatkach - konkurs na najpiękniejszy ogródek, balkon i loggię”. Dzięki niemu lokalna społeczność angażuje się w dekorowanie, aranżowanie i upiększanie osiedla, co sprawia, że mieszkańcy czują się dostrzegani, a ich działania odnoszą pozytywny skutek. Wspólnie stają się odpowiedzialni za otoczenie i dumni z tego, że chociaż w małej części mogą przyczynić się do stworzenia malowniczego wizerunku Osiedla.

Inne obszary działalności społeczno-kulturalno-oświatowej:**1. Współpraca z Polskim Związkiem Emerytów Rencistów i Inwalidów**

W 2022 roku Prężnie działały Koła Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, wspierane przez RSM „Praga” poprzez m.in. udostępnianie pomieszczeń. Zebrania tych kół odbywały się w klubach Spółdzielni. W Klubie „Pinokio” działa Koło Nr 9, w Klubie „Nasz Klub” - Koło Nr 15, Oddział Targówek, w Klubie „Arkona” spotykali się natomiast członkowie Kół Nr 4, 8 i 10, Oddział Białoleka. Dla emerytów i rencistów zorganizowano szereg imprez okolicznościowych tj.: Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Spotkania Wielkanocne, Andrzejkki, Dzień Seniora, Spotkania Wigilijne, zabawy sylwestrowe.

Ponadto Spółdzielnia ma podpisane umowy o współpracy partnerskiej z Domem Kultury „Świt” przy ul. Wysockiego 11 oraz Domem Kultury „Zacisze” przy ul. Blokowej 1 polegające na organizacji życia kulturalnego w dzielnicy, zapewnienia mieszkańcom Targówka dostępu do wartościowej oferty kulturalnej, informowania mieszkańców o ważnych i bezpłatnych wydarzeniach poprzez plakaty wywieszane na klatkach schodowych.

2. Festyny z okazji Dnia Dziecka oraz Pikniki

W 2022 roku nie odbyły się festyny z okazji Dnia Dziecka. RSM „Praga” zorganizowała natomiast:

1. Piknik dla mieszkańców Osiedli „Targówek” i „Generalska” z okazji otwarcia kompleksu sportowo-rekreacyjnego z nowoczesnymi kortami do tenisa ziemnego przy ul. Askenazego 11.
2. Piknik Mikołajkowy dla mieszkańców Osiedla „Targówek” z okazji otwarcia placu zabaw oraz strefy rekreacji dla mieszkańców na Targówku.

3. Konkursy dla mieszkańców

W 2022 roku zorganizowane zostały dwa konkursy dla mieszkańców:

1. Konkurs plastyczny dla dzieci pt.: „Nasz dom”,
2. Konkurs fotograficzny pt.: „Pokochać jesień”.

Celem konkursów była aktywizacja mieszkańców Spółdzielni, rodzinne współdziałanie, promowanie sztuki fotograficznej oraz plastycznej jako form artystycznego wyrazu.

Oba konkursy spotkały się z pozytywnym odbiorem, nadesłano wiele pięknych fotografii oraz prac plastycznych. Wszyscy uczestnicy zostali nagrodzeni.

Rozdział IX

Obsługa prawna Spółdzielni

Sprawy prawne w RSM „Praga” prowadzone są przez poszczególne jednostki i komórki organizacyjne Spółdzielni przy wsparciu profesjonalnych pełnomocników kancelarii prawnych prowadzących obsługę prawną Spółdzielni. W 2022 r. profesjonalna pomoc prawna udzielana była przez kancelarie prawne w następujący sposób:

1. bieżącą obsługę prawną Spółdzielni prowadziła Kancelaria Adwokacka Adwokat Grzegorz Parchimowicz, udzielając pomocy prawnej w sytuacjach wymagających wiedzy specjalistycznej,
2. obsługę prawną z zakresu ochrony danych osobowych prowadziła Kancelaria ODOekspert Radcy Prawnego Jakuba Wezgraja.

I. Indywidualna Kancelaria Adwokacka Adwokat Grzegorz Parchimowicz

W ramach obsługi prawnej Kancelaria sporządziła około 1000 opinii prawnych w formie pisemnej i elektronicznej. Udzieliła również wielu ustnych opinii prawnych oraz konsultacji w sprawach jednostkowych.

W największym zakresie pomoc prawna, w tym opinie prawne i konsultacje, dotyczyła:

1. prawnego zarządzania i zabezpieczenia nieruchomości i majątkiem spółdzielni oraz funkcjonowania organów spółdzielni;
2. sporządzania projektów wewnętrznych aktów prawnych, w tym uchwał i zarządzeń organów Spółdzielni;
3. sporządzania projektów różnego rodzaju umów i porozumień;
4. sporządzania projektów ustaw zarówno rządowych, jak i przygotowywanych przez organizacje spółdzielcze, w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych;
5. prowadzenia inwestycji budowlanych, w tym deweloperskich przez Spółdzielnię;
6. zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych;
7. spraw z zakresu szeroko rozumianego prawa cywilnego i procedury cywilnej;
8. spraw podatkowych;
9. zagadnień z zakresu prawa pracy, w tym dotyczących zmian ustawodawczych;
10. interpretacji przepisów prawa.

Kancelaria adwokata Grzegorza Parchimowicza reprezentowała Spółdzielnię przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi oraz Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie łącznie w 140 sprawach cywilnych, karnych, gospodarczych i administracyjnych. Ponadto reprezentowała Spółdzielnię w postępowaniach przed organami administracji publicznej, Policją oraz w postępowaniach mediacyjnych.

Dużą grupę spraw, w których pomocy prawnej udzielała Kancelaria, stanowiły sprawy terenowo-prawne zwią-

zane z regulacją stanu prawnego gruntów i ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntów przez m.st. Warszawa. Kancelaria kontynuuje także starania mające na celu złożenie przez Rzecznika Praw Obywatelskich skargi nadzwyczajnej do Sądu Najwyższego od prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego oddalającego żądanie RSM „Praga” ustanowienia przez miasto stołeczne Warszawa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Szmulowizna AI, AII (Ząbkowska, Kijowska, Al. Tysiąclecia, T. Korsaka, Markowska).

Poza sprawami terenowo-prawnymi, Kancelaria w ślad za przełomowymi wyrokami sądów administracyjnych unieważniającymi uchwały Rady m.st. Warszawy ustanawiające opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy o stwierdzenie nadpłaty w opłatach za gospodarowanie odpadami komunalnymi na łączną kwotę ponad 13 mln zł.

I. ODOekspert Kancelaria Radcy Prawnego Jakuba Wezgraja

W roku 2022 działalność kancelarii ODOekspert zapewniającej obsługę prawną z zakresu ochrony danych osobowych na rzecz Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” skupiała się m.in. na kontynuacji prac aktualizacyjno-wdrożeniowych systemu ochrony danych osobowych funkcjonującego w Spółdzielni, które rozpoczęto w roku 2020. W ramach zrealizowanych prac:

1. dokonano aktualizacji Polityki bezpieczeństwa w zakresie przetwarzania danych osobowych,
2. przeprowadzono ponownie analizę ryzyka w zakresie stosowanych środków bezpieczeństwa wobec przetwarzanych danych osobowych,
3. uzgodniono finalną wersję wytycznych w zakresie okresów archiwizacji dokumentacji zawierającej dane osobowe,
4. zaktualizowano Rejestr Czynności Przetwarzania Danych Osobowych,
5. przygotowano rejestr umów zawartych z kontrahentami przez Spółdzielnię i wydano rekomendacje w zakresie aneksowania tych umów, w tym konieczności uregulowania zasad powierzenia przetwarzania danych osobowych w sytuacji, gdy było to konieczne,
6. opracowano szereg wzorców dokumentów oraz wskazano zasady ich prawidłowego stosowania w bieżącej działalności Spółdzielni.

W roku 2022 w ramach bieżącej obsługi prawnej z zakresu ochrony danych osobowych kancelaria udzieliła łącznie prawie 120 konsultacji oraz opinii prawnych na przedstawiane wewnętrzne zapytania prawne, jak również odpowiedzi na wnioski o udostępnienie danych osobowych kierowane przez zewnętrzne instytucje, czy też odpowiedzi na wnioski osób fizycznych, których dane osobowe podlegają przetwarzaniu przez Spółdzielnię. Duży procent kierowanych do kancelarii zapytań pochodził z poszczególnych Administracji Osiedli i był związany z kwestiami przetwarzania danych osobowych w ramach bieżącej obsługi mieszkańców (w tym ich wniosków o udzielenie danych osobowych oraz dokumentów zawierających dane osobowe).

Ponadto kancelaria zaopiniowała lub opracowała kilkanaście dokumentów wewnętrznych, a także zaopiniowała kilkadziesiąt umów z kontrahentami Spółdzielni. Przedmiotem opinii w tym zakresie były między innymi kwestie związane z powierzeniem przetwarzania danych osobowych podmiotom zajmującym się czynnościami sprzątającymi, którzy jednocześnie obsługują mieszkańców w zakresie przekazywania koresponden-

cji czy też zasad udostępniania danych osobowych w związku ze szkodami powstałymi w konkretnych lokalach (np. w wyniku zalania).

Uzupełnieniem bieżącej obsługi była kontynuacja rozpoczętych w zeszłych latach szkoleń dla pracowników Spółdzielni, m.in. w zakresie zasad nadawania upoważnień do przetwarzania danych osobowych czy też zawierania umów powierzenia przetwarzania danych osobowych z kontrahentami.

Bieżąca obsługa prawna z zakresu ochrony danych osobowych jest realizowana na rzecz Spółdzielni poprzez pełnienie funkcji Inspektora Ochrony Danych, zgodnie z wymaganiami art. 37 RODO. Funkcję Inspektora Ochrony Danych pełni na rzecz Spółdzielni mec. Jakub Wezgraj, właściciel kancelarii ODOekspert.

Podsumowanie

Rok 2022 był kolejnym dobrym rokiem dla Spółdzielni. Sytuacja ekonomiczna jest stabilna i bezpieczna, a osiągnięte wyniki finansowe bardzo dobre. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytyczonymi i przyjętymi kierunkami tej działalności, przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i urządzeń. W 2022 roku z sukcesem kontynuowana była działalność inwestycyjna, w ramach której realizowano zadania rozpoczęte wcześniej oraz prowadzono prace przygotowawcze dla nowych zadań.

W 2022 roku Spółdzielnia kontynuowała prace remontowe w podobnym, jak w latach ubiegłych, zakresie.

W ramach prowadzonych działań zmierzających do utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych zwiększa się zakresy prac służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości. Staramy się ciągle poprawiać jakość obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Spółdzielnia, realizując swoje statutowe zadania, musi pokonywać problemy wynikające z istniejącego, niedoskonałego stanu prawnego (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach) oraz z często niekorzystnych zmian obowiązujących ustaw i przepisów prawa miejscowego, a także braku właściwych działań organów. Przykładem tego ostatniego jest niewywiązywanie się przez Urząd m.st. Warszawy z obowiązku regulacji stanu prawnego gruntów na rzecz Spółdzielni i jej mieszkańców czy też obciążanie przez Urząd Miasta - bez podstawy prawnej - Spółdzielni opłatami za tzw. bezumowne korzystanie z tych właśnie gruntów (przy braku woli ich uregulowania przez Urząd Miasta). Innym przykładem są podwyżki opłat zewnętrznych, niezależnych od Spółdzielni, w tym podwyżki opłat za ciepło, gaz i energię elektryczną - w roku 2022 bezprecedensowo wysokie, spowodowane wysoką inflacją i sytuacją gospodarczo-polityczną.

Prace remontowe zostały przeprowadzone prawie w całym zaplanowanym zakresie, bez opóźnień przebiegały również prace przy budowie nowych inwestycji. Można stwierdzić, że Spółdzielnia w tym trudnym czasie poradziła sobie dobrze, dostosowując się do nowych, znacznie trudniejszych realiów.

Zarząd RSM „Praga” dziękuje za współpracę oraz zaangażowanie i wkład pracy członkom Rady Nadzorczej, członkom Rad Osiedli i mieszkańcom naszej Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu

/-/ Anna Dobosz

Zastępca Prezesa Zarządu

/-/ Agnieszka Haponiuk

Prezes Zarządu

/-/ Andrzej Półrolniczak