

## Czasopismo Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”

**Wydawca - RSM „PRAGA” ISSN 1898-4681 gazeta bezpłatna nakład 18.000**

**Nr 02 (97) 2024**  
**czerwiec**

W NUMERZE PUBLIKUJEMY SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R.

# ZAPRASZAM NA XIV WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW RSM „PRAGA”

**ANDRZEJ PÓŁROLNICZAK - PREZES ZARZĄDU RSM „PRAGA”**

Szanowni Państwo,

przed nami kolejne Walne Zgromadzenie Członków naszej Spółdzielni, na którym m.in. będą Państwo mogli zagłosować nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności w 2023 r., sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok, dokonać podziału wypracowanego przez Spółdzielnię zysku netto z prowadzonej działalności gospodarczej, który w 2023 r. wyniósł ponad 28 mln zł, a także omówić najistotniejsze sprawy osiedlowe.

Sytuacja ekonomiczna naszej Spółdzielni, dzięki prowadzonej działalności gospodarczej, w tym inwestycyjnej, oraz dyscyplinie finansowej, jest bardzo do-

bra. Podobnie jak w ubiegłych latach, pozwala na dbanie i unowocześnianie naszych zasobów. W ubiegłym roku przeprowadziliśmy remonty za ponad 51 mln zł, przy czym połowa tej kwoty pochodziła z wpłat mieszkańców na fundusz remontowy, a druga połowa ze wspomnianego zysku oraz (w części) także ze środków z Unii Europejskiej. Zysk wypracowany z działalności inwestycyjnej i pozostałej gospodarczej oraz umiejętnie pozyskiwanie i wykorzystanie środków europejskich pozwolił nam przeprowadzić prace remontowe w zdecydowanie większym zakresie. Wykonaliśmy docieplenia lub renowacje elewacji 8 budynków, w 19 blokach wyremontowaliśmy klatki schodowe, podnosząc ich standard. Wymieniliśmy także

18 wind. Ponadto przeprowadziliśmy szereg prac, mających na celu zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego budynków, jak wymiana wewnętrznych linii zasilających, legalizacja wodomierzy, remonty dachów, instalacji C.O. itp. Sukcesywnie na kolejnych budynkach montujemy instalacje fotowoltaiczne. W celu poprawy bezpieczeństwa, stale rozwijamy system monitoringu wizyjnego oraz współpracę ze Strażą Miejską czy Policją, m.in. poprzez spotkania w sprawach bezpieczeństwa. Nie zapominając o najmłodszych, zmodernizowaliśmy kolejne place zabaw oraz boiska, a także inne miejsca sportu i rekreacji. Rewitalizujemy i utrzymujemy ogólnodostępną przestrzeń: zieleń, chodniki, uliczki osiedlowe czy oświetlenie.

Ubiegły rok, to także kolejny rok zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych, wybudowanych w bardzo dobrej jakości. W 2023 r. oddaliśmy do użytkowania budynek mieszkalny z usługami przy ul. Kuflewskiej 6. Znalazło się w nim 107 lokali mieszkalnych. W tym roku kończymy mniejszą inwestycję przy Barkocińskiej 3 z 20 mieszkańami. Dzięki zyskom z tych inwestycji, obok wielu innych remontów, przeprowadzimy również rewitalizację części terenów zielonych pomiędzy ulicami Kuflewska i Janinówka, a także wybudujemy nowy plac zabaw oraz wielofunkcyjne boisko w rejonie ulic Barkocińskiej i Junkiewicz.

*(Ciąg dalszy na stronie 2)*

# XIV WALNE ZGROMADZENIE

**Z**arząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie zaprasza Członków Spółdzielni na XIV 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 | 11.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Kijowska”                              |
| 2. | Część nr 2 | 12.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Targówek”                              |
| 3. | Część nr 3 | 13.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Poraje”                                |
| 4. | Część nr 4 | 17.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Erazma”                                |
| 5. | Część nr 5 | 18.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Generalska”                            |
| 6. | Część nr 6 | 19.06.2024 | godz. 16 <sup>30</sup> | Osiedle „Jagiellońska”<br>Członkowie Oczekujący |

**Porządek obrad:**

1. Otwarcie Zebrania.
2. Odczytanie porządku obrad XIV Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Prezydium Zebrania.
4. Wybory Komisji Mandatowej oraz Skrutacyjnej.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku wraz z omówieniem realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni w latach 2020 - 2024.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku.
7. Dyskusja nad pkt. 5, 6.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku,

- c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalności gospodarczej za 2023 rok,
  - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 rok,
  - e) ustalenia najwyższej sumy zobowiązań,
  - f) zbycia nieruchomości.
9. Omówienie spraw i problemów osiedlowych - dyskusja.
10. Zakończenie obrad.

*Członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się z wyłożonymi od dnia 27.05.2024 r. w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli następującymi dokumentami:*

1. Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku.
2. Sprawozdaniem Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku.
3. Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2023 rok.
4. Projektami uchwał XIV Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” wymienionymi w pkt. 8 porządku obrad.
5. Statutem RSM „Praga”.
6. Regulaminem Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”.

*Informujemy, że zgodnie z postanowieniami Statutu RSM „Praga” Członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.*

*Zgodnie z § 35 ust. 12 Statutu RSM „Praga” Członek Spółdzielni, który nie zawiadomił Spółdzielni o przysługującym mu członkostwie w trybie określonym w § 9 Statutu RSM „Praga” w terminie 7 dni przed rozpoczęciem części Walnego Zgromadzenia, do której powinien być przypisany zgodnie z § 35 ust. 4 Statutu RSM „Praga”, 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.

**Zarząd RSM „Praga”**

# ZAPRASZAM NA XIV WALNE ZGROMADZENIE...

(Ciąg dalszy ze strony 1)

Mamy też coraz bogatszą ofertę kulturalną i rekreacyjną. Świadczy o tym prężna działalność naszych klubów osiedlowych oraz interesujące, liczne zajęcia. Szczególną popularnością od kilku lat cieszą się Nordic Walking, Zdrowy Kręgosłup czy nauka tańca dla dzieci. Z dużym zainteresowaniem, szczególnie wśród seniorów, spotkała się „Nauka gry w szachy”. Jest to świetny sposób, aby nasza pamięć i umysł pozostawały w jak najlepszej kondycji. To tylko część organizowanych przez nas zajęć dla dzieci i dorosłych. Z niezwykle pozytywnym odbiorem spotkały się również potańcówki dla mieszkańców, spotkania z literaturą czy koncerty. Jak co roku, dużą popularnością cieszą się, coraz bardziej przez nas urozmaicane, festyny z okazji dnia dziecka. Także w tym roku zgromadziły one ogromną liczbę dzieci. Wszystkie zajęcia i imprezy organizowane przez RSM „Praga” dla naszych mieszkańców są bezpłatne. Naszą ofertę programową staramy się wciąż poszerzać.

Niestety w ciągu ostatnich lat mieliśmy do czynienia z drastycznym wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości spowodowanych inflacją, a w szczególności wzrostem cen energii narzucanych przez dostawców. Koszty utrzymania lokalu, niezależne od Spółdzielni, stanowią blisko 70% opłat za mieszkanie. Przy podwyżkach opłat zależnych od Spółdzielni, będących znacznie poniżej inflacji, to opłaty niezależne wzrosły najbardziej i mają największy wpływ na wysokość opłat za utrzymanie mieszkania. Warto tutaj jednak pochwalić się, że dzięki od lat prowadzonym pracom termomodernizacyjnym, udało się nam zmniejszyć zużycie ciepła o ponad połowę, co tym samym pozwoliło istotnie zniwelować skutki podwyżek ciepła. Od 2000 r. obniżyliśmy w naszej Spółdzielni zużycie energii cieplnej o blisko 50%. Dzięki temu do 2023 r. łączne oszczędności w opłatach za ciepło wyniosły aż ponad 53 mln zł. Gdyby nie przeprowadzone prace termomodernizacyjne, łączne opłaty na rzecz dostawców ciepła w skali roku wynosiłyby prawie 100 mln zł, a więc dwa razy więcej niż wnosimy obecnie. Coraz większe oszczędności przynoszą również nasze inwestycje w wymianę oświetlenia na energooszczędne, w częściach wspólnych. Warto też wspomnieć, że przy tak znaczących podwyżkach opłat niezależnych od Spółdzielni, od wielu lat koszty administrowania znajdują się na niskim poziomie i stanowią niecałe 9% kosztów utrzymania lokalu.

Na początku 2024 r. zostałem wybrany Przewodniczącym Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej - ustawowego naczelnego organu samorządu spółdzielczego skupiającego organizacje spółdzielcze i spółdzielnie wszystkich branż m.in. banków spółdzielczych, spółdzielni mleczarskich, rolniczych czy mieszkaniowych. Wybór ten przyjąłem, jako wyraz zaufania i wyróżnienia dotychczasowej działalności naszej Spółdzielni. Jako Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego będę chciał wykorzystać swoje doświadczenie zebrane podczas pracy w RSM „Praga”, aby jeszcze bardziej zaangażować Krajową Radę Spółdzielczą w rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce - największej spośród wszystkich branż spółdzielczych w naszym kraju.

Poprzez Krajową Radę Spółdzielczą będę chciał zintensyfikować działania, aby Parlament wreszcie przyjął przepisy prawa, które skutecznie doprowadzą do regulacji stanu prawnego gruntów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni. Jest to wciąż duży problem dla setek tysięcy spółdzielców z całego kraju. Problem ten nie został rozwiązany od ponad 30 lat, a dotyczy wielu miast w Polsce, w szczególności Warszawy, gdzie blisko ćwierć miliona mieszkańców nie dość, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, które zamieszkuje, to jeszcze jest obciążana przez Urząd Miasta wysokimi opłatami za bezumowne korzystanie z tych gruntów. Wciąż niestety nie widać końca toczących się od wielu lat spraw sądowych o regulację posiadanych przez spółdzielnie nieruchomości. Urzędy pozostają bierne. Problem ten dla wielu może wydawać się abstrakcyjny, ale brak ustanowienia na rzecz spółdzielni tytułu prawnego do gruntów, wiąże się z realnymi konsekwencjami dla mieszkańców. Przede wszystkim nie mogą ustanowić prawa odrębnej własności posiadanych przez siebie lokali. Dlatego postawiłem sobie za cel, aby w najbliższym czasie Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawiła posłom i senatorom projekt stosownej ustawy, która mamy nadzieję znajdzie szerokie poparcie w obecnej kadencji parlamentarnej.

Ważnym aspektem jest również rozwój budownictwa społecznego, który wymaga szerszego wsparcia publicznego. Mieszkanie powinno być prawem a nie przywilejem. Spółdzielnie mieszkaniowe, które w latach 70.

i 80. XX wieku wybudowały najwięcej mieszkań w historii kraju, są najlepszym partnerem w rozwoju tego segmentu budownictwa. Nie da się jednak usprawnić polityki mieszkaniowej bez uwolnienia gruntów należących do Skarbu Państwa lub samorządów terytorialnych z przeznaczeniem pod budownictwo społeczne oraz korzystnego finansowania tych inwestycji, przy wsparciu budżetowym. Spółdzielnie swoich nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe mają niewiele, stąd Państwo powinno udostępnić własne tereny pod budowę mieszkań społecznych, nie tylko TBS-om, ale także spółdzielniom. W tym celu również mogłyby zostać wykorzystane wspomniane wcześniej i wciąż nieuregulowane na rzecz spółdzielni grunty. W ramach tak wspartego budownictwa społecznego, spółdzielnie są w stanie wybudować tysiące mieszkań z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem.

Chciałbym również, aby spółdzielnie miały możliwość większego wykorzystywania środków publicznych, w tym tych pochodzących z funduszy europejskich. Niestety tutaj wciąż pewnym problemem są prawne ograniczenia w zakresie udzielania dozwolonej pomocy publicznej. Przede wszystkim spółdzielnie wykorzystują środki publiczne - główne fundusze europejskie, na remonty swoich zasobów mieszkaniowych. Tym samym, przeznaczając je na cele mieszkaniowe, spółdzielnie powinny być zwolnione z limitów udzielanej pomocy publicznej. Rzeczywistym beneficjentem korzyści wynikających ze wsparcia budżetowego lub unijnego, nie jest spółdzielnia, lecz jej członkowie i mieszkańcy. Pomoc ta służy bowiem zaspokajaniu potrzeb oraz poprawie warunków mieszkaniowych.

W te i inne sprawy spółdzielczości mieszkaniowej, jak np. rosnące koszty energii czy gospodarki odpadami komunalnymi, będę chciał w jeszcze większym stopniu zaangażować Krajową Radę Spółdzielczą w najbliższych latach.

Jeszcze raz gorąco zachęcam Państwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu, najważniejszym wydarzeniu w roku w zakresie działalności każdej spółdzielni mieszkaniowej, oraz do zapoznania się ze sprawozdaniami Rady Nadzorczej i Zarządu, znajdujących się w środku niniejszego wydania Gazety.

Z wyrazami szacunku

**Andrzej Półrolniczak**  
Prezes Zarządu RSM „Praga”

## REGULACJA GRUNTÓW NA TARCHOMINIE

Z inicjatywy Zarządu RSM „Praga”, w dniu 5 czerwca 2024 r., w Urzędzie Dzielnicy Białołęka odbyło się spotkanie z członkami nowego Zarządu Dzielnicy: **Anną Majchrzak** - Burmistrz, **Mariuszem Wajszczakiem** - Zastępcą Burmistrza, a także **Piotrem Jaworskim** - Przewodniczącym Rady Dzielnicy. Ze strony Spółdzielni w rozmowach uczestniczyli: **Andrzej Półrolniczak** - Prezes Zarządu RSM „Praga”, **Roman Lulis** - Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej RSM „Praga” oraz **Andrzej Podkóliński** - Kierownik Działu Gospodarki Nieruchomościami w Biurze Zarządu Spółdzielni. Podczas spotkania omówiona została problematyka stanu prawnego nieruchomości obejmujących część terenów Osiedla „Poraje” (osiedla Tarchomin I, IIA, IIB). Prezes Półrolniczak podkreślił, że brak tytułu prawnego do tych terenów przez Spółdzielnię,

wiąże się z negatywnymi skutkami, które na co dzień odczuwają mieszkańcy - przede wszystkim niemożnością przekształcania spółdzielczych praw do mieszkań w odrębną własność czy utrudnieniami związanymi z obrotem tymi lokalami. Przypomniał też petycję mieszkańców naszej Spółdzielni z 2020 r. do Prezydenta m.st. Warszawy o uregulowanie terenów na rzecz RSM „Praga”, której efektem jest przedstawiona Spółdzielni przez Urząd Dzielnicy na początku 2022 r. propozycja uregulowania gruntów pod budynkami mieszkalnymi: Atutowa 5, Atutowa 7, Gębicka 4. Spółdzielnia zaaprobowała przedstawioną propozycję, z nadzieją na regulację stanu prawnego tej i kolejnych nieruchomości. Niestety, na co zwrócił uwagę Prezes Półrolniczak, prowadzone przez Urząd prace nad regulacją tego fragmentu os. Tarchomin IIB, są od ponad dwóch lat



we wstępnej fazie. Podkreślił, że niezbędne jest przyspieszenie działań Urzędu, które umożliwią nabycie przez mieszkańców należnych im praw. Przedstawiciele Dzielnicy Białołęka odnieśli się z pełnym zrozumieniem do opisanych problemów mieszkańców. Wyrazili wolę współpracy ze Spółdzielnią oraz doprowadzenia do ustanowienia tytułu prawnego do tych nieruchomości na rzecz RSM „Praga” i jej mieszkańców.

Redakcja



# REMONT ELEWACJI - JANINÓWKA 14

## Remont elewacji i balkonów (loggi)

Zakres prac remontowych budynku Janinówka 14 (Osiedle „Generalska”) obejmuje m.in.: demontaż elewacyjnych blach trapezowych, wymianę docieplenia, malowanie ścian zewnętrznych elewacji, remont posadzek balkonów z wymianą balustrad balkonowych, montaż aluminiowo szklanych zabudów loggi na parterach, remont wejścia do budynku z wymianą instalacji odgromowej, remont pokrywy dachu.



Kolejne etapy remontu.



## DOFINANSOWANIE DO ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE)

W obliczu coraz pilniejszych wyzwań związanych z ochroną środowiska i redukcją emisji gazów cieplarnianych, odnawialne źródła energii stają się kluczowym elementem transformacji energetycznej. Wśród nich fotowoltaika, czyli technologia pozyskiwania energii elektrycznej ze światła słonecznego, zyskuje szczególne uznanie ze względu na swoją ekologiczność i zrównoważony charakter. Planowane inwestycje w fotowoltaikę na dachach budynków przy ul. Białostockiej 7 i ul. Radzywińskiej 68/72 stanowią istotny krok w kierunku wykorzystania odnawialnych źródeł energii w mieście. Fotowoltaika jest odnawialnym źródłem energii, które nie emituje szkodliwych substancji do atmosfery i nie przyczynia się do efektu cieplarnianego, co czyni ją



Fotowoltaika na dachu budynku w Osiedlu Kijowska

atrakcyjną alternatywą dla tradycyjnych zanieczyszczających środowisko metod pozyskiwania energii elektrycznej. Wprowadzenie paneli fotowoltaicznych niesie za sobą wiele korzyści zarówno dla mieszkańców, jak i dla całej społeczności lokalnej. Pozwoli na zmniejszenie zależności od konwencjonalnych źródeł energii, takich jak elektrownie węglowe czy gazowe. Choć koszt początkowy instalacji paneli fotowoltaicznych może być stosunkowo wysoki, to długoterminowo mogą one przynieść znaczne oszczędności w rachunkach za energię elektryczną. Energia słoneczna jest darmowa i nieograniczona, co oznacza, że po spłaceniu kosztów instalacji można cieszyć się niemal bezpłatną energią elektryczną przez wiele lat. Dodatkowo inwestycje w fotowoltaikę na budynkach przyczyniają się do zwiększenia niezależności energetycznej społeczności lokalnej. Lokalne źródła energii, takie jak panele fotowoltaiczne, mogą zmniejszyć zależność od importu energii z zewnątrz, co jest szczególnie istotne w kontekście wzrostu cen i niestabilności rynku energetycznego. W kontekście globalnych wyzwań związanych z zmianami klimatycznymi i koniecznością ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, inwestycje w odnawialne źródła energii są nie tylko korzystne, ale wręcz niezbędne. Planowane instalacje paneli fotowoltaicznych na budynkach przy ul. Białostockiej 7 i ul. Radzywińskiej 68/72 są wyrazem postępu w kierunku zrównoważonego roz-

woju i bardziej ekologicznego sposobu pozyskiwania energii elektrycznej. Dzięki nim mieszkańcy będą mogli cieszyć się czystą i bezpieczną energią, przyczyniając się jednocześnie do ochrony środowiska naturalnego i poprawy jakości życia w mieście. Wykonanie instalacji fotowoltaicznych poprzedziła głęboka modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych wraz z wymianą wewnętrznych linii zasilających. Tego rodzaju modernizacje, zgodnie z planem remontów, prowadzone są sukcesywnie we wszystkich budynkach osiedla wraz z zastosowaniem energooszczędnych urządzeń, m.in. szeroko wprowadzonym oświetleniem przestrzeni wspólnych w technologii LED, czy falownikowym zasilaniem maszynowni dźwigów osobowych.

### Grant OZE

RSM „Praga” wystąpiła w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności o przyznanie grantu OZE na montaż instalacji fotowoltaicznej na budynkach Radzywińska 68/72, Białostocka 7 i Wittiga 9. Grant udzielany jest w wysokości 50% kosztów inwestycji i jest wypłacany jako refinansowanie, po jej udokumentowanym zakończeniu. Łączna suma przyznanego Spółdzielni dofinansowania wynosi 308 263,20 zł. Granty zostaną wypłacone po zakończeniu prac montażu instalacji fotowoltaicznych w w/w budynkach w formie refinansowania udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Na dzień publikacji niniejszego numeru Gazety, zakończone zostały prace na budynkach Radzywińska 68/72 i Białostocka 7 i zostały już złożone wnioski o ostateczne wyliczenie grantu i jego wypłatę dla tych dwóch budynków. Prace na budynku Wittiga 9 są już na ukończeniu, po czym również wystąpimy z wnioskiem o wyliczenie grantu.

Angelika Rakoczy  
Oskar Nagiel



# DLA KOGO BUDOWNICTWO SPOŁECZNE?

*Rządowe Centrum Legislacji opublikowało w kwietniu projekty dwóch ustaw mających na celu systemowe wsparcie osób oraz rodzin niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, ze względu na osiągnięte dochody. Projektowane rozwiązania mają na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach. Niestety w tych programach wciąż marginalizowane są spółdzielnie mieszkaniowe, które w historii naszego kraju wybudowały najwięcej mieszkań.*

## I. Projekt ustawy zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

Projektowane zmiany dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów i inwestorów w ramach rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego) oraz rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych.

W zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych projekt ustawy wprowadza zakaz przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. W projekcie ustawy wprowadza się również zapisy o dołączeniu oświadczenia właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymóg spełnienia warunków udzielenia pomocy *de minimis* oraz związane z ubieganiem się o pomoc *de minimis* obowiązki powstające w związku ze wsparciem udzielanym w wyniku zawarcia umowy dzierżawy. Niestety wciąż brakuje zmian w *ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, umożliwiających spółdzielniom mieszkaniowym - podobnie jak towarzystwom budownictwa społecznego - budowanie lokali (spółdzielczych) na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

### Zakaz przenoszenia na własność lokali mieszkalnych

Z zestawienia zaproponowanych przepisów wynika, że w przypadku wejścia projektu ustawy w życie, spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły przenieść na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy zwrócić uwagę, że zakaz ten koresponduje z uchylonym kilka lat temu art. 15h ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, który stanowił, że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielanego przy udziale środków publicznych nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Można odnieść wrażenie, że od blisko 30 lat nie istnieje spójna i zdecydowana polityka Państwa w zakresie mieszkań budowanych z jego wsparciem. Najpierw ustawodawca przewiduje zakaz wyodrębniania lokali wybudowanych ze wsparciem Państwa, by po kilku latach pozwalać na

nieograniczone wyodrębnianie i zbywanie takich lokali. Tak było z lokalami wybudowanymi ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego czy z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Odnosnie lokali wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, to ustawodawca zakazał ich wyodrębniania i zbywania, by w 2021 zakaz ten uchylić. Obecnie w przedmiotowym projekcie ustawy znów proponuje się przywrócenie zakazu wyodrębniania i zbywania lokali wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Tak nie powinien działać racjonalny ustawodawca.

Potrzebny jest tutaj pewien kompromis. Zakaz przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w odrębną własność powinien być uzależniony od rodzaju wsparcia finansowego związanego z jego wybudowaniem i ustanowieniem. Atrakcyjność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które nie podlegałoby przekształceniu w odrębną własność, zależna przede wszystkim będzie od wymiaru korzyści finansowych dla potencjalnego nabywcy, który zdecydowałby się na tego rodzaju lokal. Nie bez racji jest oczywiście argumentacja zawarta w uzasadnieniu do projektu ustawy, że lokale mieszkalne wybudowane przy wsparciu finansowym z budżetu Państwa lub samorządów, powinny przede wszystkim służyć zaspokajaniu adekwatnych potrzeb mieszkaniowych. Mieszkania takie powinny pozostawać w ciągłym zasobie mieszkań przeznaczonych dla osób, których nie stać na nabycie mieszkania na rynku komercyjnym.

Wydaje się, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłaby możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności np. po 15-20 latach od jego ustanowienia i po uprzednim zwróceniu przez uprawnionego do lokalu zwaloryzowanej kwoty udzielonego wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych.

Wartym rozważenia wydaje się również udział gminy w weryfikacji i przydzielaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali osobom, które najbardziej potrzebują wsparcia przy nabyciu prawa do lokalu wybudowanego ze wsparciem środków publicznych. Spółdzielnie nie mają bowiem możliwości weryfikacji statusu materialnego osób, ubiegających się o taki lokal.

### Pomoc publiczna a budownictwo spółdzielcze

Istnieje konieczność doprecyzowania, na jakiej zasadzie reguły pomocy publicznej i wynikające z niej limity *de minimis*, byłyby stosowane do spółdzielni mieszkaniowych biorących udział w programach budownictwa społecznego. Spółdzielnie inwestujące, remontujące i korzystające na bieżąco ze środków publicznych mogą w praktyce zostać wykluczone z tego programu. Formalnie właścicielem wybudowanych lokali spółdzielczych jest spółdzielnia, natomiast rzeczywistym beneficjentem pomocy publicznej wynikającej z niniejszego programu będą osoby uprawnione do takich lokali. Spółdzielnia, zgodnie z prawem nie może działać kosztem swoich członków, a co za tym idzie nie może zarabiać na takich inwestycjach. Stąd też spółdzielnie biorące udział w rządowym

programie budownictwa społecznego, powinny zostać wyłączone z reguł pomocy publicznej. Podobny problem zaistniał w przypadku udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej przez jednostki samorządu terytorialnego w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Wówczas istniało ryzyko, że mieszkańcy spółdzielni *de facto* nie skorzystają z bonifikat przewidzianych ustawą i będą musieli jeszcze przez wiele lat uiszczać opłatę przekształceniową w pełnej wysokości. Jednakże w 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że przepisów o pomocy publicznej nie stosuje się do gruntów odpowiadających lokalom wykorzystywanym na cele mieszkaniowe, jeżeli korzyść z udzielonej bonifikaty zostanie docelowo przekazana konsumentom - członkom spółdzielni. W naszej ocenie podobna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku inwestycji realizowanych przez spółdzielnie w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wybudowanych przy wsparciu finansowania zwrotnego.

### Spółdzielnie mieszkaniowe są zainteresowane, ale...

Spółdzielnie mieszkaniowe w latach 70. i 80. XX wieku wybudowały w ramach ówczesnego budownictwa społecznego najwięcej mieszkań w historii Polski. Realia gospodarcze ówczesnych czasów były jednak zgoła inne. Dziś spółdzielnie mieszkaniowe są również przedsiębiorstwami i podmiotami prawa gospodarczego, podlegającymi regułom gospodarki wolnorynkowej. Ze względu na możliwość utracenia potencjalnych korzyści finansowych, spółdzielniom trudno może być podjąć decyzję o realizacji inwestycji społecznej na swoim gruncie zamiast w systemie deweloperskim. Należy też zauważyć, że realizując inwestycję społeczną, wiele spółdzielni angażować będzie całość lub znaczną część swoich sił i środków w taką inwestycję, rezygnując jednocześnie z potencjalnych zysków z inwestycji deweloperskiej, która mogłaby zostać przeprowadzona przez spółdzielnię w tym samym czasie. Należy pamiętać, że zyski z budownictwa deweloperskiego spółdzielnie przeznaczają na zaspokojenie potrzeb swoich członków i mieszkańców, głównie na dofinansowanie remontów swoich starszych zasobów mieszkaniowych. Stąd możliwość budowania na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a także zastosowanie preferencji podatkowych i finansowych dla spółdzielni inwestującej w budownictwo społeczne byłoby ważną zachętą.

Spółdzielnie mieszkaniowe wyrażają chęć i gotowość przystąpienia do rządowych programów budownictwa społecznego. Wymaga to jednak kilku istotnych zmian, bez których w praktyce nie będzie to możliwe, a mianowicie:

- 1) spółdzielnie mieszkaniowe powinny zostać włączone do grona podmiotów mających prawo do realizacji inwestycji w ramach programów budownictwa społecznego na gruntach udostępnianych przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego np. poprzez ustanowienie na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego na tych terenach;
- 2) wyłączenie pomocy publicznej w stosunku do wybudowanych przez spółdzielnie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali przy wsparciu środków publicznych;
- 3) udzielenia preferencji podatkowych i finansowych dla spółdzielni inwestujących w budownictwo społeczne;
- 4) zniesienie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskiwania odpowiednich pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji.

Przeznaczenie znacznej kwoty z budżetu Państwa na budowę oraz remont mieszkań komunalnych i społecznych powinno zwiększyć dostępność „tanich” mieszkań.

(Ciąg dalszy na stronie 5)



## DLA KOGO BUDOWNICTWO...

(Ciąg dalszy ze strony 4)

Kluczowe jednak jest pytanie, w jaki sposób nastąpi podział środków budżetowych oraz jakiego rodzaju zachęty zostaną zaproponowane podmiotom prywatnym do wzięcia udziału w programach budownictwa społecznego. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych, jako inwestorów, podstawową barierą może być przede wszystkim brak odpowiednich gruntów pod budowę takich inwestycji oraz limity pomocy publicznej wynikające z reguł *de minimis*. W dalszym ciągu istnieje również potrzeba kontynuowania rozmów i konsultacji w celu przygotowania kolejnych zmian legislacyjnych w zakresie znoszenia i upraszczania procedur administracyjnych dotyczących planowania przestrzennego oraz procesów budowlanych.

### II. Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” ma być odpowiedzią m.in. na ograniczenie dostępności do kredytów hipotecznych na zakup mieszkania dla osób o umiarkowanych dochodach, czy brak spójności instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych poprzez zastąpienie dotychczas funkcjonujących instrumentów wspierających nabycie prawa własności mieszkania w formie kredytów (bezpieczny kredyt 2% i rodzinny kredyt mieszkaniowy). Nowy program kredytów mieszkaniowych #naStart zostanie poszerzony m.in. o kredyt mieszkaniowy będący kredytem konsumenckim, zaciągniętym na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach przedsięwzięcia społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) / towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) albo na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej, co umożliwi także wsparcie gospodarstw domowym o relatywnie niższych dochodach.

Mechanizmy wsparcia zapisane w projekcie ustawy premiują główne rodziny z dziećmi, które będą mogły co do zasady uzyskać wyższe wsparcie. Projekt nie wyklucza także osób samotnych, które nie ukończyły 35 lat. Jeśli w skład gospodarstwa wchodzić będą dwie lub więcej osób, limit wieku nie będzie obowiązywał. Zgodnie z założeniami, oprócz kredytu na zakup mieszkania (kredyt hipoteczny), będzie również możliwość zaciągania kredytu konsumenckiego na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego w spółdzielni. Okres spłaty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki miałby wynieść nie mniej niż 5 lat i nie więcej niż 15 lat. W ocenie projektodawcy osoby gotowe spłacić kredyt szybciej, płacąc wyższe raty, mają wystarczającą możliwość poradzenia sobie na rynku mieszkaniowym bez instrumentu wsparcia. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki gwarancją obejmowana będzie część tego kredytu stanowiąca kwotę kapitału tego kredytu nie wyższą niż 100 000 zł. Opłacalność kredytu „naStart” ma wynikać z niższego oprocentowania. Wysokość oprocentowania zależna będzie od liczby członków gospodarstwa domowego.

W celu zapewnienia lepszego adresowania wsparcia w ramach kredytów mieszkaniowych #naStart, którego w dużej mierze pozbawione są bezpieczne kredyty 2%, w projekcie ustawy określone zostały dodatkowe rozwiązania i kryteria uprawniające do jego uzyskania. Poza uzależnieniem od liczby dzieci w gospodarstwie domowym preferencyjnym oprocentowaniem kredytu mieszczącym się w przedziale od 0% do 1,5%, przepisy określają:

- wysokość dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy uprawniającą do zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat,
- maksymalną kwotę części kapitału zaciągniętego kredytu, od której będą naliczane dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego, oraz uzależnione od liczby człon-

ków gospodarstwa domowego kredytobiorcy kryterium powierzchniowe (kalkulacyjna powierzchnia nabywanego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, w przypadku przekroczenia której dopłaty będą odpowiednio pomniejszane).

Kryterium powierzchniowe dotyczyć ma wyłącznie kredytów mieszkaniowych, udzielanych jako kredyty hipoteczne, dotyczących zakupu mieszkania, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie będzie dotyczyć budowy domu ani kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie.

W przypadku kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyt konsumencki finansujący wkład mieszkaniowy lub partycypację, limitowana kwotowo część kapitału kredytu, od której będą naliczane dopłaty do rat, będzie jednolita i wyniesie 100 tys. zł. Limit ten został określony na tym samym poziomie, co kwota maksymalnej części kredytu, jaka może zostać objęta gwarancją spłaty udzieloną przez BGK. Biorąc pod uwagę ogłoszoną za III kw. 2023 r. cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania na poziomie 6 335 zł (ogłoszony przez Prezesa GUS wskaźnik ustalany w oparciu o informacje sprawozdawcze o kosztach budowy w budownictwie wielorodzinnym), przyjęta kwota 100 tys. zł odpowiada ok. 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m<sup>2</sup> i pozwala sfinansować wkład mieszkaniowy lub partycypację na tym poziomie wyłącznie kredytem mieszkaniowym, przy zapewnieniu dodatkowej opcji objęcia spłaty tego kredytu w całości gwarancją BGK. Wniosek dopłaty do kredytu ma uwzględniać wyższe ceny w miastach wojewódzkich.

W celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych, w tym inwestycji kierowanych do kredytobiorców objętych nowym instrumentem finansowego wsparcia, w projekcie ustawy zawarto ponadto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniach („Portal DOM”), służącego prezentacji cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Dane uzyskiwane dzięki funkcjonowaniu Portalu DOM będą umożliwiać bieżącą analizę rynku mieszkaniowego, w tym wpływu instrumentów wsparcia kredytobiorców na parametry tego rynku w skali lokalnej (liczba i struktura transakcji, ceny).

#### Czy to wystarczy?

Tani kredyt mieszkaniowy wpłynie na wzrost popytu mieszkań, co jednocześnie prawdopodobnie skutkować będzie również wzrostem ich cen. Wprowadzony limit 15 tys. udzielanych kredytów kwartalnie ma pozwolić na analizę wpływu programu na ceny nieruchomości oraz preferencji potencjalnych nabywców mieszkań. Wydaje się jednak, że w projekcie brakuje wystarczających mechanizmów kontrolnych, które zapobiegą tzw. bańce spekulacyjnej i ponownemu

niekontrolowanemu wzrostowi cen mieszkań, jak w przypadku „Bezpiecznego Kredytu 2%”.

Założenia funkcjonowania nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych #naStart powinny być spójne z założeniami projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw. W szczególności w zakresie kredytowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Projektodawca zakłada, że 100.000 zł ma pokryć 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Przy czym podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal mieszkalny. Stąd pozostała wartość 70% lokalu będzie pokrywana przez kredytobiorcę z własnych środków w miesięcznym czynszu, co może być zbyt dużym obciążeniem dla kredytobiorcy. Spółdzielnia w celu zapewnienia przejściowego finansowania powinna skorzystać z finansowania zwrotnego przez otrzymanie kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

#### Konsultacje

W kwietniu obydwie projekty ustawy zostały przesłane do konsultacji publicznych. Swoje uwagi przedstawiła m.in. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, które pomogli przygotować pracownicy RSM „Praga”. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, odpowiedzialne za przygotowanie projektów tych ustaw, zapewniło, że przeanalizuje zgłoszone uwagi i opinie, które zostaną wzięte pod uwagę przy ustalaniu ostatecznego kształtu przepisów ustaw. Rada Ministrów planuje przyjmując obydwie projekty ustaw w II lub III kwartale 2024 r.

Sławomir Czachurski  
Łukasz Zaprawa

ogłoszenie

**II KONKURS RSM PRAGA w kwiatkach**

**KATEGORIE:**

- BALKONY, LOGGIE, OKNA**
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE**

**KONKURS DLA MIESZKAŃCÓW POSIADAJĄCYCH PRAWO DO LOKALU W RSM "PRAGA"**

**KONKURS TRWA OD 3.06 DO 19.07**

**Regulamin konkursu oraz karta zgłoszenia dostępne na stronie internetowej [www.rsmpraga.pl](http://www.rsmpraga.pl)**

Nagrody w konkursie ufundowane z działalności deweloperskiej RSM "Praga"

**ZGŁOSZENIA:**  
edyta.barcikowska@rsmpraga.pl  
lub  
w Administracji Osiedla / Klubie Osiedlowym

DO WYGRANIA BONY O WARTOŚCI OD 100 DO 500 ZŁ DO WYKORZYSTANIA W SKLEPIE OGRODNICZYM



# DZIEŃ DZIECKA W RSM „PRAGA”

Jak co roku, RSM „Praga” zorganizowała Festyny z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka.

27 maja br., jako pierwszy z czterech, odbył się festyn w Markach, pod idyllicznym tytułem: „Radosna Strona Marek”. Było naprawdę sielankowo i wesoło. Na dzieci czekała moc atrakcji, dmuchane zjeżdżalnie, malowanie buziek, duże bańki mydlane, brokatowe 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, a dla dzieci była wata cukrowa oraz popcorn. Dla rodzin z małymi dziećmi została przygotowana strefa relaksu. Pojawiła się także duża, żywa maskotka, która wśród najmłodszych wzbudziła zachwyt.

RSM „Praga” postanowiła nie zwalniać tempa, ponieważ dzień później, 28 maja br., wraz z Urzędem Dzielnicy Targówek, uczciliśmy święto wszystkich dzieci, organizując Festyn w Parku Wiecha, pod hasłem: „Generalska i Targówek świętujemy razem”. Na imprezie każde dziecko znalazło coś dla siebie! Nie zabrakło konkursów oraz nagród ufundowanych przez Spółdzielnię. Dla najmłodszych uczestników festynu przygotowane były dmuchane zabawki oraz automat do koszykówki. Każda z tych atrakcji cieszyła się ogromną popularnością. Duże zainteresowanie wzbudzały także konkurencje sportowe oraz inne gry i zabawy. Każdy, kto zaprezentował swój „talent”, wygrywał bardzo atrakcyjną nagrodę. Liczne animacje pod namiotami RSM „Praga” sprawiły, że dzieci tłumnie odwiedzały stoiska. Na naszych mieszkańców czekała przygotowana Strefa Relaksu oraz Strefa Nordic Walking, którą poprowadził, dbający od 3 lat o zdrowie naszych mieszkańców, Krzysztof Człapski - Mistrz Polski i Świata w tej dyscyplinie. Na festynie można było również smacznie zjeść. Było naprawdę wspaniale.

Następnie, w poniedziałek, 3 czerwca, dla mieszkańców z naszych osiedli na Pradze Północ, zorganizowaliśmy festyn pod hasłem: „Zakręcona zabawa na Kijowskiej!”. Zgodnie z hasłem, impreza rzeczywiście była pozytywnie zakręcona. Przyczyniły się do tego liczne występy dzieci z Klubu „Kuźnia”, gry i zabawy prowadzone przez animatorów, a także ogrom innych atrakcji, które były zaproponowane najmłodszym. 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, działania plastyczne, modelarskie i wiele innych. Ogromną atrakcją zapewniły służby mundurowe, tj. Policja i Straż Pożarna, które na festynie zaprezentowały swój sprzęt. Ponadto można było skorzystać z elementów dmuchanych, euro-bungee, przejażdżek konnych. Dużą atrakcją cieszyły się także przejażdżki quadem. Na festynie były także dwie duże maskotki, z którymi można było sobie zrobić zdjęcie lub przybić „piątkę”. Tradycyjnie do skosztowania była wata cukrowa, popcorn oraz grochówka. Na zakończenie, dla mieszkańców zagrał zespół „Szósta Aleja”. Była MOC!

No i na koniec 4 czerwca, dzieci i dorośli z Osiedli „Poraje” i „Erazma” mogli pobawić się na fantastycznym festynie pod hasłem: „Czas miło płynie na Tarchominie”. Tam również była niesamowita atmosfera. Ogrom atrakcji przygotowanych przez RSM „Praga” sprawił na niejednej buzi szczerzy uśmiech. Były dmuchańce-skakance, warsztaty plastyczne i modelarskie, a także strefa relaksu dla najmłodszych, warsztaty plastyczne, modelarskie, grochówka, wata cukrowa, stoisko z modelowaniem balonów, duże bańki mydlane oraz brokatowe tatuaże. Duża, żywa maskotka zachęcała dzieci i dorosłych do wspólnej zabawy. Festyn był naprawdę wyjątkowy.



Osiedle w Markach

Nad bezpieczeństwem festynów czuwała Policja i Straż Miejska. Zadbaliśmy o to by uczestnikom Festynów nie zabrakło wody do picia w cysternie z „Warszawską Kranówką”.

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

**DZIĘKUJEMY ZA WSPÓLNĄ ZABAWĘ !!!**

**Edyta Barcikowska**



Osiedle w Markach



Osiedle w Markach



Osiedle w Markach



# DZIEŃ DZIECKA W RSM „PRAGA”



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Kijowska i Jagiellońska



Osiedle Kijowska i Jagiellońska



Osiedle Kijowska i Jagiellońska



Osiedle Kijowska i Jagiellońska



Osiedle Poraje i Erazma



# DZIEŃ DZIECKA W RSM „PRAGA”



Osiedle Poraje i Erazma



Osiedle Poraje i Erazma



Osiedle Targówek i Generalska



Osiedle Targówek i Generalska

## MAJOWE „POTAŃCÓWKI POD CHMURKĄ”

Potańcówki organizowane przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga” cieszą się coraz większą popularnością. Dlatego w tym roku kontynuujemy tę „nową, świecą, tradycję”. W 2023 roku nasze taneczne spotkania okazały się strzałem w dziesiątkę i pozwoliły mieszkańcom wszystkich Osiedli na swobodną zabawę w miłej, sąsiedzkiej atmosferze. Widząc ogromne zaangażowanie i zadowolenie mieszkańców, nie mogliśmy porzucić pomysłu o wspólnych tańcach. Taka forma spędzania wolnego czasu bardzo się spodobała, co zaowocowało naprawdę dużym zainteresowaniem.

Potańcówki z RSM „Praga”, zabawy andrzejkowe czy karnawałowe na długo pozostały we wspomnieniach uczestników, a pytania o kolejne taneczne wydarzenia otrzymywaliśmy od mieszkańców z każdego osiedla. Ciepłe dni w maju pozwoliły na wznowienie zabaw tanecznych „pod chmurką”.

Pierwsza „Potańcówka pod chmurką” odbyła się przy Klubie „Arkona”. Druga natomiast miała miejsce pomiędzy blokami przy ul. Goławickiej 4 i 11. W imprezach wzięli udział mieszkańcy Osiedli „Poraje” i „Erazma” oraz „Targówek” i „Generalska”. Swoją obecnością zaszczylicili też regularni uczestnicy treningów Nordic Walking, atakże Emeryci z Kół PZERI Oddział Targówek i Białoleka. Bawiliśmy się przy największych radiowych hitach i najlepszych

przebojach do tańca. O profesjonalną oprawę muzyczną, zabawy integracyjne i taneczne zadbał oczywiście - znany już wszystkim stałym bywalcom - niezastąpiony DJ Andre.

Grono regularnych uczestników naszych zabaw stale się powiększa, a my ciągle otrzymujemy nowe zapytania o przyszłe imprezy. Niezmiernie cieszymy się, że nasze potańcówki spotkały się z tak przychylnym i ciepłym odbiorem. Zapewniamy, że to dopiero początek naszej roztańczonej tradycji. Serdecznie zapraszamy do udziału w kolejnych zabawach. Zachęcamy obserwowania fanpage'a na portalu Facebook i innych social mediach RSM „Praga”, na których znajdują Państwo informacje o naszych aktualnych wydarzeniach.

**Aleksandra Obidowska**



Osiedle Poraje i Erazma



Osiedle Targówek i Generalska



# NASZE KLUBY OSIEDLOWE

## Teatrzyki dla dzieci

W kwietniu i maju br. w Klubach Osiedlowych RSM „Praga” zorganizowany został cykl teatrzyków dla dzieci. Spektakle miały miejsce w Klubie „Kuznia”, Klubie „Pinokio” oraz w Klubie „Arkona”. Inicjatywa miała na celu zainteresowanie dzieci światem teatru i wspieranie rozwoju kultury wśród najmłodszych.

Dla naszych mieszkańców wystąpił Teatr „Katarynka”, z autorskimi spektaklami pt.: „Księżniczka Rosa i Klimek” oraz „Morskie Opowieści”. Dzięki nim dzieci mogły się przenieść w świat fantazji w którym dwójka przyjaciół walczy z czarnoksiężnikiem, a także w świat morskich przygód pełnych piratów.

Przedstawienia, oprócz świetnej zabawy, niosły ze sobą ważne przesłanie. Aktorzy wcielający się w swoje role wchodzili w interakcję z widownią, zachęcając do udziału w perypetiach i zmaganiach bohaterów. Kolejną atrakcją były gry interaktywne. Ważną rolę w odbieraniu sztuki odegrała scenografia: kolorowe światła, dym oraz tło pozwalające się wczuć w atmosferę bajek.

## Sezon wakacyjny

Wakacje to dla wszystkich czas odpoczynku, spokoju i relaksu. Dlatego nadal o stałych porach będą odbywały się treningi Nordic Walking i gimnastyki Zdrowy Kręgosłup.

Z uwagi na mniejsze zainteresowanie niektórymi zajęciami w czasie letnich ferii, część z nich w tym okresie nie będzie się odbywała. Zajęcia szachowe, spotkania kół seniorów, próby chóru „Sonorki”, tenis stołowy, brydż oraz zajęcia taneczne dla dzieci, powrócą we wrześniu.

Zachęcamy również do odwiedzenia miejsc na terenie naszej Spółdzielni, w których można aktywnie spędzić czas. W naszych osiedlach znajduje się coraz więcej



nowoczesnych stref sportu i rekreacji, wartych odwiedzenia. Najmłodszych zapraszamy zaś na nasze, liczne place zabaw.

Aleksandra Radzio



reklama

## Stomatologia



608 301 517

22 679 96 69

Kuflewska 6  
wejście od  
Handlowej



- IMPLANTY
  - PROTETYKA
  - MIKROSKOP
  - ORTODONCJA
  - PANTOMOGRAM
  - Punkt Pobrań Krwi
- ALAB Laboratoria 22 618 10 81

reklama



CENTRUM DIAGNOSTYKI I LECZENIA CHOROÓB OCZU

OKULISTYKA prywatnie i ramach kontraktu



Wykonujemy:

Tomografię oka (OCT) - Pole widzenia - Tonometrię

**Leczenie:** jaskry, zaćmy, powikłań ocznych w przebiegu cukrzycy, AMD (zwyrodnienia plamki żółtej), wad wzroku, stanów zapalnych np. zapalenie spojówek, także z powodu alergii, zespołu suchego oka i wielu innych schorzeń oka.

**Klinika Demeter**

ul. Białostocka 7, Warszawa

tel: 22 619 81 94, tel. kom: 536 833 777

www.demeter.com.pl

**KRÓTKIE TERMINY  
OCZEKIWANIA**



# 100 LAT WIELKIEJ PŁYTY

*Pierwsze domy z betonowych prefabrykatów, zwanych popularnie wielką płytą, zostały wybudowane w latach 1923-1925 w Holandii. Na rozwój tej metody budownictwa miał wpływ francuski architekt szwajcarskiego pochodzenia Le Corbusier. Do dziś na świecie powstało dziesiątki milionów mieszkań w tej technologii. Szacuje się, że w Polsce blisko 4 mln mieszkań znajduje się w blokach wielkopłytowych. Początkowo zakładano, że budynki wyprodukowane z wielkiej płyty posłużą około 50 lat. Najnowsze ekspertyzy techniczne przewidują, że wytrzymają one co najmniej 100-120 lat od czasu ich wybudowania. Wielka płyta to już przeżytek, czy może świetlana przyszłość?*

## Maszyny do mieszkania

Le Corbusier szerzył ideę „domu jako maszyny do mieszkania”. W swoich założeniach stworzył on „modulor”, czyli układ proporcji na podstawie przyjętych wartości. Dla Le Corbusiera wyznacznikiem był stojący człowiek (183 cm wysokości) oraz ta sama postać z podniesioną ręką (226 cm) - to na tej podstawie dokonał swoich obliczeń, chcąc oszczędzić jak najwięcej przestrzeni. Szybko okazało się, że „modulor” był zbyt dużym uproszczeniem, a przyjęte wartości były zbyt małe - tak jak wysokość mieszkania w bloku z wielkiej płyty. Już w trzecim budynku tego architekta zostało to skorygowane, a wymiary zwiększone. Budynki z wielkiej płyty powstawały w krótkim czasie i to była na tamten moment ich główna zaleta. Wpływało to jednak na jakość wykończenia i użytych materiałów, a także ceny - szczególnie drogi wówczas był transport dużych elementów prefabrykowanych. Ich maksymalne wymiary przyjęto na 3 × 6 metrów. Do transportu były więc potrzebne specjalne pojazdy, a do rozładunku i montażu - żuraw budowlany. Idea domów z prefabrykatów zgrała się w czasie z podejmowanymi przez modernistów próbami wykreowania idealnego otoczenia do życia. Wyrazem tych poszukiwań była uchwalona w 1933 r. Karta Ateńska: zakładała ona rozwój nowoczesnej urbanistyki w oparciu o otwartą przestrzeń z dostępem do naturalnego światła. Do tego duża ilość zieleni, która miała być obecna w każdym możliwym miejscu (nawet na dachach budynków). Dzięki Karcie Ateńskiej wyklarowała się wizja osiedla jako autonomicznej całości, gdzie obok mieszkań powstają strefy pracy, usług, rozrywki, rekreacji i odpoczynku. Gotowe elementy (np. żelbetowe płyty), z których powstawały ściany i stropy budynku, biegi schodów czy szyby windowe, miały sprzyjać standaryzacji produkcji i znacznie przyspieszać budowę. Taki dom był nie tyle budowany, co „składany” przez robotników na placu budowy.

## Wielka płyta na Świecie

System wielkopłytowy, którego korzenie sięgają dwudziestolecia międzywojennego, swój rozkwit przeżył po II wojnie światowej. Wówczas bloki z wielkiej płyty stanowiły dla zrujnowanej Europy szansę na szybkie nadrobienie braków mieszkaniowych. Masowo budowane domy najczęściej pozbawione były jakichkolwiek zdobień - nowe osiedla miały pełnić przede wszystkim funkcję sypialną dla mas robotników. W Europie Zachodniej najwięcej mieszkań w tej technologii powstawało we Francji, Szwecji, Finlandii oraz w Niemczech. W tej części kontynentu zaprzestano jej stosowania w latach 70. XX wieku, przede wszystkim ze względu na wysokie koszty transportu. Osiedla z wielkiej płyty na masową skalę budowano również w państwach dawnego bloku komunistycznego, m.in. w PRL-u. W ten sposób nadal się buduje chociażby w Azji, czego przykładem mogą być 200-metrowe wieżowce w Singapurze.

## Wielkopłytowe osiedla w Polsce

Pierwszy blok z wielkiej płyty w Polsce wybudowano w 1957-58 r. na warszawskich Jelonkach. Inne źródła podają, że pierwszy blok wielkopłytowy został wybudowany przy ul. Wolskiej 115a w Warszawie. Nie

zmienia to jednak faktu, że budownictwo z prefabrykatów to była istna rewolucja w rozwoju mieszkalnictwa w Polsce. W wyniku zniszczeń spowodowanych II wojną światową, pod koniec lat 50. XX wieku w kraju istotnie brakowało mieszkań. Oficjalnie każdemu obywatelowi przysługiwało 10 metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej. W miastach ludzie „gnieździli” się w podzielonych mieszkaniach w ocalonych kamienicach, często ze wspólną kuchnią i łazienką. Zaś na wsiach ludzie byli lokowani w przedwojennych „dworskich” czworakach, bez wody i światła. Prosta technika betonowych zbrojonych elementów, składanych niczym z klocków, była przełomem i umożliwiła ówczesnemu Państwu rozwój na szeroką skalę budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego dostępnego dla społeczeństwa. Mieszkania były wyposażone w osobne łazienki i kuchnie. Coś co jest dzisiaj oczywiste, wówczas standardem nie było. Z uwagi na konieczność szybkiego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, stawiano przede wszystkim na ilość. Z tą niekoniecznie w parze szła jakość wykonania. Mieszkania były „ciasne, ale własne”, jak to zwykle się mawiać.

Boom na budownictwo w tej technologii rozpoczął się w latach 60. Jednak najwięcej takich bloków, bo aż 75% z nich, powstało w latach 70. i 80. XX wieku. Opracowano wtedy kilkanaście zamkniętych, czyli powtarzalnych systemów, umożliwiających skonstruowanie bloku według określonego modelu. W 1973 r. wprowadzono również system otwarty W-70: zaprojektowany tak, by pozwalał na dowolne łączenie poszczególnych części budynku w zależności od wizji architektów i urbanistów. W Polsce jest około 60 000 budynków z wielkiej płyty z około 4 milionami mieszkań.

Bloki z wielkiej płyty w Polsce są w zasadzie wszędzie. Tworzą zarówno ogromne osiedla mieszkaniowe, jak Tarchomin lub Targówek w Warszawie, czy Osiedle Tysiąclecia w Katowicach, a nawet całe dzielnice miast jak np. Ursynów. Wielką płytę niekiedy zamieszkuje większa część mieszkańców miast powiatowych. Niewielkie bloki to także krajobraz wielu wsi, wybudowane dla pracowników i ich rodzin zatrudnionych w niefunkcjonujących już dziś PGR-ach. Z wielkiej płyty budowano także przykładowe domy wczasowe i sanatoria. Wiele z nich istnieje i funkcjonuje do dziś. Są nierzadkim elementem górskiego pejzażu, czy nadmorskich miejscowości.



Budowa Jamnika - Kijowska 11, fot. Ośrodek Karta



Najmniejszy blok mieszkalny, fot. wyborcza.pl

## Wielka płyta, na jak długo?

W zależności od technologii użytej przy budowie domów z wielkiej płyty szacowano ich trwałość na ok. 40-70 lat. Miały być one tymczasowym i doraźnym rozwiązaniem pilnych potrzeb mieszkaniowych po II wojnie światowej. Zakładano, że kraj do końca XX wieku rozwine się na tyle, że powstaną zupełnie nowe i trwalsze konstrukcje. Po załamaniu się budownictwa mieszkaniowego pod koniec lat 80. XX wieku, na rynku nie pojawiało się już tak dużo mieszkań jak w latach 70. i 80. ubiegłego stulecia. Szacuje się, że w Polsce wciąż brakuje ponad 2,5 mln mieszkań, które zaspokoiłyby potrzeby mieszkańców naszego kraju. Wielkopłytowe bloki będą więc jeszcze długo zamieszkiwane przez kolejne pokolenia.

Z opublikowanej kilka lat temu przez Instytut Techniki Budowlanej ekspertyzy „Budownictwo wielkopłytowe - Raport o stanie technicznym” sporządzonej na zlecenie Rządu RP wynika, że większość budynków wykonanych w technologii wielkopłytowej jest w dobrym stanie technicznym i wystarczy przeprowadzić prace modernizacyjne polegające na wzmocnieniu konstrukcji nośnej i ociepleniu, by budynki mogły być użytkowane przez 100-120 lat. Chodzi tu przede wszystkim o złącza konstrukcyjne budynków, które oceniono za wystarczające. Instytut zarekomendował profilaktyczne wzmocnienia tych połączeń. Tym samym budynki z wielkiej płyty spokojnie posłużą ich mieszkańcom nawet do 2080 roku.

## Wielka płyta w RSM „Praga”

W naszej Spółdzielni z wybudowano 174 budynki w technologii wielkopłytowej. Budynki te w większości przeszły już prace termomodernizacyjne. Stan techniczny naszych budynków jest bardzo dobry. Przechodzą one cykliczne przeglądy techniczne. Spółdzielnia prowadzi także bieżące naprawy, a także konieczne prace remontowe i konserwacyjne tych budynków, tak aby nie tylko były w najlepszym stanie technicznym, lecz by stale poprawie ulegała ich estetyka oraz szeroko rozumiany komfort mieszkaniowy.

## Ciekawostki

Najdłuższym wielkopłytowym budynkiem mieszkalnym w Polsce jest „falowiec” na osiedlu Przymorze w Gdańsku, który osiąga długość 860 m. Został wybudowany w latach 1970-73 XX w. Blok ten posiada 1793 mieszkania.

Według niektórych miano najdłuższego polskiego budynku powinno przypaść warszawskiemu Pekinowi, który licząc załamania ma 1,5 kilometra długości. Zlokalizowany jest na osiedlu Przyczółek Grochowski na Pradze Południe, w granicach ulic Ostrzyckiej, Motorowej, Kwarcianej, Braclawskiej, Opinogórskiej i Żymirskiego. Zbudowany został w latach 1969-1974. Pekin składa się z ciągu 22 bloków, załamanych osiem razy pod kątem prostym.

(Ciąg dalszy na stronie 11)



# 100 LAT WIELKIEJ PŁYTY

(Ciąg dalszy ze strony 10)

Większość zapewne wie, że najdłuższy prosty budynek mieszkalny w Warszawie, wybudowany także z prefabrykatów, znajduje się w zasobach RSM „Praga”. Jamnik, bo taka jest jego potoczna nazwa, znajduje się w południowej części Szmulowizny, przy ul. Kijowskiej 11 na Pradze Północ vis a vis Dworca Wschodniego. Budynek ma aż 508 metrów, w którym znajduje się 430 mieszkań i 43 klatki schodowe. Wybudowany został w latach 1971-73 XX w.



Bordeaux, bloki z lat 60. po modernizacji, fot. eumiesaward.com

Trudno raczej wskazać, który blok wielkopłytowy jest największy na świecie. Tutaj przodować będą głównie kraje azjatyckie. Z dużym prawdopodobieństwem można jednak stwierdzić, że najmniejszy blok z wielkiej płyty znajdował się w Polsce. Blok jednorodzinny, bo tak raczej należałoby o nim mówić ze względu na swoją małą kubaturę, został wybudowany w 1972 r. w Bydgoszczy. Niewielki parterowy budynek powstał przy okazji Dożynek Centralnych, podczas których postawiono 21 nowoczesnych jak na tamte czasy pawilonów wystawowych. Wśród nich był też właśnie niewielki wielkopłytowy „bloczek”. Był to oczywiście blok pokazowy, który miał zapowiadać rewolucję w budownictwie wielorodzinnym. Budynek nie był nawet ogrzewany i po kilku miesiącach miał zostać rozebrany, co nastąpiło jednak dopiero w 2016 r.



Projekt 200-metrowych wieżowców mieszkalnych z prefabrykatów w Singapurze.

## Wielka płyta przyszłością budownictwa?

Coraz częściej słychać o powrocie do budownictwa z prefabrykatów, jako tańszego i szybszego sposobu rozwoju mieszkalnictwa. W Niemczech lub krajach skandynawskich coraz częściej w budownictwie mieszkaniowym wykorzystywane są prefabrykowane elementy, co ma obniżyć koszty inwestycji, a tym samym ceny mieszkań. Za naszą zachodnią granicą wykorzystuje się technologię z płyt betonowych, która pozwala postawić blok już w 6 tygodni.

Na świecie można spotkać także bardzo nowatorskie przykłady rewitalizacji starych zasobów z wielkiej płyty. Niezwykłą modernizację kilka lat temu przeszły trzy bloki we Francji w Bordeaux. Odświeżono nie tylko elewacje, ale powiększono każde z mieszkań. Prace objęły łącznie trzy bloki - w sumie 530 mieszkań - zbudowane jeszcze na początku lat 60. ubiegłego wieku. Budynki z wielkiej płyty zmieniły się nie do poznania. Na szczególną uwagę zwracają wybudowane oszklone tarasy przylegające do mieszkań. Każdy z nich ma 3,80 m głębokości i można na niego wyjść z salonu przez przeszklone, przesuwane drzwi.

Mieszkania w blokach z lat 70. i 80. XX wieku cieszą się w Polsce wciąż dużą popularnością i nic nie wskazuje na to by ta tendencja w dającej się przewidzieć



Budynki mieszkalne w Chinach, fot. Agnieszka Haponiuk

przyszłości miała się zmienić. Wpływ na to ma kilka czynników. Po pierwsze lokalizacja. Osiedla mieszkaniowe wybudowane w tamtym okresie bardzo często powstawały w centrach polskich miast. Zaś osiedla, które powstały w dzielnicach około śródmiejskich, zazwyczaj także są bardzo dobrze skomunikowane. Ówczesni planiści nie zapominali też o infrastrukturze towarzyszącej, potrzebnej do komfortowego zamieszkiwania. Dlatego w pobliżu wielkopłytowych bloków znajdują się żłobki, przedszkola, szkoły, czy też przychodnie i pawilony handlowe. Wokół budynków istnieją tereny zieleni i rekreacji. Bloki zwykle są tak usytuowane, aby przez większość dnia miały zapewniony do światła dziennego. W przeciwieństwie do wielu przykładów nowego budownictwa deweloperskiego, mieszkania w tzw. starych osiedlach nie sąsiadują ze sobą „okno w okno”. Te okoliczności dają wyraźną przewagę nad nowymi, często gęsto zabudowanymi osiedlami na peryferiach miast, bez odpowiednich dróg dojazdowych, komunikacji, czy placówek oświatowych lub służby zdrowia.

Jak już wspomniałem, według aktualnych badań bloki z wielkiej płyty powinny posłużyć mieszkańcom nawet do 2080 r. Wbrew pozorom nie jest to aż tak odległa przyszłość. Trudno sobie wyobrazić z dzisiejszej perspektywy, aby budynki z lat 70. i 80. XX wieku, miałyby zostać rozebrane w latach 70. i 80. XXI wieku i zastępowane nowym budownictwem. Nie jest to oczywiście niemożliwe. Dzieje się tak chociażby w przypadku wielu osiedli mieszkaniowych w Niemczech. Bardziej prawdopodobnym wydaje się jednak, że zostaną opracowane kolejne rozwiązania techniczne, które przedłużą żywotność wielkopłytowców o następne kilkadziesiąt lub więcej lat. Spodziewałbym się również, że wzorem projektu z Bordeaux, mieszkania w wielkiej płycie będą częściej przebudowywane i powiększane. Budynki zaś dostosowane do najnowszych trendów architektonicznych.

Łukasz Zaprawa

Źródła:

- 1) Dorota Perkowska, „Wielka płyta - co warto wiedzieć o budownictwie wielkopłytowym?”, rynekpierwotny.pl,
- 2) Michał Bachowski, „Prefabrykacja przemysłowa niesie ze sobą korzyści produkcji seryjnej takie jak oszczędność kosztów oraz skrócenie czasu budowy - przekonują architekci z pracowni FAR, którzy walczą z uprzedzeniami dotyczącymi bloków z wielkiej płyty.”, Noizz.pl,
- 3) Marek Lewoc, „Miały służyć 40 lat - stoją już 70. Czy bloki z wielkiej płyty są bezpieczne?”, morizon.pl,
- 4) Jacek Gluła, „Jednorodzinny blok na pokaz i pawilony stanęły 50 lat temu w bydgoskim Myślicinku. Początek Leśnego Parku”, wyborcza.pl,
- 5) Niezwykła przemiana bloków z wielkiej płyty. Mieszkania jak luksusowe apartamenty, tvn24bis.pl,
- 6) Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

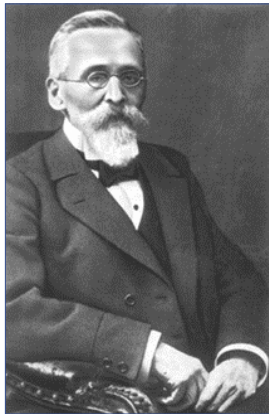


# PATRONI NASZYCH ULIC

## „TADEUSZ KORZON”

Targówek Mieszkaniowy wypełniony jest siecią ulic, którym w części patronują osoby mniej lub bardziej wybitne. Wśród nich znajduje się ulica Tadeusza Korzona, usytuowana poza obszarem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”. Zatem słów kilka o jednym z dwóch - obok Szymona Askenazego - patronów, a przede wszystkim znamienitych historyków.

**Tadeusz Korzon – historyk, uczestnik powstania styczniowego, zesłaniec, jeden z najwybitniejszych badaczy procesów historycznych epoki nowożytnej, wykładowca Uniwersytetu Łatającego, a zarazem czołowy przedstawiciel tzw. warszawskiej szkoły historycznej, zwłaszcza XVIII wieku; członek honorowy Towarzystwa Muzeum Narodowego Polskiego w Rapperswilu (Szwajcaria) od 1892 roku, członek Towarzystwa Historycznego we Lwowie oraz Towarzystwa Naukowego Warszawskiego i Poznańskiego.**



Urodzony 9 listopada 1839 r. w Mińsku (obecnie na Białorusi) w rodzinie urzędnika wywodzącego się z drobnej szlachty, zmarł 18 marca 1918 r. w Warszawie. Związany z dawnym Wielkim Księstwem Litewskim, absolwent mińskiego gimnazjum, które ukończył w 1855 r. Następnie w latach 1855-1858 studiował w Moskwie na wydziale prawa - wówczas silnie połączonego z historią - uzyskując tytuł „kandydata praw”. Jego rozprawa końcowa napisana po rosyjsku, zatytułowana „Pogląd porównawczy na procedury karne: francuską i angielską”, wydrukowana została później w 1867 r. w „Żurła Ministerstwa Justycji”. Zdolności, których dowody złożył w powyższej pracy, zwróciły uwagę osób wpływowych. Chciały one utorować Korzonowi drogę do objęcia katedry profesora. Ten jednak nie zdecydował się pozostać w Moskwie, powrócił na Litwę i osiadł w Kownie, gdzie wg jednych źródeł przez dwa lata (1859-1861) wykładał historię w tamtejszym gimnazjum, a wg innych pracował jako sekretarz urzędu gubernialnego do spraw włościańskich.

Na przełomie 1861 i 1862 r. za organizowanie manifestacji patriotycznych w sprawach swobód narodowych został pozbawiony szlachectwa i skazany przez sąd wojskowy na karę śmierci przez rozstrzelanie. Podczas rewizji w mieszkaniu Korzona znaleziono politycznie wyrotowy projekt natychmiastowego uwłaszczenia chłopów. W wyniku odwołania wyrok zamieniono na zesłanie. Wraz ze świeżo poślubioną (dnia 15 października 1862) żoną Jadwigą z Kulwieciów od roku 1863 r. przebywał w Ufie, a następnie do sierpnia 1967 r. w Orenburgu. Przez ten czas zarabiał na życie jako nauczyciel i pracownik zakładu fotograficznego. W wolnych chwilach malował obrazy. Najwybitniejszą pamiątką owego okresu pozostał pejzaż przedstawiający widok bazaru w Orenburgu. W tym czasie w Korzonie rozkwitała na dobre potrzeba zgłębiania i pisania historii dziejów. Tak oto zaczyna powstawać „Historia Wieków Średnich” wydana w 1884 r. przez wydawnictwo Gebethner i Wolff.

Po powrocie na Litwę został wydany do Piotrkowa Trybunalskiego w Królestwie Polskim, podejmując się pracy jako pedagog, choć przez kolejne dwa lata był

jeszcze pod nadzorem policji. Dopiero w 1869 r. pozwolono mu na osiedlenie się w Warszawie. Oddawał się historii i mimo trudnej sytuacji materialnej był jej wierny, zajmując się początkowo dorywczo działalnością dydaktyczną. Bliska mu była również publicystyka. Swe rozprawy oraz recenzje i sprawozdania zamieszczał w „Tygodniku Ilustrowanym”, „Bibliotece Warszawskiej”, „Kłosach”, „Ateneum”, „Kwartalniku Historycznym” (lwowskim), „Muzeum”, „Niwie”, „Tygodniku literackim” (lwowskim) i książkach zbiorowych „Charitas”, (1894); „Dla Śląska” (1895). Do roku 1897 Tadeusz Korzon pracował w biurze Zarządu Kolei Nadwiślańskiej oraz od 1875 r. wykładał historię powszechną i handlu w Szkole Handlowej L. Kronenberga. Był jednym z inicjatorów, a później członków Towarzystwa Kursów Naukowych w Warszawie. W latach 1906-1907 wykładał historię powszechną na Wydziale Humanistycznym TKN, którego był pierwszym dziekanem (1906). Był również publicystą i członkiem komitetu redakcyjnego „Wielkiej powszechnej encyklopedii ilustrowanej” 1889-1901, dyrektorem Biblioteki Ordynacji Zamojskiej 1897-1918, członkiem Komitetu Kasy im. J. Mianowskiego w latach 1893 - 1897 i 1903 - 1910, od roku 1888 członkiem Akademii Umiejętności.

Jest to czas kiedy w Tadeuszu Korzonie wykształca się świadomość światopoglądowa i rośnie znaczenie na arenie naukowej. Zajmuje on jedno z najpoważniejszych miejsc w gronie historiografów i historyków polskich, głównie dzięki temu, że wytycza nowe drogi dla badań historycznych. Jako pierwszy zaczyna uwzględniać w swych wywodach, tekstach historycznych, warunki administracyjne, ekonomiczne, finansowe, ludnościowe, w jakich się naród w opowiadanej przez niego chwili przeszłości znajdował.

W stolicy wielką popularność zdobywały idee pracy organicznej i filozofia pozytywizmu. Krytykowano romantyzm i mesjanizm narodowy, obarczając je winą za klęskę Powstania Styczniowego. Korzonowi przyszło żyć i tworzyć w epoce popowstaniowej, kiedy prysły nadzieje na rychłe odzyskanie niepodległości drogą czynu zbrojnego. Stał się on umiarkowanym zwolennikiem większości wspomnianych wyżej idei. Zdecydowanie zaś odrzucał propagowane wtedy wyzreczenia się nadziei na odbudowanie Polski.

Historyków polskich tamtego okresu pasjonowało głównie jedno pytanie: dlaczego Rzeczpospolita utraciła niepodległość? Dyskusje wokół tego zagadnienia doprowadziły do wytworzenia się dwóch tzw. szkół historycznych – krakowskiej i warszawskiej. Szkoła krakowska, z Józefem Szujkim, Michałem Bobrzyńskim oraz księdzem Walerianem Kalinką na czele, dopatrywała się przyczyn upadku Polski w wewnętrznych słabościach państwa. Odmienne stanowisko prezentowali historycy warszawscy, wśród nich i Korzon. Wskazywali oni na postępujące w XVIII w. odrodzenie gospodarcze, społeczne i moralne państwa i narodu, zniszczone przez brutalną interwencję mocarstw rozbiornych. Tadeusz Korzon najpełniej dał wyraz swym zapatrywaniom w referacie „Błędy historiografii naszej w budowaniu dziejów Polski” i dyskusji przeprowadzonej na zjeździe Towarzystwa Historycznego we Lwowie w 1890 r. na którym został dobrze zapamiętany.

Działając w zaborze rosyjskim, zdawał sobie sprawę z konieczności przeciwstawienia lansowanej przez za-

borców wizji dziejów Polski. Podejmując polemikę, przystąpił do gruntownych studiów historycznych poświęconych ostatnim dekadom Rzeczypospolitej. Ich owocem były dwie pokaźne monografie. Pierwsza to „Wewnętrzne dzieje Polski za Stanisława Augusta 1764-1794”. Korzon, sięgając do bogatego materiału źródłowego i posługując się nowoczesnymi metodami badawczymi, do jakich zaliczała się statystyka, w sposób rzetelny i przekonujący dowiódł postępującego za ostatniego króla odrodzenia demograficznego i gospodarczego Polski. Zdaniem badacza winę za upadek państwa poniosły zatem polityka zaborców i nieudolność króla.

Drugim dziełem poświęconym temu okresowi była biografia Tadeusza Kościuszki, wydana w 1894 r. w stulecie insurekcji i zatytułowana „Kościuszko. Biografia z dokumentów wysnuta”. Korzon wychwalał w niej naczelnika, przeciwstawiając jego dokonania polityce Napoleona wobec Polski; szczególnie krytykował przy tym wykorzystanie Legionów do własnych interesów Francji. Popadł przy tej okazji w spór z „bonapartystami” - Szymonem Askenazym i Adamem Skalkowskim, a zarazem ujawnił swoje inklinacje ku sojusznictwu z ludem, wyrażne zwłaszcza w ostatnich latach życia historyka.

Dla badaczy najważniejsze jest kolejne dzieło Korzona, „Dola i niedola Jana Sobieskiego 1629-1674”. Obszer-na monografia wydana nakładem krakowskiej Akademii Umiejętności, stała się kamieniem milowym w dziejach badań osoby Jana Sobieskiego i epoki w jakiej przyszło mu żyć i działać.

Druga połowa XIX wieku to okres narodzin nowoczesnej historiografii polskiej. W przeciwieństwie do innych krajów Europy polscy historycy działali w warunkach braku własnego państwa oraz w dużej mierze ograniczonego przez zaborców życia naukowego.

Na początku XX wieku warszawskie mieszkanie Tadeusza Korzona przy ulicy Żabiej (dziś nieistniejącej) było salonem naukowym skupiającym elitę intelektualną miasta, w którym gorąco spierano się o polską historię. Dyskutowano również o polityce. Korzon był zdecydowanym zwolennikiem orientacji prorosyjskiej, a tym samym narodowej demokracji Romana Dmowskiego. Jego wielkie nadzieje wzbudził przełom roku 1905, który pozwolił na ożywienie polskiego życia naukowego. Korzon krytycznie odnosił się do strajków szkolnych i innych wystąpień politycznych, które jego zdaniem mogły zaprzepaścić cenne dla polskiej nauki i edukacji ustępstwa władz rosyjskich. Na jego mniejszą aktywność w okresie rewolucji 1905 r. wpłynęła śmierć żony w maju tego roku.

W 1912 r. Tadeusz Korzon otrzymał wreszcie w pełni zasłużony stopień doktora honoris causa na Uniwersytecie Lwowskim. Uznany za jednego z twórców warszawskiej szkoły historycznej, nazywany „nauczycielem narodu”, ceniony szczególnie za badania nad przyczynami upadku Rzeczypospolitej.

W 1914 r. wybuch wojny zaskoczył Korzona podczas urlopu nad Bałtykiem. Przez Danię i Szwecję dotarł do Piotrogradu, a stamtąd do Warszawy. Entuzjastycznie zareagował na odezwę naczelnego wodza wojsk rosyjskich wielkiego księcia Mikołaja Mikołajewicza, która zapowiadała odrodzenie autonomicznej Polski pod berłem carów. Ostatnie wydane za jego życia zbioru „Listów otwartych, mów, rozpraw, rozbiórów” nosiły w sobie ślady ingerencji dwóch cenzorów - rosyjskiego i niemieckiego.

Pomimo traktowania historii jako nauki obiektywnej Korzon i inni historycy z przełomu XIX i XX wieku posługiwali się językiem pełnym emocji. Ich sposób argumentacji był znacznie bardziej żywy i literacki, niż

(Ciąg dalszy na stronie 13)



# EPICKI FLIP

Filozoficzna zasada mówiąca o tym, że „granicą mojej wolności jest wolność drugiego człowieka”<sup>1</sup> przybiera niejednokrotnie na gruncie porządku prawnego formę konkretnej normy.

Konstytucja RP stanowi w art. 31, że wolność człowieka podlega ochronie prawnej, a ograniczenia w korzystaniu z niej, np. dla ochrony wolności i praw innych, wymagają regulacji ustawowych. Wolność wyrażoną w prawie do własności gwarantuje art. 21 Konstytucji i konsekwentnie, na podstawie art. 64, może ona doznawać ograniczeń wyłącznie ustawowych, jeżeli wymaga tego, m.in., ochrona wolności i praw innych osób.

Zgodnie z przepisem art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (uwl) wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, określonego lokalu objętego wspólnotą, jeżeli właściciel tego lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Przepis ten, na podstawie art. 1710 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), znajduje odpowiednie zastosowanie do lokali spółdzielczych.

Trybunał Konstytucyjny, odpowiednio w wyrokach z dnia 29.07.2013 r., sygn. SK 12/12 i z dnia 08.10.2015 r., sygn. SK 11/13, potwierdził, że możliwość wystąpienia przez wspólnotę/spółdzielnię mieszkaniową z żądaniem przymusowej sprzedaży własności lokalu/spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych nie narusza konstytucyjnych gwarancji ochrony praw majątkowych.

## PATRONI NASZYCH ULIC...

(Ciąg dalszy ze strony 12)

ten znany nam z większości współczesnych monografii i syntez. Wiele fragmentów dzieł Korzona może stanowić inspirację dla współczesnego badacza historii w dążeniu do znakomitego posługiwania się językiem polskim i pragnieniu poznania prawdy. W każdym badaniu punktem wyjścia było powątpiewanie, nawet podejrzliwość, którą rozproszyć mogły tylko namacalne fakty. Korzon inspirował się ideami innych historyków, dla których nauka powinna odciąć się od wszelkich wpływów politycznych, by pokazać przeszłości, taką jaka była. Interesowało go stworzenie własnego sądu o przyczynach i istocie upadku państwa polskiego.

Tadeusz Korzon zmarł 18 marca 1918 r., u progu niepodległości Polski, a jednocześnie w momencie najgłębszego kryzysu wiary w jej odzyskanie, kilka tygodni po podpisaniu traktatów brzeskich. Pochowany został na warszawskim cmentarzu Stare Powązki (kwatery T-1-18).

Niniejszy artykuł w głównej mierze opiera się na działalności naukowej naszego bohatera i przedstawieniu rzeczywistości czasów, w których przyszło mu żyć. Literatura faktu źródłowego oraz ubogość dokumentacji fotograficznej, są bardzo oszczędne w informacji na

Odwołując się natomiast do zapisów prawa o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali umożliwiających żądanie sprzedaży lokalu gdy lokator/właściciel rażąco i uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub poprzez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym, wyrokiem z dnia 27.09.2022 r., sygn. akt I ACa 1019/21, Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację pozwaną od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 30.07.2021 r. uwzględniającego powództwo spółdzielni mieszkaniowej o nakazanie sprzedaży mieszkania w drodze licytacji. Podstawą pozwu było wykazane rażące i uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu poprzez gromadzenie w lokalu śmieci i odpadów, co doprowadzało do wydobywania się z mieszkania odorów i migracji insektów. Sytuacja ta czyniła w ocenie sądów korzystanie z innych lokali uciążliwym.

Biegunowo odmienny spór, chociaż też oparty na rozbieżnościach w rozumieniu i wykonywaniu prawa własności, jest obecnie przedmiotem postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Po zapowiedzi właściciela 485 metrowego apartamentu mieszczącego się na 50-tym piętrze budynku przy ul. Złotej 44 w Warszawie o chęci sprzedaży lokalu pomiędzy 20 tys. udziałowców, zarząd wspólnoty wystąpił z pozwem o przymusową licytację mieszkania. Powód zamierza wykazać, że planowane rozdrobnienie właścicielskie nieruchomości jest korzystaniem z mieszkania wbrew jego przeznaczeniu, rażąco i uporczywie narusza porządek domowy i uczyni używanie innych lokali uciążliwym dla pozostałych mieszkańców budynku. Wspólnota uważa, że realizacja tego pomysłu niesie szereg zagrożeń, związanych chociażby z bezpieczeństwem pożarowym, będzie sprzeczna z prawem i istotą wspólnoty mieszkaniowej, doprowadzi do naruszenia przepisów i przyjętych regulaminów budynku, destabilizacji funkcjonowania

temat życia prywatnego. Z materiałów pomocniczych, takich jak listy do żony, wynika, że Tadeusz Korzon z powodów naukowych często podróżował. Nacechowana ładunkiem emocjonalno-uczuciowym korespondencja wskazuje, że żona była osobą wspierającą wierną i wyrozumiałą towarzyszką jego życia i miała znaczący wpływ na swojego współmałżonka oraz ich dzieci. Małżonkowie darzyli się wzajemnym szacunkiem, miłością i sympatią. Byli wierni tym samym wartościom patriotyczno-duchowym. Mieli zaufane grono znajomych, przyjaciół, mistrzów i przewodników życiowych.

Beata Grochowska

Źródła:

1. Jolanta Kolbuszewska, *Tadeusz Korzon (1839-1918). Między codziennością, nauką a służbą narodowi*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2011.
2. [https://pl.wikipedia.org/wiki/Tadeusz\\_Korzon](https://pl.wikipedia.org/wiki/Tadeusz_Korzon)
3. [https://www.wilanow-palac.pl/tadeusz\\_korzon\\_1839\\_1918.html](https://www.wilanow-palac.pl/tadeusz_korzon_1839_1918.html)
4. <https://dzieje.pl/aktualnosci/100-lat-temu-zmarl-prof-tadeusz-korzon-jeden-z-najwazniejszych-polskich-historykow-0>
5. <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/Korzon-Tadeusz;3926067.html>
6. <https://poliart.biz/grafika-fotografie-sztuka-nowoczesna/19660-tadeusz-korzon-1888-tadeusz-korzon-7944.html>
7. <https://ulicetwojegomiasta.pl/ulica/korzona-tadeusza>
8. *Białostockie Teki Historyczne*, t. 12/2014

wania całej nieruchomości oraz skrajnie naruszy zasady współżycia społecznego.

Według właściciela, sprzedaż apartamentu 504 to ciekawy eksperyment społeczny, który ma odpowiedzieć na pytanie, jaka przyszłość czeka nieruchomości i jej udziałowców. Podkreśla znaczenie i sens prawa własności, z którego rodzi się wolność jej dysponowaniem. Uważa, że ludzie podejmują racjonalne decyzje, nawet w tak dużej grupie. Przekonuje, że właśnie tak działa demokracja.

W styczniu 2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie udzielił zabezpieczenia powództwa poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania apartamentu. Zatem projekt - nazwany od flipowania mieszkań (ang. *hous flipping*), czyli sytuacji, w której biznesmen kupuje mieszkanie, remontuje je lub wykańcza i w krótkim czasie sprzedaje z zyskiem - „Epickim flipem”, będzie w warszawskich realiach sądowych inwestycją raczej długoterminową, ale mogącą za to przynieść wartość dodaną, chociaż z pewnością nieoczekiwaną przez właściciela, w postaci wypowiedzi Sądu Najwyższego.

Michał Leszczyński,  
komornik sądowy

<sup>1</sup> J. Tischner, *Nieszczęsny dar wolności*, Kraków: Znak 1993, s. 136. Wcześniej analogiczną zasadę sformułował Alexis de Tocqueville: „Wolność człowieka kończy się tam, gdzie zaczyna się wolność drugiego człowieka”. A. de Tocqueville, *O demokracji w Ameryce*, Warszawa: PIW 1976, s. 57

## SUDOKU

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|   |   |   | 3 |   | 7 | 6 |   | 5 |
|   |   |   |   |   | 2 |   |   |   |
|   | 9 |   |   |   |   | 1 |   |   |
| 8 |   |   | 5 | 2 |   | 4 |   |   |
|   | 6 | 2 |   |   |   |   |   | 7 |
|   | 4 |   |   |   |   |   | 6 | 1 |
| 7 | 8 |   |   | 9 | 5 |   |   |   |
| 9 |   |   |   |   |   |   |   | 8 |
|   |   |   |   |   | 3 |   | 7 |   |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|   | 6 |   | 2 |   |   |   | 9 |   |
|   |   | 5 | 9 |   |   |   |   | 2 |
|   |   |   |   | 8 |   |   | 5 |   |
|   | 9 |   |   |   | 2 | 7 | 3 |   |
| 3 |   | 4 |   | 6 |   |   |   | 5 |
| 5 |   |   |   |   |   |   | 2 |   |
| 8 |   |   |   |   | 7 |   |   |   |
| 4 |   |   | 1 |   |   |   |   | 3 |
|   |   |   | 4 |   |   | 9 |   |   |



# O MUZYCE, ALE NIE TYLKO...

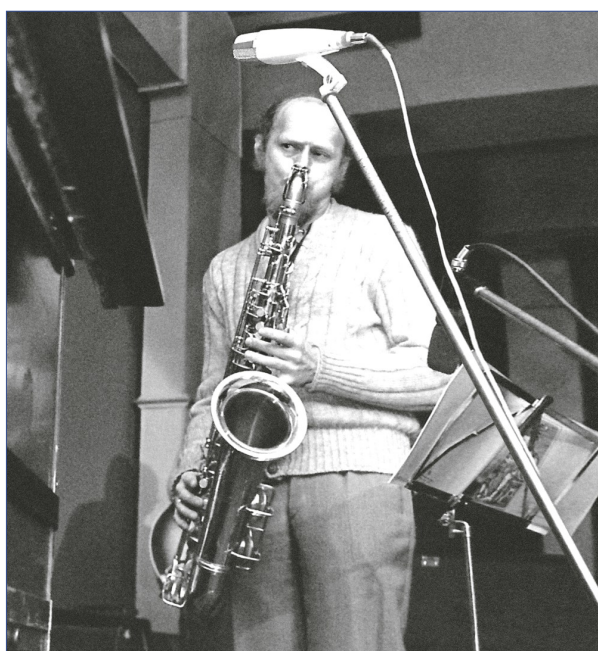
W poprzednim artykule wspominałem, że uwiodła mnie książka *Szalona Miłość* Vivien Schweitzer. Niestety nie wytrzymałem w tym uczuciu i jej dalsza lektura czeka na lepszy czas. Wróciłem za to do opowiadań Gombrowicza. Pewnie dlatego że maj to czas matur. Ale Gombrowicza na maturach nie było... Czytanie Gombrowicza ma jednak znaczenie bardziej praktyczne. Zdecydowanie lepiej się go czyta w środkach komunikacji publicznej - opowiadania zwłaszcza!



Wspominałem także o firmie GAD i jej wydawnictwach płytowych. Zwłaszcza tych z muzyką polskich wykonawców. Wśród zamówionych właśnie płyt jest też płyta Krzysztofa Komedy *Kraksa* z muzyką m.in. jego Sekstetu z 1956 roku do filmu *Mrówcze szlaki* Stanisława Kokesza. Oczywiście filmu oświatowego. To ponoć pierwsze zetknięcie Komedy z muzyką filmową i chyba jego pierwsza filmowa kompozycja. Sekstet Komedy tworzyli wówczas: Jan Ptaszyn Wróblewski - saksofon, klarnet; Jan Zylber - perkusja; Jerzy Milian - wibrafon; Józef Stolarz - kontrabas; Krzysztof Komeda - fortepian i Zdzisław Brzeszczyński - puzon.



Żadnego z muzyków Sekstetu Komedy nie ma już między nami. Grają gdzieś w niebiesiech. Jako ostatni dołączył do nich Jan Ptaszyn Wróblewski. Wybitny muzyk, kompozytor, aranżer. Ale też człowiek wielu innych talentów. Dla mnie bardzo ważny był Ptaszyn muzyk, saksofonista, ale kto wie czy nie ważniejszy był Ptaszyn gawędziarz. Nikt tak jak on nie potrafił opowiadać o jazzie. Od 1970 roku w Radiowej Trójce prowadził audycję *Trzy Kwadransy Jazzu*. Ostatnie jej wydanie ukazało się na antenie o godzinie 23:07, 6 maja br. - w przeddzień śmierci. Właściwie zaraz po informacji, że Ptaszyn zmarł, Trójka grała Jego muzykę a liczni znajomi, koledzy, przyjaciele, wspominali go na antenie.



Jednym z nich był pianista Marek „Latarnik” Pędziwiatr, lider zespołów EABS i Błoto, który tak opowiadał o przedostatniej płycie zespołu EABS 2061: *Mieliśmy już właściwie gotową całą płytę, brakowało jeszcze tej wisienki na torcie. Stała się nią kompozycja A Farewell to Mother Earth. Musieliśmy czekać miesiąc, ponieważ pan Jan dał warunek, że zgodnie z zaleceniem od lekarza musi zrobić sobie przerwę od saksofonu. Wysłałem mu tę kompozycję na płycie CD, do której dołączyłem list ze wskazówkami i emocjonalnym wyrazem sytuacji, w której się znajdujemy. No i się udało...*



Ale wspominałem o Ptaszynie - gawędziarzu. Był znakomitym radiowcem. *Trzy Kwadransy Jazzu* były tego egzemplifikacją. O umiejętności posługiwania się językiem polskim niech świadczy fakt, że w 2012 roku nadano mu tytuł Mistrza Mowy Polskiej... Żeby nie być gołosłownym, przytoczę treść jednego z wpisów Mistrza na Facebooku, z którego chętnie



korzystał, by komentować wydarzenia, koncerty i audycje:

3 września 2023 o 00:17

*No i poszło, a raczej zagrało. Duet z Włodziem Nahornym w Białej Podlaskiej. Programik taki krótki raczej. Preludium do tria Włodzia. Założyliśmy sobie, że nie gramy niczego swojego oraz, że nie przyjmujemy do grania nikogo poniżej 80ki. No to poszło Ellingtonem, Mancinim i innymi, a na scenie pozostaliśmy ino we dwóch. A samo granie? No tu się porobiło.*

*Jakieś 50 lat temu zorganizowaliśmy sesję Włodka ze zrzębem Studia Jazzowego. Rządził Włodzio. Tłumażył, pokazywał, podśpiewywał. A my tam na dwie perkusje z Kaziem Jonkiszem i Januszkiem Stefańskim, ja dąłem ile wlezie, a wspomagał mnie mocno Tomek Szukalski. Rejwach był jak się patrzy. Nawet dokument z tej sesji powstał. Nagraliśmy i tak rozeszliśmy się z obietnicami, że „następną razą to dopiero będzie”. No i tak jakoś się potoczyło, że ta „razą” jakoś nie nadchodziła. Minęło pół wieku i nagle zrobili z nas doktorów. Więc, żeby nie było tak jakoś milcząco postanowiliśmy, że zagramy jeden numerek. Jakoś jednak się wszystko omskło, ale próbę zegraliśmy. No to wtedy już nas diabli wzięli. No bo jak to, od 50 lat nie potrafimy się dogadać? Pomocną dłoń wyciągnął Jarek Michaluk zapraszając nas na swój festiwal do Białej Podlaskiej. Zegraliśmy, skończyliśmy, dopięliśmy tę „razę” sprzed pół wieku. Ale nie ma człowiek spokoju, bo dopiero się zaczęło. Mogliśmy cicho siedzieć i spokojnie sobie dłużyć, ale nie. Zaraz po koncercie dowiedziałem się, że podobno wszystko nagrane. Podobno coś za moimi plecami ktoś z kimś jakieś podchody zaczął, żeby jeszcze co nieco dograć i płytę z tego zrobić. No, mamy tą „razę”. Sami chcieliśmy. Jakaś cała strategia się ponoć dziać zaczęła. Ja tam wolę teraz udawać, że nic nie wiem, a na razie dziękuję Włodzowi za entuzjazm, Jarkowi Michalukowi za organizację, a Mariuszowi Bogdanowiczowi i Piotrowi Biskupskiemu za wyrozumiałość, że tak Włodzia z tria im wyciągnąłem. No i tylko ta „razą”. Skończona czy nie? Sam nie wiem.*

Prawda, że czyta się dobrze? Słuchać było jeszcze lepiej. I to poczucie humoru! A słowa: „nagle zrobili z nas doktorów” to nawiązanie do nadania obu muzykom tytułu doktora honoris causa przez Senat Akademii Muzycznej im. Stanisława Moniuszki w Gdańsku. Uroczystość odbyła się 12 maja 2023 r. podczas święta uczelni na uroczystym posiedzeniu Senatu.



Prawie rok później, 27 maja br. na Powązkach Wojskowych pożegnaliśmy Jana Ptaszyna Wróblewskiego.

Do muzyki Ptaszyna jeszcze wrócimy...

PAM



# KRAKOWSKI MAKARONIARZ W ŚWIECIE CZARÓW CZYLI BARTEK KIEŻUN I JEGO PRZEPIS NA ŻYCIE

*Zapraszamy do „zapoznania się” z niezwykle ciekawym człowiekiem, autorem fascynujących przewodników - poradników kulinarno-podróżniczych, globtroterem, smakoszem, historykiem i gawędziarzem, który rozkocha was w smakach kultur świata. To wspaniały dziennikarz, recenzent, z wykształcenia antropolog kultury, z zamiłowania artysta kulinarny, kucharz i degustator.*

Kim jeszcze jest Bartek Kieżun? Przede wszystkim kocha książki, o czym często mówi w trakcie swoich spotkań, swobodnie, celowo i z gracją odwołując się do niektórych fragmentów europejskiej klasyki.



Uwielbia podróże, zwiedzanie zabytków, poznawanie kultur poprzez naskórkowe odkrywanie ich tajemnic, zapachów, smaków i dźwięków. Potrafi z czarować odbiorców nie tylko swoim stylem narracji autorskiej, lecz także żywą gawędą, retoryką i swadą. Jego publikacje możecie odnaleźć w licznych magazynach kulinarnych i lifestylowych. Ponieważ mieszka w Krakowie, dlatego jego nick na facebooku

ku i instagramie brzmi @krakowskimakoniarz, ale nie oznacza to, że autor skupia się jedynie na urokach swego miasta... Współpracuje z Radiem Kraków, serwisem Wirtualna Polska, Muzeum Żydów Polskich POLIN, Państwowym Muzeum Etnograficznym w Warszawie, a także z Krakowskim Biurem Festiwalowym i Małopolskim Instytutem Kultury. Bartek Kieżun pisze bestsellerowe książki, gotuje, częstuje i degustuje, ale to nie wszystko. Jako edukator i promotor smaków prowadzi warsztaty kulinarne, jest także organizatorem i twórcą niezwykle ciekawych kolacji degustacyjnych, a jako sędzia aktywnie uczestniczy w konkursach kulinarnych, merytorycznie oceniając potrawy. Dodatkowo prowadzi niezwykle intrygujące i ciekawe „Miejsce Sklep”, które jest uroczą, sentymentalną w wyrazie galerią z polskim dizajnem lat sześćdziesiątych.

**Klub dobrej książki Erazma na bieżąco śledzi aktywność Bartka Kieżuna.** Cyklicznie urządzamy mini - warsztaty związane z kulinarnymi propozycjami Autora, a w trakcie degustacji czytamy jego niezwykle opowieści i ciekawostki, a nawet czasami „ploteczki” o dalekich zakątkach świata. Ostatnio testowaliśmy smaki Italii, Jerozolimy i Portugalii, zachwycając się fantastycznymi smakami śródziemnomorskimi.

Na Instagramie i Facebooku tak wygląda jego prezentacja: „Pisarz, culinary author, food&travel&wine journalist, Magellan Awards 2018 and World Gourmand Cookbook Award”. W poście do zdjęcia, na którym Bartek Kieżun trzyma 6 swoich poradników - przewodników „do zjedzenia”, tak pisze: „powiem Wam, że tych sześć książek to oczywiście kawał mojego życia, ale przede wszystkim wspaniała opowieść o śródziemnomorskich kulinariach i historii, o drogach i bezdrożach, o owcach i kozach, o katedrach i o pączkach! a do tego niemalże 400 przepisów poznanych w drodze, którymi dzielę się z ogromną przyjemnością! czytajcie, gotujcie i cieszcie się miłością, którą napchałem te książki! bo Śródziemnomorze to mój kawałek świata!”.

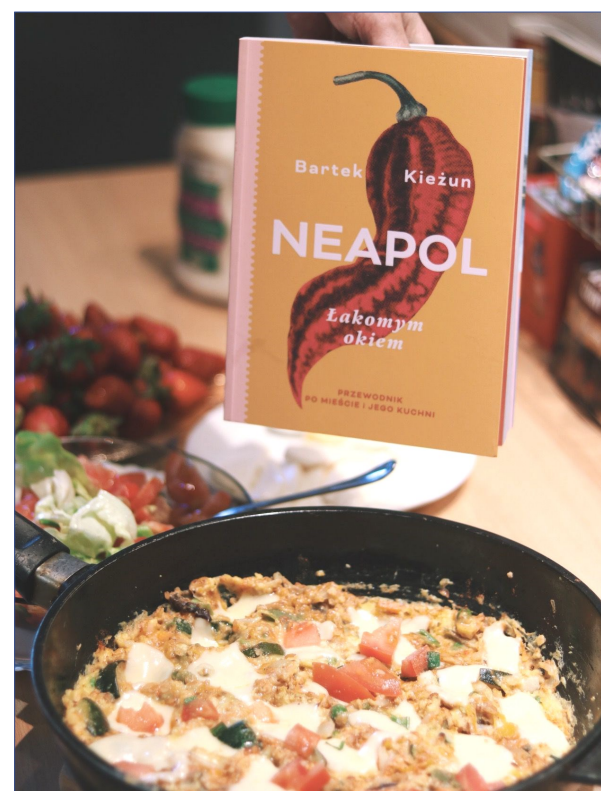
Ostatnio ukazała się najnowsza książka autora, „Neapol. Łakomym okiem”, o której sam autor pisze: „To początek nowej serii kulinarnej i podróżniczej, stara zostaje na swoim miejscu, ale ta ma jeździć z Wami po świecie, bo mimo znacznej grubości

jest mniejsza i łatwiej wepchnąć ją do torby albo plecaka! a co w środku? kilkadziesiąt przepisów i multum adresów w mieście pod wulkanem plus anegdota, historie i opowieści oraz playlista, żeby Wam się nie nudziło!”.

Nasz Klub już „testował” książkę (i przepisy), jest rewelacyjna! Poniżej prezentujemy opis ze strony Empiku, aby zachęcić was do zapoznania się z niezwykle ciekawymi książkami tego Autora.

„Bartek Kieżun, autor bestsellerowej serii książek podróżniczo-kulinarnych, powraca z nowym projektem. W pierwszej odsłonie nowej serii łakomym okiem spogląda na jedno z najbardziej nieoczywistych miast słonecznej Italii - Neapol. Zaprasza na spacer po placach i uliczkach, snując opowieści o ciekawych ludziach, dziwacznych zwyczajach, czy niezwykle dziełach sztuki i architektury. Ale ponieważ nie samą kulturą człowiek żyje, czytelnik odnajdzie w przewodniku sprawdzone tropy kulinarne - adresy restauracji, pizzerii i kawiarni, sklepów, które autor odwiedził i szczerze poleca. A do tego wszystkiego to, za co czytelnicy kochają Bartka Kieżuna - niebanalne przepisy kulinarne, które pozwalają odtworzyć zapachy i smaki gorącego Neapolu we własnej kuchni.” (Empik)

Klub dobrej książki starał się odtworzyć przepis już z najnowszej książki.



**A na koniec... mamy dla was czytelnicy deser! Już na początku września nasza RSM „Praga” planuje spotkanie autorskie z Bartkiem Kieżunem w Klubie Kuźnia!** A do tego jeszcze kilka niespodzianek...

Pozdrawiamy Was czytelniczko i kulinarnie! Zachęcamy do zajrzenia na stronę internetową, na której znajduje się 5 przepisów z książki „Jerozolima do zjedzenia”. ( 5 przepisów z książki „Jerozolima do zjedzenia” Bartka Kieżuna | Weranda.pl )

*W imieniu Klubu dobrej książki Erazma - Ewa Skroń-Bielak (Przewodnicząca Rady Osiedla ERAZMA, koordynatorka działań klubowych),  
zdjęcia: Laura Bielak*

## 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](mailto: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.*





# Barkocińska 3



RSM

# PRAGA



## NOWOCZEŚNIE, KAMERALNIE, BLISKO CENTRUM!



**DUŻO ZIELENI,**  
SĄSIEDZTWO PARKÓW



**DYNAMICZNIE  
ROZWIJAJĄCA SIĘ  
DZIELNICA**



**500 METRÓW  
OD STACJI TARGÓWEK  
MIESZKANIOWY**



**mieszkania 3- i 4-pokojowe**



**komfort życia,  
bogata infrastruktura**



## 785 440 440

## 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 2023 roku:

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

---

Warszawa 2024 r.

---



## SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 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 oraz uzupełniany przez kwestie wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym odbyło się dwanaście posiedzeń plenarnych (dziewięć w trybie stacjonarnym oraz trzy w formie telekonferencji). Prezydium Rady Nadzorczej odbyło cztery posiedzenia.

W 2023 roku, po ustaniu stanu epidemii i rozpoczęciu nowej kadencji organów RSM „Praga”, Komisje Rady Nadzorczej wznowiły swoją działalność i aktywnie włączyły się w opiniowanie istotnych zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni RSM „Praga”. Podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą poprzedzone było merytoryczną analizą i oceną dokonywaną przez poniższe komisje problemowe:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję Eksploatacyjno-Ekologiczną,
- Komisję Inwestycyjną,
- Komisję Członkowsko-Mieszkaniową,
- Komisję Samorządowo-Społeczno-Statutową.

Wszystkie Komisje odbyły łącznie w 2023 r. pięć posiedzeń.

W 2023 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. Celem tym służyła również decyzja Rady dotycząca wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za okres obrotowy.

Przedmiotem szczególnego zainteresowania Rady Nadzorczej były sprawy zadłużeń czynszowych oraz działa-

nia 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.

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 przeprowadzono 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 spółdzielców, 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 proces inwestycyjny w Naszej Spółdzielni rozwija się dynamicznie, przynosi zyski i stanowi pozytywnie o dalszym rozwoju.

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach członkowsko-mieszkaniowych niezbędnych dla funkcjonowania Spółdzielni w zakresie decyzyjnym dotyczącym członkostwa i mieszkalnictwa.

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

W 2023 roku działalność Klubów Osiedlowych została wznowiona po zakończeniu stanu epidemii. Prowadzone działania skupiały się przede wszystkim na aktywowaniu Seniorów. Prowadzone były zajęcia Nordic Walking oraz Zdrowy Kręgosłup. Organizowane były spotkania ze sztuką oraz potańcówki dla mieszkańców naszych zasobów.

**Rada Nadzorcza w 2023 roku podjęła 81 uchwał, m.in. w następujących sprawach:**

#### I. Sprawy organizacyjne

- przyjęcia zmian w Regulaminie organizacyjnym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie,
- przyjęcia „Regulaminu wyborów członków Rady Osiedla Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”,
- przyjęcia „Regulaminu wyborów Rady Członków Oczekujących Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”,
- określenia liczby części XIII Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” w 2023 r. i zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części,

- zatwierdzenia podziału mandatów do Rady Nadzorczej w kadencji 2023 - 2026,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” przyjęcia wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 8.08.2022 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018-2020,
- rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” wyboru delegatów na VIII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- wyboru przedstawiciela na Zjazd przedkongresowy Spółdzielczości, organizowany przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmian w statucie,
- ustalenia liczby członków Rad Osiedli i Rady Członków Oczekujących, ustalenia podziału na grupy nieruchomości oraz ustalenia podziału mandatów w kadencji 2023-2026,
- przyjęcia list kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, Rady Członków Oczekujących RSM „Praga” w kadencji 2023-2026,
- przyjęcia Regulaminu Rady Osiedla RSM „Praga”,
- wyboru przedstawiciela oraz zastępcy przedstawiciela na Zjazd przedkongresowy Spółdzielczości, organizowany przez KRS.

#### II. Sprawy eksploatacyjne

- przyjęcia wykonania rzeczowego planu remontów Spółdzielni za 2022 rok,
- przyjęcia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, stanowiącym załącznik do uchwały nr 72/2022 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dnia 29.11.2022 r.,
- przyjęcia wykonania planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni za 2022 r.,
- uchwalenia planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na 2024 rok,
- 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 2024 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 2024 r.,
- uchwalenia planu działalności remontowej na 2024 rok dla nieruchomości RSM „Praga”.

#### III. Sprawy inwestycyjne

- przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji „Planu zadań inwestycyjnych RSM „Praga” za rok 2022”,
- przyjęcia „Planu zadań inwestycyjnych RSM „Praga” na rok 2023”.

#### IV. Sprawy terenowo-prawne

Uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości pod przebudowę sieci gazowej, budowę sieci elektroenergetycznej czy przyłącza telekomunikacyjnego.



V. Sprawy finansowe

- przyjęcia sprawozdania finansowego Biura Zarządu za 2022 r.,
- rekomendowania XIII Walnemu Zgromadzeniu za-  
twierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za  
2022 rok oraz podziału nadwyżki bilansowej (zysku  
netto) na działalności gospodarczej za 2022 rok,
- wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania  
finansowego Spółdzielni na lata 2023 i 2024.

VI. Sprawy członkowsko-prawne

- wygaszenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
- ustalenia niektórych opłat w sprawach lokalowych,  
garażowych i miejsc postojowych.

\* \* \*

W czerwcu 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie RSM „Praga”, podczas którego, zgodnie ze statutem, dokonano wyboru nowego składu Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Rad Osiedli.

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

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi oraz pracownikom Robotniczej Spółdzielni Mieszka-

niowej „Praga” za wkład pracy na rzecz RSM „Praga” w 2023 roku.

Załączniki do niniejszego Sprawozdania zawierają imienne składy osobowe Rady Nadzorczej w kadencjach 2019 - 2023 i 2023 - 2026 oraz Komisji problemowych.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej RSM „Praga” w dniu 20.03.2024 roku.

*Sporządził:*  
*Dariusz Nowak*  
*Przewodniczący Komisji Samorządowo-Społeczno-  
Statutowej*

Sekretarz Rady Nadzorczej  
/-/ Grażyna Rodziewicz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
/-/ Hanna Jarzębska

RADA NADZORCZA  
KADENCJA 2019 - 2023

| Lp. | Nazwisko i Imię           | Funkcja                                                 | Osiedle           |
|-----|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.  | Jarzębska Hanna           | Przewodnicząca                                          | Kijowska          |
| 2.  | Klimaszewski Dariusz      | Zastępca                                                | Targówek          |
| 3.  | Nowak Dariusz             | Zastępca                                                | Poraje            |
| 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        |

KOMISJE  
KADENCJA 2019 - 2023

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



RADA NADZORCZA  
KADENCJA 2023 - 2026

| Lp. | Nazwisko i Imię        | Funkcja                                                 | Osiedle           |
|-----|------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.  | Jarzębska Hanna        | Przewodnicząca                                          | Kijowska          |
| 2.  | Danko Maciej           | Zastępca                                                | Generalska        |
| 3.  | Lulis Roman            | Zastępca                                                | Poraje            |
| 4.  | Rodziewicz Grażyna     | Sekretarz                                               | Targówek          |
| 5.  | Zawadzki Bogusław      | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej                       | Generalska        |
| 6.  | Niernsee Sebastian     | Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Ekologicznej      | Kijowska          |
| 7.  | Kozakiewicz Bogumiła   | Przewodnicząca Komisji Inwestycyjnej                    | Targówek          |
| 8.  | Nowak Dariusz          | Przewodniczący Komisji Samorządowo-Społeczno-Statutowej | Poraje            |
| 9.  | Sobótka Hanna          | Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej        | Generalska        |
| 10. | Domańska Bożena        | Członek                                                 | Generalska        |
| 11. | Hanak Zofia            | Członek                                                 | Targówek          |
| 12. | Harasim Witold         | Członek                                                 | Targówek          |
| 13. | Kacprzyk Piotr         | Członek                                                 | Kijowska          |
| 14. | Kamiński Zygmunt       | Członek                                                 | Generalska        |
| 15. | Kłaczany Izabella      | Członek                                                 | Jagiellońska      |
| 16. | Kubiak Magdalena       | Członek                                                 | Erazma            |
| 17. | Olszak Tadeusz         | Członek                                                 | Poraje            |
| 18. | Pierchalska Stanisława | Członek                                                 | Poraje            |
| 19. | Postek Stanisław       | Członek                                                 | Członkowie Oczek. |
| 20. | Skoczek Tomasz         | Członek                                                 | Jagiellońska      |
| 21. | Skroń-Bielak Ewa       | Członek                                                 | Erazma            |
| 22. | Strzelecki Paweł       | Członek                                                 | Kijowska          |
| 23. | Szatańska Monika       | Członek                                                 | Kijowska          |

KOMISJE  
KADENCJA 2023 - 2026

| Lp.                                     | Funkcja        | Nazwisko i imię        | Osiedle           |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Komisja Rewizyjna                       |                |                        |                   |
| 1.                                      | Przewodniczący | Zawadzki Bogusław      | Generalska        |
| 2.                                      |                | Danko Maciej           | Generalska        |
| 3.                                      |                | Harasim Witold         | Targówek          |
| 4.                                      |                | Strzelecki Paweł       | Kijowska          |
| 5.                                      |                | Kamiński Zygmunt       | Generalska        |
| 6.                                      |                | Jarzębska Hanna        | Kijowska          |
| 7.                                      |                | Kłaczany Izabella      | Jagiellońska      |
| 8.                                      |                | Olszak Tadeusz         | Poraje            |
| 9.                                      |                | Niernsee Sebastian     | Kijowska          |
| Komisja Eksploatacyjno-Ekologiczna      |                |                        |                   |
| 1.                                      | Przewodniczący | Niernsee Sebastian     | Kijowska          |
| 2.                                      |                | Kacprzyk Piotr         | Kijowska          |
| 3.                                      |                | Hanak Zofia            | Targówek          |
| 4.                                      |                | Skoczek Tomasz         | Jagiellońska      |
| 5.                                      |                | Kubiak Magdalena       | Erazma            |
| 6.                                      |                | Pierchalska Stanisława | Poraje            |
| 7.                                      |                | Olszak Tadeusz         | Poraje            |
| 8.                                      |                | Jarzębska Hanna        | Kijowska          |
| 9.                                      |                | Zawadzki Bogusław      | Generalska        |
| Komisja Samorządowo-Społeczno-Statutowa |                |                        |                   |
| 1.                                      | Przewodniczący | Nowak Dariusz          | Poraje            |
| 2.                                      |                | Skroń-Bielak Ewa       | Erazma            |
| 3.                                      |                | Domańska Bożena        | Generalska        |
| 4.                                      |                | Szatańska Monika       | Kijowska          |
| 5.                                      |                | Kozakiewicz Bogumiła   | Targówek          |
| 6.                                      |                | Pierchalska Stanisława | Poraje            |
| 7.                                      |                | Danko Maciej           | Generalska        |
| 8.                                      |                | Harasim Witold         | Targówek          |
| 9.                                      |                | Rodziewicz Grażyna     | Targówek          |
| Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa        |                |                        |                   |
| 1.                                      | Przewodnicząca | Sobótka Hanna          | Generalska        |
| 2.                                      |                | Rodziewicz Grażyna     | Targówek          |
| 3.                                      |                | Domańska Bożena        | Generalska        |
| 4.                                      |                | Hanak Zofia            | Targówek          |
| 5.                                      |                | Kłaczany Izabella      | Jagiellońska      |
| 6.                                      |                | Skroń-Bielak Ewa       | Erazma            |
| 7.                                      |                | Szatańska Monika       | Kijowska          |
| 8.                                      |                | Nowak Dariusz          | Poraje            |
| 9.                                      |                | Postek Stanisław       | Członkowie Oczek. |
| Komisja Inwestycyjna                    |                |                        |                   |
| 1.                                      | Przewodnicząca | Kozakiewicz Bogumiła   | Targówek          |
| 2.                                      |                | Skoczek Tomasz         | Jagiellońska      |
| 3.                                      |                | Kubiak Magdalena       | Erazma            |
| 4.                                      |                | Kacprzyk Piotr         | Kijowska          |
| 5.                                      |                | Postek Stanisław       | Członkowie Oczek. |
| 6.                                      |                | Harasim Witold         | Targówek          |
| 7.                                      |                | Strzelecki Paweł       | Kijowska          |
| 8.                                      |                | Olszak Tadeusz         | Poraje            |
| 9.                                      |                | Kamiński Zygmunt       | Generalska        |



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 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 2023 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 2023 osiągnięty został wynik finansowy brutto w wysokości 42 485 755,69 zł. Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. posiadała środki pieniężne w wysokości 145 712 116,87 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 2023 opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji

zmieniły się w stosunku do roku 2022 o 6,16% pomimo stale rosnących kosztów. Należy przy tym zaznaczyć, że minimalne wynagrodzenie za pracę w 2023 roku wzrosło dwukrotnie, a jego wzrost w stosunku do 2022 roku wyniósł od stycznia 15,95%, a od miesiąca lipca 2023 roku o kolejne 3,15%. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 roku w stosunku do 2022 roku wyniósł 11,4%.

Spółdzielnia, dbając o właściwy stan techniczny budynków i Osiedli, corocznie przeznaczają na prace remontowe znaczne środki finansowe. W roku 2023 wykonano remonty za kwotę 51 494 346,03 zł. Oprócz środków wpłacanych na fundusz remontowy przez mieszkańców, fundusz jest zasilany wpływami z działalności gospodarczej i inwestycyjnej Spółdzielni. Z wyniku działalności gospodarczej Biura Zarządu za rok 2022 fundusz remontowy został zasilony łączną kwotą 3 695 915,41 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 2023 w wyniku sytuacji politycznej (wojna w Ukrainie) oraz gospodarczej (inflacja na poziomie 11,4%) odnotowaliśmy dalsze podwyżki cen ciepła, gazu i energii elektrycznej - kontynuacja drastycznych podwyżek z roku 2022.

W roku 2023 odnotowaliśmy kolejne dwie podwyżki ciepła, ale tzw. „ceny z wyrównaniem” w ramach Rządowej Tarczy pozwoliły na utrzymanie cen ciepła na poziomie 111,24 zł brutto za 1 GJ od 01.05.2023 r., a następnie 106,78 zł brutto za 1 GJ od 01.08.2023 r. Opłata za zużywaną ciepło ma zasadniczy wpływ na wysokość ponoszonych kosztów ciepła.

Równocześnie w 2023 r. w ramach „ceny z wyrównaniem” opłata za moc cieplną i opłata stałą za przesył wyrażona w megawatach (MW) wynosiła od 01.05.2023 r. 13.032,70 zł brutto za 1 MW, a od 01.08.2023 r. 13.224,50 zł za 1 MW brutto.

Jeżeli chodzi o paliwo gazowe, to Spółdzielnia w 2023 roku złożyła ponownie 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 ww. 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 0,69 zł za kWh czyli są na poziomie wysokości tarczy energetycznej i zostaną utrzymane do końca 2024 r., więc dłużej niż zapowiadana rządowa tarcza energetyczna.

Na wysokość opłat wpływ miały również podwyżki opłat z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi. Przypomnijmy, że 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 9,40% całości opłat wnoszonych przez mieszkańców na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

Jesienią 2021 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. Stąd 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 Naczelnym Sądem Administracyjnym.

W 2023 roku Spółdzielnia realizowała następujące zadania inwestycyjne:

1. **„Przystanek Targówek - Kuflewska 6”** - roboty budowlane zakończyły się w III kwartale 2023 roku.;
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 rozbiórki pobliskiej hydroforni. Prace budowlane przy realizacji inwestycji były kontynuowane przez cały 2023 rok;
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

\*\*\*\*\*

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

Z wyniku działalności inwestycyjnej Biura Zarządu za lata 2019 - 2021 fundusz remontowy został zasilony łączną kwotą 10 000 000,00 zł, a zgodnie z propozycją podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalności gospodarczej za 2023 rok, na zasilenie funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej wypracowanej na działalności inwestycyjnej w Biurze Zarządu przeznaczają się kolejne 3 000 000,00 zł.



Rozdział II

Finanse i gospodarka Spółdzielni w 2023 r.

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2023 r.

RSM „Praga” w 2023 roku osiągnęła dobre wyniki finansowe zarówno w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak i na działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **42 485 755,69 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **5 883 433,00 zł** - wynik netto wyniósł **36 602 322,69 zł**.

1.1. Wynik na działalności eksploatacyjnej

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 rok zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **8 298 536,62 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 **34 187 219,07 zł**, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 5 883 433,00 zł, osiągnęła zysk netto w wysokości **28 303 786,07 zł**.

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego.

Wynik finansowy za 2023 r. przedstawia tabela nr 1.

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało poddane badaniu przez firmę KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410, na podstawie umowy z dnia 27.11.2023 r. oraz uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację księgowo-finansową za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Zbiórcze sprawozdanie finansowe RSM „Praga” za 2023 rok sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych siedmiu jednostek, które uzyskały pozytywne opinie o ich sporządzeniu i prawidłowym wykazaniu danych. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 703 574 385,25 zł Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku wynosiła: 8 298 536,62 zł Zysk netto z działalności gospodarczej w 2023 roku stanowił kwotę: 28 303 786,07 zł Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zwiększenie stanu środków o kwotę: 27 831 025,52 zł W strukturze aktywów największą pozycję stanowią aktywa trwałe 65,87%, natomiast aktywa obrotowe stanowią 34,13% 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 67,62% sumy pasywów.

3. Aktywa trwałe

Bilans otwarcia - 01.01.2023 r. 469 844 238,44 zł  
Bilans zamknięcia - 31.12.2023 r. 463 442 178,82 zł  
Aktywa trwałe ogółem w stosunku do 2022 r. zmniejszyły się o 6 402 059,62 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 32/2023 z dnia 27.09.2023 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej rzeczywistego stanu aktywów i pasywów na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023 r. wykazuje wartość **5 240 012,13 zł**.

WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2023 R. PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

| Jednostka organizacyjna | Wynik GZM     | Wynik na działalności gospodarczej brutto | Podatek dochodowy za 2023 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”      | 2 792 520,60  | 3 840 044,84                              | 630 282,20                   | 3 209 762,64                             | 6 002 283,24                                                                        |
| Osiedle „Generalska”    | -560 113,35   | 1 281 042,69                              | 138 448,67                   | 1 142 594,02                             | 582 480,67                                                                          |
| Osiedle „Targówek”      | -3 565 791,79 | 527 777,17                                | 0,00                         | 527 777,17                               | -3 038 014,62                                                                       |
| Osiedle „Poraje”        | 1 517 718,28  | 3 003 389,22                              | 377 672,03                   | 2 625 717,19                             | 4 143 435,47                                                                        |
| Osiedle „Erazma”        | 540 494,16    | 45 433,57                                 | 0,00                         | 45 433,57                                | 585 927,73                                                                          |
| Osiedle „Jagiellońska”  | -2 117 148,15 | 928 603,97                                | 179 247,14                   | 749 356,83                               | -1 367 791,32                                                                       |
| Biuro Zarządu           | 9 690 856,87  | 24 560 927,61                             | 4 557 782,96                 | 20 003 144,65                            | 29 694 001,52                                                                       |
| RAZEM SPÓŁDZIELNIA      | 8 298 536,62  | 34 187 219,07                             | 5 883 433,00                 | 28 303 786,07                            | 36 602 322,69                                                                       |

TABELA nr 2

| Razem Spółdzielnia |                                                                           |                |                     |               |                |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| Lp.                | Wyszczególnienie                                                          | 01.01.2023     | Zmiany w ciągu roku |               | 31.12.2023     |
|                    |                                                                           |                | Zwiększenie         | Zmniejszenie  |                |
| AKTYWA TRWAŁE      |                                                                           |                |                     |               |                |
|                    | Wartość netto                                                             | 469 844 238,44 |                     |               | 463 442 178,82 |
| I.                 | Wartości niematerialne i prawne                                           |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 433 901,30     | 6 852,33            | 0,00          | 440 753,63     |
|                    | umorzenie                                                                 | 428 009,95     | 11 074,53           | 0,00          | 439 084,48     |
|                    | wartość netto                                                             | 5 891,35       | -4 222,20           | 0,00          | 1 669,15       |
| II.                | Rzeczowe aktywa trwałe                                                    |                |                     |               |                |
|                    | wartość netto                                                             | 427 700 025,64 |                     |               | 414 827 845,39 |
| 1.                 | Środki trwałe                                                             |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 828 745 846,62 | 10 721 755,12       | 14 310 969,80 | 825 156 631,94 |
|                    | umorzenie                                                                 | 405 486 841,89 | 12 590 347,34       | 2 445 490,55  | 415 631 698,68 |
|                    | wartość netto                                                             | 423 259 004,73 |                     |               | 409 524 933,26 |
| a)                 | Grunty własne, prawa wieczyste w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 43 017 502,33  | 10 633 034,21       | 8 326 714,83  | 45 323 821,71  |
|                    | umorzenie                                                                 | 5 271 771,85   | 463 453,97          | 508 999,46    | 5 226 226,36   |
|                    | wartość netto                                                             | 37 745 730,48  |                     |               | 40 097 595,35  |
| b)                 | Budynki i lokale                                                          |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 776 685 085,80 | 0,00                | 5 935 148,02  | 770 749 937,78 |
|                    | umorzenie                                                                 | 391 720 003,58 | 11 920 923,44       | 1 887 384,14  | 401 753 542,88 |
|                    | wartość netto                                                             | 384 965 082,22 |                     |               | 368 996 394,90 |
| c)                 | Urządzenia techniczne i maszyny                                           |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 7 790 944,18   | 88 720,91           | 28 333,60     | 7 851 331,49   |
|                    | umorzenie                                                                 | 7 458 869,09   | 154 471,02          | 28 333,60     | 7 585 006,51   |
|                    | wartość netto                                                             | 332 075,09     |                     |               | 266 324,98     |
| d)                 | Środki transportu                                                         |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 720 767,20     | 0,00                | 0,00          | 720 767,20     |
|                    | umorzenie                                                                 | 720 767,20     | 0,00                | 0,00          | 720 767,20     |
|                    | wartość netto                                                             | 0,00           |                     |               | 0,00           |
| e)                 | Inne środki trwałe                                                        |                |                     |               |                |
|                    | wartość brutto                                                            | 531 547,11     | 0,00                | 20 773,35     | 510 773,76     |
|                    | umorzenie                                                                 | 315 430,17     | 51 498,91           | 20 773,35     | 346 155,73     |
|                    | wartość netto                                                             | 216 116,94     |                     |               | 164 618,03     |
| 2.                 | Środki trwałe w budowie                                                   | 4 441 020,91   | 798 991,22          | 0,00          | 5 240 012,13   |
| 3.                 | Zaliczki na środki trwałe w budowie                                       | 0,00           | 62 900,00           | 0,00          | 62 900,00      |
| III.               | Należności długoterminowe                                                 | 2 072 291,17   | 0,00                | 76 774,60     | 1 995 516,57   |
| IV.                | Inwestycje długoterminowe                                                 | 4 822 729,76   | 0,00                | 0,00          | 4 822 729,76   |
| V.                 | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                 | 35 243 300,52  | 6 551 117,43        | 0,00          | 41 794 417,95  |

4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe są to należności z tytułu opłaty przekształceniowej, które wynoszą **1 995 516,57 zł**.

TABELA nr 3

| Lp.   | Jednostka              | Stan na 01.01.2023 | Stan na 31.12.2023 |
|-------|------------------------|--------------------|--------------------|
| 1.    | Osiedle „Kijowska”     | 467 043,61         | 421 433,27         |
| 2.    | Osiedle „Generalska”   | 240 905,08         | 238 342,26         |
| 3.    | Osiedle „Targówek”     | 274 716,88         | 271 794,36         |
| 4.    | Osiedle „Poraje”       | 0,00               | 0,00               |
| 5.    | Osiedle „Erazma”       | 14 027,62          | 13 729,16          |
| 6.    | Osiedle „Jagiellońska” | 455 376,21         | 449 637,33         |
| 7.    | Biuro Zarządu          | 620 221,77         | 600 580,19         |
| Razem |                        | 2 072 291,17       | 1 995 516,57       |

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

TABELA nr 1



5. Środki pieniężne

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. posiadała środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w wysokości 145 712 116,87 zł oraz środki na rachunkach lokacyjnych w wysokości 4 822 729,76 co w sumie daje kwotę 150 534 846,63 zł.

Środki pieniężne w wysokości **145 712 116,87 zł** zostały wykazane jako inwestycje krótkoterminowe, na które składają się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Osiedle „Kijowska”                      | 32 350 737,21 zł         |
| Osiedle „Generalska”                    | 20 734 487,73 zł         |
| Osiedle „Targówek”                      | 6 513 495,21 zł          |
| Osiedle „Poraje”                        | 10 999 053,77 zł         |
| Osiedle „Erazma”                        | 2 118 680,47 zł          |
| Osiedle „Jagiellońska”                  | 3 689 633,70 zł          |
| Biuro Zarządu                           | 69 306 028,78 zł         |
| <b>Razem inwestycje krótkoterminowe</b> | <b>145 712 116,87 zł</b> |

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 **145 351 967,99 zł**.

Wynik kasowy na koniec roku w stosunku do stanu na początek roku uległ zwiększeniu o kwotę **27 831 025,52 zł**.

**6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów**

**Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów** stanowią kwotę **41 946 681,05 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 2024 r.,
- wydatków remontowych nieznajdujących pokrycia w funduszu remontowym do rozliczenia w 2024 r.,
- opłaconych ubezpieczeń, prenumerat wydawnictw fachowych oraz innych kosztów do rozliczenia w 2024 r.,
- nadwyżka kosztów na przychodami GZM do rozliczenia w 2024 r.

7. Zadłużenia czynszowe i windykacja

W 2023 roku kontynuowano działania windykacyjne w wyniku, których skierowano do Sądu spraw na kwotę 1 891 770 zł. Sprawy po uzyskaniu tytułu wykonawczego, kierowane są do egzekucji komorniczej. W roku 2023 skierowano do sądu zbliżoną liczbę spraw co w roku poprzednim 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. Znaczący wpływ na wzrost kwot kierowanych do sądu oraz wzrost zadłużenia ma także istotny wzrost wysokości opłat eksploatacyjnych.

RSM Praga prowadzi 36 postępowań egzekucyjnych, które są na zaawansowanym etapie prowadzącym do sprzedaży nieruchomości. Są to lokale o najwyższym zadłużeniu, przewyższającym kwotę 15 000 zł. W roku 2023 w wyniku prowadzonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na różnym jego etapie doprowadzono do spłaty 22 lokale mieszkalne. W ramach tych czynności odzyskano środki na kwotę 538 782,49 zł. Spłaty dokonano wyniku dobrowolnej spłaty dokonanej przez właściciela. Do tego wyniku istotnie przyczyniła się finalizacja postępowań spadkowych, wszczynanych z inicjatywy Sekcji Windykacji.

7.1. Zadłużenia czynszowe

Zadłużenia czynszowe w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. powyżej jednego miesiąca, według ewidencji księgowej wyniosły 11 633 166,11 zł i uległy zmniejszeniu w porównaniu do 2022 roku o 324 568,20 zł.

Zadłużenia czynszowe według stanu na dzień 31.12.2023 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      | 1 631 778,58         | 3,54 %                                                                               |
| Generalska    | 2 752 320,26         | 7,13 %                                                                               |
| Targówek      | 3 885 288,80         | 11,39 %                                                                              |
| Poraje        | 1 500 272,22         | 3,78 %                                                                               |
| Erazma        | 468 405,41           | 2,96 %                                                                               |
| Jagiellońska  | 938 811,86           | 6,88 %                                                                               |
| Biuro Zarządu | 456 288,98           | 21,17 %                                                                              |
| <b>Razem</b>  | <b>11 633 166,11</b> | <b>6,12 %</b>                                                                        |

TABELA nr 5

| Wyszczególnienie                           | Spółdzielnia          |                      |                      |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                            | 01.01.2023            | Zwiększenia          | Zmniejszenia         | 31.12.2023            |
| Fundusz zasobowy                           | 68 062 029,43         | 6 940 593,84         | 3 950 306,57         | 71 052 316,70         |
| Fundusz wydzielony                         | 0,00                  | 20 702 821,80        | 20 702 821,80        | 0,00                  |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych             | 45 168 978,46         | 2 712 363,18         | 3 123 138,94         | 44 758 202,70         |
| Fundusz wkładów budowlanych                | 333 224 419,32        | 4 769 026,09         | 6 682 342,53         | 331 311 102,88        |
| Fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów | 384 676 606,79        | 0,00                 | 1 254 753,52         | 383 421 853,27        |
| Fundusz z tytułu umorzeń                   | -398 860 973,86       | 1 866 802,37         | 11 476 303,12        | -408 470 474,61       |
| Fundusz na spłatę kredytów                 | 15 392 739,38         | 3 978 447,28         | 2 353 550,88         | 17 017 635,78         |
| Fundusz udziałowy                          | 3 805 126,31          | 0,00                 | 6 500,05             | 3 798 626,26          |
| Fundusz inwestycyjny                       | 4 985 006,99          | 755 085,56           | 1 175 323,24         | 4 564 769,31          |
| Zysk netto                                 | 0,00                  | 28 303 786,07        | 0,00                 | 28 303 786,07         |
| Zysk netto z lat ubiegłych                 | 8 441 056,77          | 0,00                 | 8 441 056,77         | 0,00                  |
| <b>Razem kapitał własny</b>                | <b>464 894 989,59</b> | <b>70 028 926,19</b> | <b>59 166 097,42</b> | <b>475 757 818,36</b> |

Na przedstawioną w tabeli kwotę 11 633 166,11 zł składają się m.in.:

- zadłużenia ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy w kwocie 1 836 989,22 zł (1 154 lokale),
- zadłużenia, które są przygotowane do skierowania do sądu 1 514 138,25 zł (297 lokali),
- zadłużenia zasądzone w kwocie 6 085 147,37 zł (319 lokali),
- zadłużenia będące w sądzie w kwocie 2 196 891,27 zł (210 lokali).

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 roku 2023 RSM Praga przeprowadziła 4 eksmisje, w tym Targówek - 2; Poraje - 1; Jagiellońska - 1.

W wyniku prowadzonych działań egzekucyjnych, prowadzących do opróżnienia lokalu, w 7 przypadkach dłużnicy spłacili zadłużenie i z czego w 5 ponownie ustanowiono tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

W 2023 roku na potrzeby wykonania eksmisji z prawem do lokalu socjalnego Urząd Dzielnicy Targówek wskazał 2 lokale socjalne. Obecnie nie ma zaległych wyroków eksmisyjnych do wykonania, blokowanych przez brak lokali socjalnych.

Łączna kwota zadłużenia opróżnionych lokali wyliczona na dzień opróżnienia wynosiła 459 744,88 zł. Z tej kwoty udało się zaspokoić kwotę 143 904,58 zł. Jeden z przejętych lokali pozostawił zadłużenie, gdyż wartość wkładu, obliczona na moment wygaśnięcia prawa nie umożliwiła na ściągnięcie zaległości z wkładu mieszkaniowego. RSM „Praga” uzyskała jednak nadwyżkę z przetargu.

Obecnie w Sądzie, Urzędach Dzielnic i u Komorników Sądowych znajdują się wnioski w 36 sprawach o wykonanie eksmisji. W przypadku 9 z nich zaległość została ure-

gulowana 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 2023 prowadziła 5 postępowań o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jedno postępowanie zakończyło się wyrokiem wygaszającym prawo, jedno postępowanie zakończyło się umorzeniem w związku z spłatą zaległości, jedno podlegało umorzeniu z uwagi na wygaśnięcie prawa spowodowane zgonem. RSM „Praga” na bieżąco uzyskuje lokale socjalne na potrzeby eksmisji od wszystkich gmin.

8. Fundusze własne Spółdzielni

Fundusze własne według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela nr 5.

9. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wynoszą 26 153 267,26 zł i obejmują:

- Rezerwę na władanie gruntem w kwocie 21 690 236,97 zł,
- Rezerwę inwestycyjną w kwocie 2 202 016,72 zł;
- Rezerwę na świadczenia emerytalne w kwocie 2 261 013,57 zł.

Uaktualniono wysokość rezerw na przyszłe świadczenia emerytalne i rentowe oraz odprawy pośmiertne i nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów do wysokości 2 261 013,57 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 31.12.2023 r., zadłużenie podlegające spłacie w 2024 roku zostało wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

|                                                                                                             |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Zobowiązania na 31.12.2023 r.</b>                                                                        | <b>64 917 638,26 zł</b> |
| w tym:                                                                                                      |                         |
| a) kredyty bankowe                                                                                          | 52 919 970,33 zł        |
| b) inne, w tym:                                                                                             | 11 997 667,93 zł        |
| • kaucje (opłata wstępna) wnoszona przez najemców bud. Okólna 24                                            | 2 236 737,86 zł         |
| • opłata przekształceniowa                                                                                  | 9 760 930,07 zł         |
| Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2023 r. w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się o wartość | <b>5 581 674,36 zł.</b> |

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 444 005,85 zł, z tego:  
Bilans otwarcia wg stanu na dzień 01.01.2023 r. 803 470,14 zł  
zmniejszenie zadłużenia o 359 464,29 zł  
**Stan na dzień 31.12.2023 r. 444 005,85 zł**  
z tego:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 138 574,27 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 305 431,58 zł

**Zmiana stanu zadłużenia** nastąpiła w związku ze:

1. Spłatą kapitału kredytów w racie normatywu - 301 931,31 zł.
2. Spłatą odsetek naliczonych za IV kwartał 2022 r. - 14 907,08 zł.
3. Spłatą ponadplanową kredytów - 51 133,05 zł.
4. Naliczeniem przez bank odsetek za IV kwartał 2023 r. w wysokości 8 507,15 zł, które zostały zapłacone w dniu 02.01.2024 r.

Kredyty te spłacane są wg normatywu, którego wysokość ustala Minister Infrastruktury i ogłasza w Monitorze Polskim. Wysokość normatywu w 2023 r. wynosiła 4,27 zł. za 1 m<sup>2</sup>.

- 2) Kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (kredyty udzielone na budowę mieszkań lokatorskich) na 31.12.2023 r. stanowią kwotę ogółem 7 980 237,10 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe, w tym budynki: 6 186 685,98 zł
  - przy ul. Myśliborskiej 87 blok 2 2 044 782,53 zł
  - przy ul. Ceramicznej 5A blok 3 921 585,69 zł
  - przy ul. Ceramicznej 5 blok 4 2 129 789,66 zł
  - przy ul. Myszkowskiej 33 1 090 528,10 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 1 793 551,12 zł

- 3) pożyczka „Jessica 1” um. nr. IJ15-03280 stanowi kwotę 539 123,41 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 504 711,31 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 34 412,10 zł

- 4) pożyczka „Jessica 2 etap I” um. nr. IJ19-02038 stanowi kwotę 14 198 272,84 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 12 867 184,84 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 1 331 088,00 zł

- 5) kredyt „Jessica 2 etap I” um. nr. 19/4483 stanowi kwotę 4 781 977,20 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 4 340 569,20 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 441 408,00 zł

- 6) pożyczka „Jessica 2 etap II” um. nr. IJ21-01237 stanowi kwotę 12 117 478,76 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 11 121 521,72 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 995 957,04 zł

- 7) kredyt „Jessica 2 etap II” um. nr. 21/1236 stanowi kwotę 4 213 961,73 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 3 889 810,89 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 324 150,84 zł

- 8) kredyt „Jessica 2 etap III” um. nr. IJ23-00664 stanowi kwotę 10 376 617,47 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 9 635 430,63 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 741 186,84 zł

- 9) Kredyt inwestycyjny Okólna 24 stanowi kwotę 4 514 450,24 zł, w tym:

- wykazano w bilansie jako zobowiązania długoterminowe 4 235 481,49 zł
- wykazano w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe 278 968,75 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 2 236 737,86 zł
- 2) Opłata przekształceniowa (konto 220) 9 760 930,07 zł

#### 11. Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Zobowiązania krótkoterminowe, bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 r. 72 801 410,33 zł

Zobowiązania krótkoterminowe, bilans zamknięcia na dzień 31.12.2023 r. 67 482 854,23 zł

**Zmiana stanu zobowiązań (spadek) 5 318 556,10 zł**

Szczegółowe zestawienie zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2023 r. w rozbiciu na poszczególne Osiedla przedstawia tabela nr 6, na dole strony.

Zobowiązania z tytułu wpłaconych zaliczek w kwocie 11 171 844,31 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 - 01.01.2023 r. 20 419 813,99 zł

Zwiększenie funduszu remont. 53 111 698,85 zł

Zmniejszenia funduszu remont. 53 673 975,12 zł

**Bilans zamknięcia - 31.12.2023 r. 19 857 537,72 zł**

Fundusz remontowy w kwocie 19 857 537,72 zł został wykazany w szyku rozwartym, z czego:

- remonty rozliczane w czasie -29 400 351,00 zł
- salda dodatnie funduszu remont. 49 257 888,72 zł

**Szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych jednostkach**

| 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                | 10 475 344,64           | 0,00                      | 0,00                                          | 836 198,41          | 11 311 543,05        |
| Osiedle „Generalska”                      | 0,00                | 6 796 240,11            | 0,00                      | 81,88                                         | 384 790,14          | 7 181 112,13         |
| Osiedle „Targówek”                        | 0,00                | 6 054 778,47            | 0,00                      | 0,00                                          | 75 897,42           | 6 130 675,89         |
| Osiedle „Poraje”                          | 0,00                | 6 030 432,94            | 0,00                      | 0,00                                          | 433 898,28          | 6 464 331,22         |
| Osiedle „Erazma”                          | 0,00                | 2 341 509,16            | 0,00                      | 130,62                                        | 19 884,37           | 2 361 524,15         |
| Osiedle „Jagiellońska”                    | 0,00                | 2 559 284,22            | 0,00                      | 0,00                                          | 530 973,48          | 3 090 257,70         |
| Biuro Zarządu                             | 6 246 154,27        | 3 946 273,09            | 11 171 844,31             | 3 289 499,95                                  | 6 289 638,47        | 30 943 410,09        |
| <b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b> | <b>6 246 154,27</b> | <b>38 203 862,63</b>    | <b>11 171 844,31</b>      | <b>3 289 712,45</b>                           | <b>8 571 280,57</b> | <b>67 482 854,23</b> |

| TABELA nr 7 |                                        |                                  |                      |                      |                                    |
|-------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|
| Lp.         | Wyszczególnienie                       | Bilans otwarcia na 01.01.2023 r. | Zwiększenia          | Zmniejszenia         | Bilans zamknięcia na 31.12.2023 r. |
| 1.          | Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych | 65 871,17                        | 378 096,64           | 339 826,91           | 104 140,90                         |
| 2.          | Fundusz remontowy                      | 20 419 813,99                    | 53 111 698,85        | 53 673 975,12        | 19 857 537,72                      |
|             | <b>Razem</b>                           | <b>20 485 685,16</b>             | <b>53 489 795,49</b> | <b>54 013 802,03</b> | <b>19 961 678,62</b>               |

organizacyjnych Spółdzielni przedstawia tabela nr 8, na stronie 9.

#### 13. Fundusz Inwestycyjny

Fundusz inwestycyjny - konto 810

**Bilans otwarcia - 01.01.2023 r. 4 985 006,99 zł**

**Zwiększenie: 755 085,56 zł**

- środki z działalności gospodarczej z majątku Biura Zarządu oraz przeniesienie nakładów poniesionych na wybudowanie naniesień 755 085,56 zł

**Zmniejszenie: 1 175 323,24 zł**

- opłata za zajęcie pasa drogowego, zakup nieruchomości przy ul. Myśliborska 85 i 85a, koszty aktu notarialnego 1 175 323,24 zł

**Bilans zamknięcia - 31.12.2023 r. 4 564 769,31 zł**

#### 14. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 r. 20 352 231,73 zł

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne - bilans zamknięcia na dzień 31.12.2023 r. 19 900 777,52 zł

**Zmiana stanu biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów (-) 451 454,21 zł**

Na bierne rozliczenia międzyokresowe składają się:

##### 1. Nadwyżka przychodów nad kosztami

**GZM, w tym: 16 564 750,81 zł**

- Osiedle „Kijowska” 2 898 415,02 zł
- Osiedle „Generalska” 644 406,06 zł
- Osiedle „Targówek” 6 339,07 zł
- Osiedle „Poraje” 2 375 204,24 zł
- Osiedle „Erazma” 949 529,55 zł
- Osiedle „Jagiellońska” 0,00 zł
- Biuro Zarządu 9 690 856,87 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 96 889,80 zł**

##### 4. Inne krótkoterminowe rozliczenia

**międzyokresowe 1 116 701,92 zł**

**Razem rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 31.12.2023 r. 19 900 777,52 zł**

#### 15. Przychody i koszty

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

**Przychody ogółem 238 503 810,00 zł**

1. Przychody ze sprzedaży 230 553 542,32 zł

w tym:

- przychody ze sprzedaży produktów 245 319 992,12 zł
- zmiana stanu produktów -16 594 296,35 zł



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. (opracowanie)

TABELA nr 8

| Lp. | Wyszczególnienie                                                         | Kijowska      | Generalska    | Targówek      | Poraje       | Erazma       | Jagiellońska | Biuro Zarządu | Razem Spółdzielnia |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| 1   | 2                                                                        | 3             | 4             | 5             | 6            | 7            | 8            | 9             | 10                 |
| I   | Stan na 01.01.2023 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      |
| II  | Zwiększenia, z tego:                                                     | 10 808 987,59 | 12 178 111,45 | 11 995 635,89 | 6 715 523,64 | 5 614 494,37 | 4 364 509,40 | 1 434 436,51  | 53 111 698,85      |
| 1   | Odpisy z lokali mieszkalnych                                             | 6 042 097,16  | 6 843 071,72  | 6 952 392,34  | 5 014 986,48 | 3 050 808,15 | 1 980 627,71 | 0,00          | 29 883 983,56      |
| 2   | Odpisy z garaży i miejsc postojowych                                     | 83 067,13     | 14 111,28     | 2 707,20      | 125 666,89   | 11 561,16    | 4 091,52     | 0,00          | 241 205,18         |
| 3   | Odpisy z lokali użytkowych własnościowych                                | 18 323,76     | 38 816,28     | 53 286,12     | 37 707,48    | 22 994,16    | 17 772,00    | 0,00          | 188 899,80         |
| 4   | Odpisy z lokali Biura Zarządu                                            | 39 223,08     | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 39 223,08          |
| 5   | Odpisy na zielen, place zabaw                                            | 0,00          | 113 939,20    | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 113 939,20         |
| 6   | Legalizacja ciepłomierzy                                                 | 11 187,00     | 6 509,25      | 5 544,00      | 54 564,18    | 24 552,00    | 51 523,20    | 0,00          | 153 879,63         |
|     | Razem odpisy                                                             | 6 193 898,13  | 7 016 447,73  | 7 013 929,66  | 5 232 925,03 | 3 109 915,47 | 2 054 014,43 | 0,00          | 30 621 130,45      |
| 7   | Odpis na remonty dźwigów                                                 | 747 991,76    | 807 790,82    | 575 746,34    | 333 593,84   | 127 650,00   | 185 571,07   | 0,00          | 2 778 343,83       |
| 8   | Pożyczka Jessica 2                                                       | 3 293 824,74  | 2 780 539,20  | 3 550 424,16  | 0,00         | 0,00         | 1 307 719,50 | 0,00          | 10 932 507,60      |
| 9   | Z podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej za 2022 r.   | 446 742,25    | 469 713,46    | 847 032,54    | 1 107 406,22 | 522 951,77   | 302 069,17   | 0,00          | 3 695 915,41       |
| 10  | Pożyczka - Uchwały RN nr 49/23, 50/23, 63/23                             | 0,00          | 1 100 000,00  | 0,00          | 0,00         | 1 840 000,00 | 500 000,00   | 0,00          | 3 440 000,00       |
| 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         | 435 000,00    | 435 000,00         |
| 12  | Zwrot środków - Uchwały 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         | 645 000,00    | 645 000,00         |
| 13  | Inne wpływy (otrzymane odszkodowania, itp.)                              | 126 530,71    | 3 620,24      | 8 503,19      | 41 598,55    | 13 977,13    | 15 135,23    | 354 436,51    | 563 801,56         |
| III | Zmniejszenia, z tego:                                                    | 10 129 756,49 | 9 119 457,10  | 14 515 817,45 | 5 852 241,56 | 6 437 605,05 | 4 173 956,22 | 3 445 141,25  | 53 673 975,12      |
| 1.  | Remonty instalacji c.o., w tym:                                          | 104 216,04    | 198 402,61    | 62 674,56     | 0,00         | 63 417,60    | 79 999,57    | 0,00          | 508 710,38         |
| a)  | Montaż podzielników kosztów ciepła                                       | 0,00          | 36 811,21     | 62 674,56     | 0,00         | 63 417,60    | 26 101,98    | 0,00          | 189 005,35         |
| b)  | Regulacja instalacji c.o. z montażem zaworów podpionowych                | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 0,00               |
| 2.  | Remonty instalacji cew i zw                                              | 12 347,22     | 0,00          | 812 802,12    | 201 150,74   | 343 260,10   | 0,00         | 0,00          | 1 369 560,18       |
| 3.  | Inne roboty hydrauliczne, w tym:                                         | 662 345,95    | 681 249,45    | 933 866,16    | 810 545,57   | 0,00         | 212 669,65   | 0,00          | 3 300 676,78       |
| a)  | Wymiana wodomierzy                                                       | 662 345,95    | 681 249,45    | 856 848,13    | 810 545,57   | 0,00         | 212 669,65   | 0,00          | 3 204 247,85       |
| 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                                               | 23 739,00     | 0,00          | 60 755,35     | 696 544,40   | 0,00         | 207 343,99   | 0,00          | 988 382,74         |
| 5.  | Roboty elektryczne, w tym:                                               | 1 595 233,44  | 2 136 647,60  | 952 931,17    | 1 006 190,04 | 196 240,21   | 21 600,00    | 0,00          | 5 908 842,46       |
| a)  | Montaż instalacji monitoringu                                            | 117 722,63    | 104 748,00    | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 222 470,63         |
| 6.  | Docieplenia, w tym:                                                      | 0,00          | 0,00          | 5 150 854,12  | 0,00         | 1 892 863,50 | 5 400,00     | 0,00          | 7 049 117,62       |
| a)  | Docieplenia stropodachów                                                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 5 400,00     | 0,00          | 5 400,00           |
| 7.  | Roboty malarskie                                                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 0,00               |
| 8.  | Roboty dekarские                                                         | 211 215,63    | 0,00          | 0,00          | 265 469,85   | 666 750,01   | 13 284,00    | 0,00          | 1 156 719,49       |
| 9.  | Roboty drogowe                                                           | 50 000,00     | 460 324,50    | 107 010,00    | 81 736,76    | 41 857,83    | 22 222,08    | 0,00          | 763 151,17         |
| 10. | Wymiana okien części wspólnych                                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 647 678,98   | 0,00         | 0,00          | 647 678,98         |
| 11. | Roboty ogólnobudowlane, w tym:                                           | 4 507 217,47  | 1 706 377,16  | 3 046 160,87  | 1 536 246,72 | 1 609 646,50 | 1 889 513,75 | 0,00          | 14 295 162,47      |
| a)  | Remonty tarasów, balkonów                                                | 52 717,87     | 52 000,00     | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 104 717,87         |
| b)  | Remonty wejść do klatek schodowych                                       | 984,00        | 1 654 377,16  | 2 903 249,99  | 1 359 495,85 | 609 002,02   | 12 328,57    | 0,00          | 6 539 437,59       |
| c)  | Renowacja elewacji                                                       | 1 483 614,26  | 0,00          | 0,00          | 176 750,87   | 113 961,60   | 1 668 296,17 | 0,00          | 3 442 622,90       |
| d)  | Remont balkonów                                                          | 88 812,24     | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 64 924,59    | 208 889,01   | 0,00          | 362 625,84         |
| 12. | Remonty placów zabaw, renowacja terenów zielonych                        | 152 807,14    | 297 500,00    | 72 966,38     | 21 668,97    | 36 469,63    | 0,00         | 0,00          | 581 412,12         |
| 13. | Budowa altanek śmietnikowych                                             | 79 231,68     | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 71 690,00    | 0,00         | 0,00          | 150 921,68         |
| 14. | Spląty kredytów i pożyczek, w tym:                                       | 783 605,26    | 1 643 017,15  | 2 148 360,00  | 0,00         | 12 744,21    | 1 188 697,58 | 0,00          | 5 776 424,20       |
| 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         | 60 000,00    | 0,00          | 435 000,00         |
| b)  | Zwrot środków - Uchwały RN nr 51/22, 52/22, 53/22, 54/22, 55/22, 56/22   | 330 000,00    | 315 000,00    | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 645 000,00         |
| 15. | Udzielone pożyczki zg z Uchwałami RN nr 49/23, 50/23, 63/23              | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 3 440 000,00  | 3 440 000,00       |
| 16. | Remonty wykonywane ekipą własną                                          | 250 839,00    | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 250 839,00         |
| 17. | Przygotowanie, nadzór i rozliczenie prac remontowych                     | 708 550,18    | 684 772,44    | 647 256,42    | 607 795,25   | 320 423,79   | 188 198,36   | 0,00          | 3 156 996,44       |
| 18. | Usuwanie awarii - odszkodowania                                          | 38 001,01     | 33 102,00     | 71 047,30     | 49 654,80    | 137 663,55   | 12 196,80    | 0,00          | 341 665,46         |
| 19. | Pozostałe koszty                                                         | 32 541,84     | 277 486,96    | 0,00          | 185 139,42   | 72 603,74    | 20 266,76    | 5 141,25      | 593 179,97         |
| 20. | Remonty dźwigów                                                          | 886 634,51    | 966 310,87    | 414 792,36    | 370 000,00   | 319 081,40   | 303 000,00   | 0,00          | 3 259 819,14       |
| 21. | Nadzór prac remontowych dźwigów                                          | 31 231,12     | 34 266,36     | 34 340,64     | 20 099,04    | 5 214,00     | 9 563,68     | 0,00          | 134 714,84         |
| IV. | Saldo na 31.12.2023 r.                                                   | 2 408 680,19  | 6 087 714,02  | 3 286 785,82  | 1 023 270,91 | -352 187,57  | 1 235 690,89 | 6 167 583,46  | 19 857 537,72      |

- koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki1 827 846,55 zł
- 2. Pozostałe przychody operacyjne2 873 278,27 zł
- 3. Przychody finansowe5 076 989,41 zł

- Koszty ogółem196 018 054,31 zł
- 1. Koszty działalności operacyjnej193 296 510,61 zł
  - 2. Pozostałe koszty operacyjne2 109 766,87 zł
  - 3. Koszty finansowe611 776,83 zł

- WYNIK BRUTTO42 485 755,69 zł
- Podatek dochodowy5 883 433,00 zł
- WYNIK NETTO, w tym:36 602 322,69 zł
- nadwyżka GZM-16 564 750,81 zł
  - niedobór GZM+8 266 214,19 zł
  - zysk netto28 303 786,07 zł

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 r. sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami rozdziału 5

ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. W wyniku przeprowadzonej analizy sprawozdania finansowego za 2023 r. stwierdza się, że działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2023 r. przedstawia tabela nr 9.

PRZYCHODY, KOSZTY I WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2023 R.

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”      | 41 729 387,83                      | 6 784 068,25            | 48 513 456,08           | 38 936 867,23                      | 2 944 023,41            | 41 880 890,64           | 2 792 520,60                                         | 3 840 044,84                              | 6 632 565,44            | 630 282,20        | 2 792 520,60                                | 3 209 762,64                               | 6 002 283,24              |
| Osiedle „Generalska”    | 37 005 130,93                      | 2 804 725,22            | 39 809 856,15           | 37 565 244,28                      | 1 523 682,53            | 39 088 926,81           | -560 113,35                                          | 1 281 042,69                              | 720 929,34              | 138 448,67        | -560 113,35                                 | 1 142 594,02                               | 582 480,67                |
| Osiedle „Targówek”      | 30 215 453,04                      | 1 194 313,49            | 31 409 766,53           | 33 781 244,83                      | 666 536,32              | 34 447 781,15           | -3 565 791,79                                        | 527 777,17                                | -3 038 014,62           | 0,00              | -3 565 791,79                               | 527 777,17                                 | -3 038 014,62             |
| Osiedle „Poraje”        | 33 948 709,87                      | 5 100 144,54            | 39 048 854,41           | 32 430 991,59                      | 2 096 755,32            | 34 527 746,91           | 1 517 718,28                                         | 3 003 389,22                              | 4 521 107,50            | 377 672,03        | 1 517 718,28                                | 2 625 717,19                               | 4 143 435,47              |
| Osiedle „Erazma”        | 16 489 585,88                      | 302 455,16              | 16 792 041,04           | 15 949 091,72                      | 257 021,59              | 16 206 113,31           | 540 494,16                                           | 45 433,57                                 | 585 927,73              | 0,00              | 540 494,16                                  | 45 433,57                                  | 585 927,73                |
| Osiedle „Jagiellońska”  | 8 497 579,52                       | 2 941 504,51            | 11 439 084,03           | 10 614 727,67                      | 2 012 900,54            | 12 627 628,21           | -2 117 148,15                                        | 928 603,97                                | -1 188 544,18           | 179 247,14        | -2 117 148,15                               | 749 356,83                                 | -1 367 791,32             |
| Biuro Zarządu           | 18 807 418,91                      | 53 777 928,67           | 72 585 347,58           | 9 116 562,04                       | 29 217 001,06           | 38 333 563,10           | 9 690 856,87                                         | 24 560 927,61                             | 34 251 784,48           | 4 557 782,96      | 9 690 856,87                                | 20 003 144,65                              | 29 694 001,52             |
| RAZEM                   | 186 693 265,98                     | 72 905 139,84           | 259 598 405,82          | 178 394 729,36                     | 38 717 920,77           | 217 112 650,13          | 8 298 536,62                                         | 34 187 219,07                             | 42 485 755,69           | 5 883 433,00      | 8 298 536,62                                | 28 303 786,07                              | 36 602 322,69             |



Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2023 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 2023 r. przedstawia tabela nr 10, wykres nr 1 i 2.

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że koszty administrowania wynoszą 15 609 591 zł, co stanowi tylko 8,73% ogółu kosztów. Udział kosztów utrzymania czystości w strukturze ogółu kosztów Spółdzielni daje kwotę 10 274 053 zł, co stanowi 5,75%. Koszty konserwacji wynoszą 7 557 309 zł, a więc 4,23% ogółu kosztów.

TABELA nr 10

| Lp. | Wyszczególnienie                                        | %      |
|-----|---------------------------------------------------------|--------|
| I.  | Koszty zależne od Spółdzielni                           | 38,64  |
| 1.  | Koszty eksploatacji, w tym:                             | 18,71  |
| a)  | koszty administrowania                                  | 8,73   |
| b)  | koszty utrzymania czystości                             | 5,75   |
| c)  | koszty konserwacji                                      | 4,23   |
| 2.  | Koszty obowiązkowych przeglądów technicznych            | 0,33   |
| 3.  | Odpis na fundusz remontowy                              | 17,75  |
| 4.  | Odpis na fundusz remontowy dźwigów                      | 1,55   |
| 5.  | Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna              | 0,30   |
| II. | Koszty niezależne od Spółdzielni                        | 61,36  |
| 1.  | Opłaty za media, w tym:                                 | 43,84  |
| a)  | dostawa energii cieplnej                                | 33,94  |
| b)  | woda i ścieki                                           | 7,72   |
| c)  | gaz z liczników zbiorczych                              | 0,33   |
| d)  | energia elektryczna                                     | 1,85   |
| 2.  | Eksploatacja i konserwacja dźwigów                      | 1,22   |
| 3.  | Inne koszty, w tym:                                     | 1,45   |
| a)  | anten i domofony                                        | 0,35   |
| b)  | ochrona Osiedli                                         | 0,40   |
| c)  | pozostałe                                               | 0,70   |
| 4.  | Opłaty na rzecz Urzędu Miasta, w tym:                   | 14,85  |
| a)  | podatek od nieruchomości                                | 1,69   |
| b)  | opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/władanie gruntem | 3,76   |
| c)  | wywóz odpadów komunalnych                               | 9,40   |
|     | Ogółem                                                  | 100,00 |

Udział kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych w strukturze ogółu kosztów daje kwotę 592 650 zł, co stanowi 0,33%. Łącznie koszty eksploatacji wynoszą 33 440 953 zł, a więc 18,71% ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i pozostają na podobnym poziomie jak w 2022 r. Dla porównania należy w tym miejscu zaznaczyć, że w roku 2022 udział kosztów eksploatacji stanowił 20,95% ogółu kosztów. Oznacza to, że udział kosztów eksploatacji w 2023 roku jest niższy o 2,24% w stosunku do 2022 roku co świadczy o tym że ich tendencja jest spadkowa. Odpis na fundusz remontowy, wynoszący 31 712 300,89 zł, stanowi 17,75% ogółu kosztów, zaś odpis na fundusz remontowy dźwigów wynosi 2 778 344 zł, co stanowi 1,55% 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.

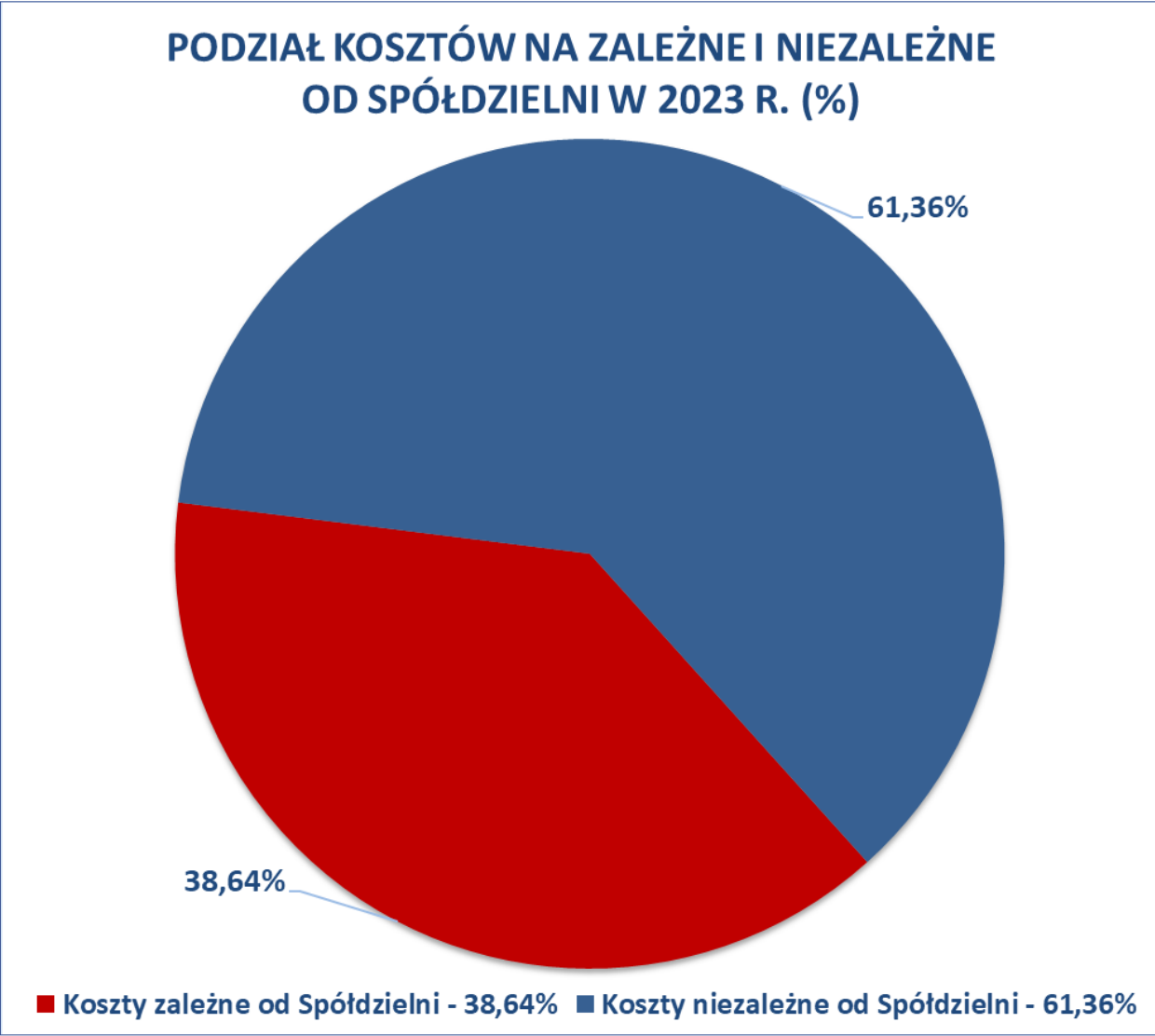
Koszty niezależne od Spółdzielni, czyli opłaty za media, świadczone usługi zewnętrzne i podatki wynoszą 109 676 512 zł i stanowią aż 61,36%. Największą pozy-

cję w tej grupie kosztów stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, które wynoszą 60 657 780 zł, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 33,94%. W 2022 roku udział kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej wynosił 26,36% więc był niższy o 7,58%. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią koszty wody i odprowadzania ścieków w wysokości 13 803 127 zł, co stanowi 7,72% 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 78 347 555 zł i stanowią 43,84% ogółu kosztów. Dla porównania, w 2022 roku udział kosztów wszystkich mediów stanowił 36,06% ogółu kosztów więc był niższy o 7,78%. 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 9,40% całości opłat wnoszonych przez mieszkańców na eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Od 01.01.2022 Rada Miasta wprowadziła sposobu pobierania opłaty od gospodarstwa domowego w jednakowej wysokości dla wszystkich gospodarstw domowych niezależnie od liczby zamieszkałych w nich osób w wysokości 85,00 zł za lokal. W 2023 roku mieszkańcy i użytkownicy lokali użytkowych wniosli do urzędu miasta opłatę za wywóz odpadów w wysokości 16 420 032 zł.

Spółdzielnia poniosła także koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu m.st. Warszawy oraz Urzędu m. Marki, w wysokości 26 546 476 zł, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 14,85%. Wspomniane wyżej koszty wywozu odpadów komunalnych w 2023 roku wyniosły stanowiły 9,40% ogółu kosztów. Koszty podatku od nieruchomości wyniosły 3 028 977 zł, co stanowi

WYKRES nr 1





1,69% ogółu kosztów zaś opłat za teren (użytkowanie wieczyste gruntu części wspólnych, władanie gruntem) wyniosły 6 719 868 zł, co stanowi 3,76% 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 2023 r. wyniosły 33 440 953 zł, w tym:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| 1. koszty administrowania      | 15 609 591 zł, |
| 2. koszty utrzymania czystości | 10 274 053 zł, |
| 3. koszty konserwacji          | 7 557 309 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 2023 r. rozpatrzono 422 pismne sprawy zgłoszone przez mieszkańców, które wpłynęły do Biura Zarządu. Rozpatrzono również 656 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 11.

TABELA nr 11

| Lp.   | Rodzaj umowy                             | Ilość |
|-------|------------------------------------------|-------|
| 1.    | Umowy na prace remontowe                 | 199   |
| 2.    | Umowy na konserwacje i świadczenie usług | 180   |
| Suma  |                                          | 379   |
| 3.    | Umowy najmu                              | 714   |
| 4.    | Miejsca postojowe                        | 206   |
| Suma  |                                          | 920   |
| RAZEM |                                          | 1299  |

| Lp. | Pisma i wnioski                    | Ilość |
|-----|------------------------------------|-------|
| 1.  | Ilość wniosków                     | 656   |
| 2.  | Pisma, które wpłynęły do działu EG | 422   |

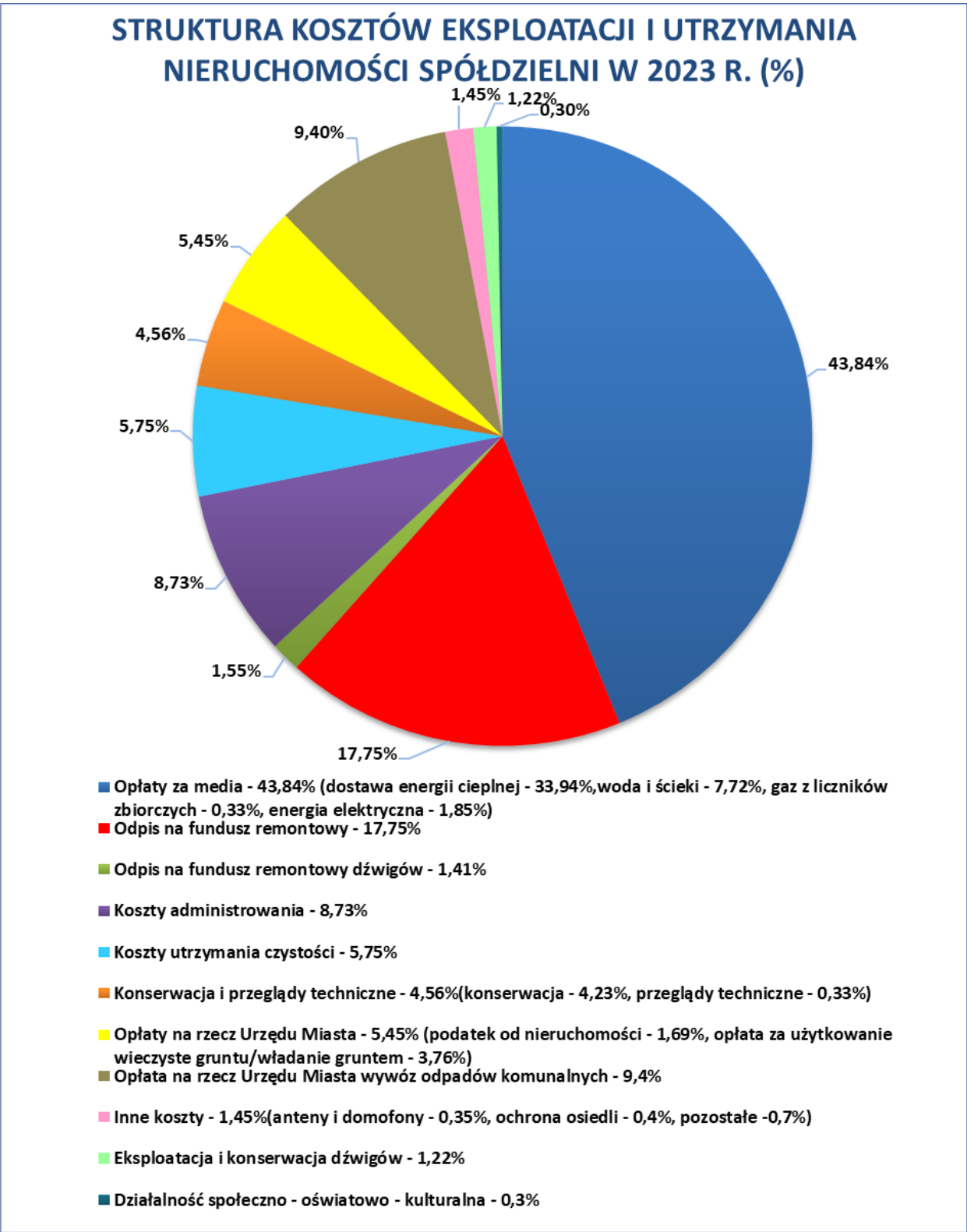
Pisma wnoszone przez mieszkańców były każdorazowo wyjaśniane, przeprowadzano odpowiednie kontrole i udzielano odpowiedzi mieszkańcom.

4. Fundusz remontowy i remonty

Fundusz remontowy:

- a) tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy, który w 2023 r. wynosił 33 399 474,28 zł, w tym odpis na fundusz remontowy dźwigów wynosił 2 778 343,83 zł,
- b) ponadto fundusz remontowy w 2023 r.:
- zasilony został innymi dodatkowymi wpływami w kwocie 563 801,56 zł, na którą składają się m.in. otrzymane odszkodowania (w tym 349 295,26 zł - środki pozyskane z lokali byłych w drodze przetargu.),
  - zasilony został wpływami z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach pożyczki Jessica 2, które w 2023 roku wyniosły 10 932 507,60 zł,
  - zasilony został wpływami z podziału nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 r. w kwocie 3 695 915,41 zł.

WYKRES nr 2



Zakres prac remontowych Spółdzielni w 2023 r. był szeroki i pod względem rzeczowym podobny jak w ostatnich kilku latach. Wykonano prace za łącznie 51 494 345,71 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, szczególnie docieplenia ścian zewnętrznych budynków. W efekcie tego typu działań od 2003 r. do 2023 r. uzyskano znaczące oszczędności kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej ilustruje tabela nr 12.

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 milio-

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ W LATACH 2003 - 2023 TABELA nr 12

| 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                |                                                 |
| 2023                                                                                           | 59 507 711,70                |                                                 |
| Razem oszczędności w latach 2004-2023 w odniesieniu do kosztów ciepła poniesionych w roku 2003 |                              | 53 218 949,41                                   |



ny. Jest to kwota, jaką mieszkańcy Spółdzielni musieli by 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 nieplacenie za ciepło przez okres jednego 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 latach 2022 i 2023 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 wynosiła 14,4%, a za rok 2023 wyniosła 11,4%. W roku 2022 dostawca ciepła, przedsiębiorstwo Veolia Energia Warszawa S.A., wprowadziła aż 7 podwyżek ceny ciepła zużywanego do ogrzania mieszkań i podgrzania wody. 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). W roku 2023 odnotowaliśmy kolejne dwie podwyżki ciepła, ale tzw. „ceny z wyrównaniem” w ramach Rządowej Tarczy pozwoliły na utrzymanie cen ciepła na poziomie 111,24 zł brutto za 1 GJ od 1.05.2023r., a następnie 106,78 zł brutto za 1 GJ od 1.08.2023 r. Opłata za zużywane ciepło ma zasadniczy wpływ na wysokość ponoszonych kosztów ciepła.

Równocześnie w 2023 r. w ramach „ceny z wyrównaniem” opłata za moc cieplną i opłata stałą za przesył wyrażona w megawatach (MW) wynosiła od 01.05.2023 r. 13.032,70 zł brutto za 1 MW, a od 01.08.2023 r. 13.224,50 zł za 1 MW brutto.

Wyżej wspomniane ceny zawierają już rekompensatę do cen ciepła, wprowadzoną przez ustawodawcę od dnia 15.09.2022 r. i obowiązującą do końca 2023 r. Niższe ceny ciepła „z wyrównaniem” pozwoliły wprowadzić od 1 kwietnia 2023 roku obniżkę zaliczek na poczet c.o. i podgrzewu wody w stosunku do wysokich zaliczek z 2022 roku.

- Prowadzone w ostatnich latach działania termomodernizacyjne pozwoliły na:
- obniżenie mocy zamówionej w budynkach Spółdzielni od roku 2000 o 48,9%,
  - obniżenie zużycia energii w GJ (gigadżul) o 47,7% (odnosząc rok 2023 do roku 2000).

Biorąc pod uwagę ceny ciepła z roku 2000: 13,68 zł za 1GJ oraz 7.029,89 zł za 1 MW oraz ceny ciepła w roku 2023: 106,78 zł za 1GJ oraz 13.224,50 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 ponad 98 mln zł, a więc prawie dwa 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.

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 wyłaniany w przetargach centralnych (obejmujących zakres docieplenia i renowacje elewacji, remonty klatek schodowych, roboty elektryczne oraz dźwigowe i przetargi instalacyjne) oraz prowadzonych na szczelbł 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 2023**  
Na rok 2023 zaplanowano remonty o wartości 51 975 089,59 zł. Ostateczna wartość wykonanych remontów wyniosła 51 494 345,71 zł (tabela nr 13).

**W 2023 r. wykonano następujące prace remontowe:**

| OSIEDLE KIJOWSKA                                                                                                                 |    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|
| Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 7 483 856,21 zł, w tym:                                                                 |    |          |
| wymiana legalizacyjna wodomierzy                                                                                                 | 10 | budynków |
| wymiana naczyń przeponowych w węźle cieplnym na potrzeby ogrzewania Al. Tysiąclecia 151                                          |    |          |
| wymiana wewnętrznych linii zasilania Ząbkowska 40, Radzyńska 68/72                                                               |    |          |
| montaż instalacji fotowoltaicznych Radzyńska 54/58, 60/66 (kontynuacja prac z 2022)                                              |    |          |
| remont elewacji Radzyńska 52A, Wiosenna 2                                                                                        |    |          |
| remont pokrycia dachu Białostocka 48                                                                                             |    |          |
| remont klatek schodowych wraz z korytarzykami lokatorskimi, Radzyńska 68/72, Wołomińska 19, Wiosenna 3 (kontynuacja prac z 2022) |    |          |
| wymiana altany śmietnikowej Wołomińska 19                                                                                        |    |          |
| wymiana dźwigu Białostocka 7 kl. 3                                                                                               |    |          |
| wymiana zespołu napędowego Siedlecka 1/15 kl. 3 osobowy (lewy)                                                                   |    |          |
| wymiana drzwi szybowych Radzyńska 68/72 kl. 1 lewy, prawy                                                                        |    |          |
| wymiana aparatury sterowej, drzwi szybowych, modernizacja kabiny Al. Tysiąclecia 151 kl. 5 prawy                                 |    |          |
| wymiana aparatur sterowych, wymiana kabin, wymiana drzwi szybowych Radzyńska 68/72 kl. 2 lewy i prawy                            |    |          |
| dostosowanie kabiny, wymiana drzwi szybowych Radzyńska 54/58 lewy                                                                |    |          |
| W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 2 828 527,21 zł, w tym:                                                      |    |          |
| remont elewacji Wołomińska 19                                                                                                    |    |          |
| remont klatek schodowych wraz z korytarzykami lokatorskimi Al. Tysiąclecia 151                                                   |    |          |

| OSIEDLE GENERALSKA                                                                            |    |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|
| Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 6 694 346,79 zł, w tym:                              |    |          |
| montaż i wymiana podzielników kosztów ciepła                                                  | 5  | budynków |
| wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych                                                    | 25 | budynków |
| regulacja instalacji centralnego ogrzewania Janinówka 9                                       |    |          |
| wymiana wewnętrznych linii zasilania na klatkach schodowych Mieszka I 21 kl. I, II, III       |    |          |
| wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy Gajkowicza 5, Mieszka I 13, 23, Okólna 28           |    |          |
| remont klatek schodowych i wejść do klatek Remiszewska 7                                      |    |          |
| remont klatek schodowych Gajkowicza 9, Askenazego 2, Zamiejska 17 (kontynuacja prac z 2022r.) |    |          |
| wykonanie projektu technicznego wymiany wewnętrznych linii zasilania Janinówka 14             |    |          |
| wymiana dźwigów Janinówka 9 kl. I-VI                                                          |    |          |
| montaż monitoringu na terenach rekreacyjno - wypoczynkowych na Askenazego                     |    |          |
| W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 2 455 539,20 zł, w tym:                   |    |          |
| wymiana wewnętrznych linii zasilania na klatkach schodowych w budynku Janinówka 9             |    |          |
| kompleksowa wymiana urządzeń na placu zabaw przy budynku Gajkowicza 9                         |    |          |

| OSIEDLE TARGÓWEK                                                                                                                                                                                                                                 |    |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|
| Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 12 873 790,92 zł, w tym:                                                                                                                                                                                |    |          |
| wymiana legalizacyjna podzielników kosztów ciepła                                                                                                                                                                                                | 7  | budynków |
| wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych wraz z wymianą nakładki radiowej                                                                                                                                                                      | 22 | budynki  |
| wymiana 13 pionów instalacji cew i cyrkulacji Prałatowska 2                                                                                                                                                                                      |    |          |
| ocieplenie ścian, ocieplenie stropodachu, wymiana poszycia dachu, remont kominów, balkonów i loggii wraz z wymianą balustrad i warstw posadzkowych, montaż zabudów loggii na parterze Prałatowska 8, H.Junkiewicz 2 (kontynuacja prac z 2022 r.) |    |          |
| kompleksowy remont klatek schodowych Junkiewicz 4, P. Skargi 61                                                                                                                                                                                  |    |          |
| naprawa przewodów kominowych Teren Osiedla                                                                                                                                                                                                       |    |          |

| TABELA nr 13 |                         |                         |                     |                  |                      |                    |
|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Osiedle      | Remonty planowane 2023* | Remonty wykonane 2023** | Remonty % wykonania | Dźwigi plan 2023 | Dźwigi wykonane 2023 | Dźwigi % wykonania |
| Kijowska     | 10 310 005,20 zł        | 9 394 517,79 zł         | 91,12%              | 995 936,24 zł    | 917 865,63 zł        | 92,16%             |
| Generalska   | 9 944 916,00 zł         | 8 149 308,75 zł         | 81,94%              | 1 003 131,00 zł  | 1 000 577,24 zł      | 99,75%             |
| Targówek     | 15 636 091,39 zł        | 14 088 496,41 zł        | 90,10%              | 511 356,00 zł    | 449 133,00 zł        | 87,83%             |
| Poraje       | 5 282 945,00 zł         | 5 835 080,58 zł         | 127,32%             | 391 335,00 zł    | 390 100,00 zł        | 99,68%             |
| Erazma       | 6 218 008,00 zł         | 6 113 309,65 zł         | 98,32%              | 329 212,00 zł    | 324 295,40 zł        | 98,51%             |
| Jagiellońska | 4 583 124,00 zł         | 4 519 097,58 zł         | 98,60%              | 312 564,00 zł    | 312 563,68 zł        | 100,00%            |
| Razem        | 51 975 089,59 zł        | 48 099 810,76 zł        | 93%                 | 3 543 534,24 zł  | 3 394 534,95 zł      | 96%                |

\* koszty planowanych remontów uwzględniają kwoty z dofinansowania programem Jessica 2 i lokali użytkowych  
\*\* koszt wykonania remontów uwzględnia kwoty z dofinansowania programem Jessica 2 i lokali użytkowych



| OSIEDLE TARGÓWEK - c.d.                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| wymiana dźwigu osobowego i meblowego <b>Remiszewska 20</b>                             |  |  |
| <b>W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 1 663 838,49 zł, w tym:</b>     |  |  |
| wymiana wewnętrznych linii zasilania na klatkach schodowych (WLZ) <b>Prąlatowska 2</b> |  |  |
| kompleksowy remont klatek schodowych <b>Kołowa 4</b>                                   |  |  |
| budowa boiska sportowego <b>Myszkowska 2 / Junkiewicz 4</b>                            |  |  |
| <b>Ponad plan wykonano:</b>                                                            |  |  |
| wymiana opraw oświetlenia awaryjno - ewakuacyjnego <b>Kołowa 4</b>                     |  |  |

| OSIEDLE PORAJE                                                                                            |    |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|
| <b>Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 6 225 180,58 zł, w tym:</b>                                   |    |          |
| wymiana poziomów instalacji wodnych z rozdzieleniem instalacji p.poż. <b>Ceramiczna 9</b>                 |    |          |
| wymiana legalizacyjna wodomierzy radiowych z modułem radiowym                                             | 31 | budynków |
| wymiana instalacji gazowej + dokumentacja <b>Gębicka 2, Wittiga 3</b>                                     |    |          |
| wymiana wewnętrznych linii zasilania na klatkach schodowych <b>Wittiga 9</b>                              |    |          |
| remont klatek schodowych oraz wejść do klatek w podwyższonym standardzie <b>Szczęśliwa 2, Nagodzców 3</b> |    |          |
| ogrodzenie terenu wokół boiska przy ul. Pancera                                                           |    |          |
| remont dachu <b>Wittiga 3, Pancera 15</b>                                                                 |    |          |
| renowacja elewacji <b>Pancera 14</b>                                                                      |    |          |
| wymiana dźwigu <b>Śreniawitów 7 kl. II, Nagodzców 3 kl. II</b>                                            |    |          |

| OSIEDLE ERAZMA                                                                                                                          |   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| <b>Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 6 437 605,05 zł, w tym:</b>                                                                 |   |          |
| montaż i wymiana podzielników kosztów ciepła                                                                                            | 9 | budynków |
| wymiana poziomów c.c.w. i z.w. <b>Erazma z Zakroczymia 7, 9</b>                                                                         |   |          |
| doposażenie w zawory kulowe podpionowe <b>A. Kamińskiego 12, 20</b>                                                                     |   |          |
| wymiana latarni ulicznych + oprawy + żarówki LED <b>Erazma z Zakroczymia 2, 4, 6, 8, 10</b>                                             |   |          |
| montaż fotowoltaiki <b>Erazma z Zakroczymia 4, Ćmielowska 15A</b>                                                                       |   |          |
| docieplenie ścian zewnętrznych wraz z remontem balkonów <b>A. Kamińskiego 10</b>                                                        |   |          |
| mycie elewacji z impregnacją przeciwalgową <b>A. Kamińskiego 14, 16, 18</b>                                                             |   |          |
| remont dachu wraz z remontem kominów <b>Ćmielowska 15</b>                                                                               |   |          |
| remont zwyrżki <b>A. Kamińskiego 18</b>                                                                                                 |   |          |
| wymiana okien na klatkach schodowych. wraz z wymianą wejść <b>A. Kamińskiego 6A</b>                                                     |   |          |
| wymiana wiatrolapów wraz z wymianą ślusarki drzwiowej <b>A. Kamińskiego 14 (kl. I, III); 20A (kl. VII, VIII); 22 (kl. I, II, IV, V)</b> |   |          |
| remont klatek schodowych <b>Erazma z Zakroczymia 8, 13, A. Kamińskiego 16, Ćmielowska 15A (kontynuacja prac z 2022r.)</b>               |   |          |
| wymiana dźwigu <b>Ćmielowska 15 kl. I, II</b>                                                                                           |   |          |

| OSIEDLE JAGIELLOŃSKA                                                               |   |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| <b>Zgodnie z planem wykonano prace za kwotę 3 710 144,83 zł, w tym:</b>            |   |          |
| montaż i wymiana podzielników kosztów ciepła                                       | 4 | budynki  |
| wymiana legalizacyjna wodomierzy                                                   | 7 | budynków |
| projekt i wymiana inst. gazowej <b>Jagiellońska 6</b>                              |   |          |
| dodatkowe docieplenie stropodachu <b>Jagiellońska 2</b>                            |   |          |
| remont balkonów <b>Jagiellońska 2</b>                                              |   |          |
| malowanie klatek schodowych <b>Targowa 80/82</b>                                   |   |          |
| wymiana okien i witryn <b>Jagiellońska 5a</b>                                      |   |          |
| wymiana dźwigu w całości <b>Jagiellońska 6 kl. II, Jagiellońska 5a</b>             |   |          |
| <b>W ramach projektu Jessica 2 wykonano prace za kwotę 1 121 516,43 zł, w tym:</b> |   |          |
| termomodernizacja budynku <b>Targowa 80/82</b>                                     |   |          |

Podsumowując prace remontowe prowadzone przez Spółdzielnię w 2023 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 przesunień 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 2023 r. w stosunku do strategii remontowej na lata 2020-2024 przedstawia tabela nr 14, na dole strony.

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, powodującym wzrost kosztów wykonywanych remontów.

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

W 2023 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:

- 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.

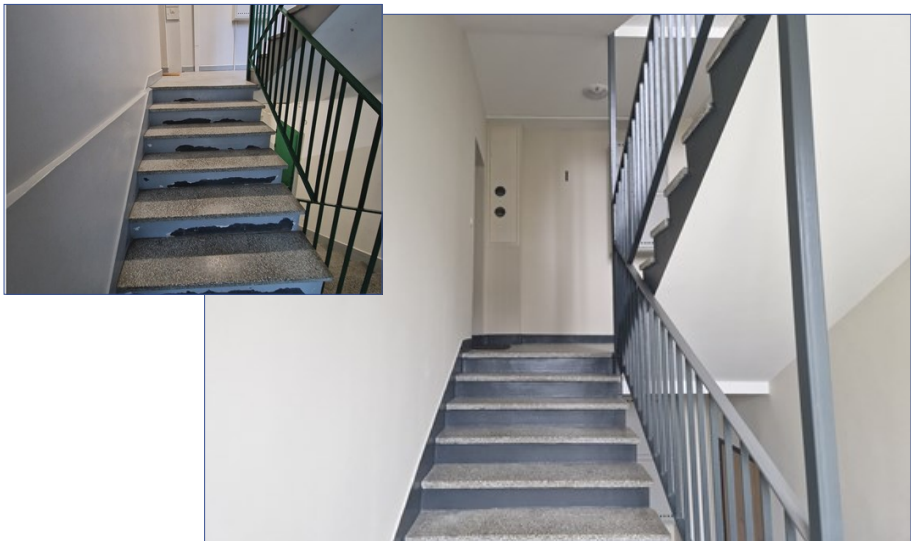
TABELA nr 14

| L.p. | RODZAJ ROBÓT                                           | 2023          |               |                                                    | 2020 - 2024    |                |                                              |
|------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|
|      |                                                        | PLAN          | WYKONANIE     | % wykonania za rok 2023 względem planu na rok 2023 | PLAN           | WYKONANIE      | % wykonania za lata 2020-2023 względem planu |
|      |                                                        | Wartość robót | Wartość robót |                                                    | Wartość robót  | Wartość robót  |                                              |
| 1    | Remonty instalacji c.o.                                | 306 510,00    | 488 413,23    | 159%                                               | 4 794 558,00   | 1 604 024,25   | 33%                                          |
| 2    | Remonty instalacji c.c.w. i z.w.                       | 682 000,00    | 1 605 590,24  | 235%                                               | 2 481 000,00   | 3 326 268,46   | 134%                                         |
| 3    | Inne hydrauliczne                                      | 1 753 563,00  | 3 112 025,99  | 177%                                               | 7 358 819,00   | 6 152 090,45   | 84%                                          |
| 4    | Instalacje gazowe                                      | 1 044 000,00  | 1 015 053,10  | 97%                                                | 4 314 000,00   | 5 357 168,48   | 124%                                         |
| 5    | Roboty elektryczne                                     | 2 138 500,00  | 3 445 710,46  | 161%                                               | 15 551 310,00  | 4 263 077,96   | 92%                                          |
| 6    | Docieplenia                                            | 6 030 000,00  | 7 525 167,52  | 125%                                               | 24 152 928,00  | 20 155 800,91  | 83%                                          |
| 7    | Renowacje i remonty elewacji                           | 5 133 000,00  | 646 811,46    | 13%                                                | 25 352 630,00  | 11 902 219,52  | 47%                                          |
| 8    | Splata pożyczki z odsetkami                            | 2 621 635,00  | 5 776 424,20  | 220%                                               | 18 217 560,00  | 21 215 263,53  | 116%                                         |
| 9    | Roboty dekarские                                       | 321 000,00    | 1 249 005,36  | 389%                                               | 2 656 000,00   | 3 106 906,35   | 117%                                         |
| 10   | Roboty drogowe                                         | 387 000,00    | 770 217,63    | 199%                                               | 2 141 000,00   | 2 222 617,25   | 104%                                         |
| 11   | Wymiana okien na klatkach schodowych                   | 486 000,00    | 757 270,00    | 156%                                               | 1 220 590,00   | 3 168 380,90   | 260%                                         |
| 12   | Remonty klatek schodowych i wejść do klatek schodowych | 4 521 000,00  | 7 757 587,39  | 172%                                               | 18 585 852,00  | 21 064 865,28  | 113%                                         |
| 13   | Roboty ogólnobudowlane                                 | 1 630 000,00  | 1 019 141,81  | 63%                                                | 7 791 748,00   | 4 417 747,87   | 57%                                          |
| 14   | Roboty malarskie                                       | 105 000,00    | 9 390,97      | 9%                                                 | 480 015,00     | 134 967,05     | 28%                                          |
| 15   | Zagospodarowanie terenów zieleni                       | 590 000,00    | 277 085,62    | 47%                                                | 4 517 220,00   | 2 277 948,46   | 50%                                          |
| 16   | Inne roboty                                            | 4 365 939,00  | 530 257,03    | 12%                                                | 20 350 793,00  | 6 410 793,31   | 32%                                          |
| 17   | Jessica 2, w tym:                                      | -             | 7 406 048,13  | 0%                                                 | 15 176 322,00  | 40 228 811,02  | 265%                                         |
|      | Łącznie (1-17)                                         | 32 115 147,00 | 43 391 200,14 |                                                    | 175 142 345,00 | 167 008 951,05 | 95%                                          |
| 18   | Remonty:                                               |               |               |                                                    |                |                |                                              |
|      | dźwigów                                                | 2 314 456,00  | 3 394 535,27  |                                                    | 12 327 000,00  | 9 418 953,39   | 76%                                          |
| 19   | Łącznie (18)                                           | 2 314 456,00  | 3 394 535,27  |                                                    | 12 327 000,00  | 9 418 953,39   | 76%                                          |
|      | Ogółem:                                                | 34 429 603,00 | 46 785 735,41 | 136%                                               | 187 469 345,00 | 176 427 904,44 | 94%                                          |

\* pozycja „Roboty malarskie” zawiera koszt malowania klatek schodowych



PRZYKŁADOWE PRACE REMONTOWE WYKONANE W 2023 R.



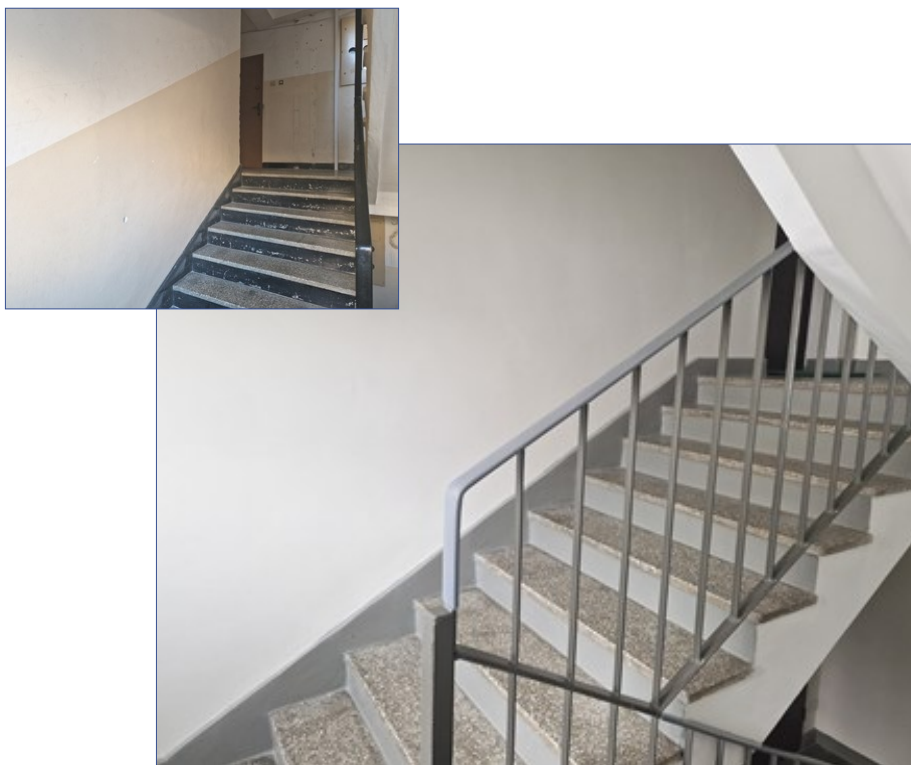
Budynek Kamińskiego 16 przed i po remoncie klatki



Nowa altana przy Erazma 9



Budynek Pancera 14 przed i po remoncie elewacji



Erazma 13 przed i po remoncie klatek schodowych



Budynek Szczęśliwa 2 przed i po remoncie klatek



Dach Pancera 15 przed i po remoncie





Nowy chodnik przy Gajkowicza 7



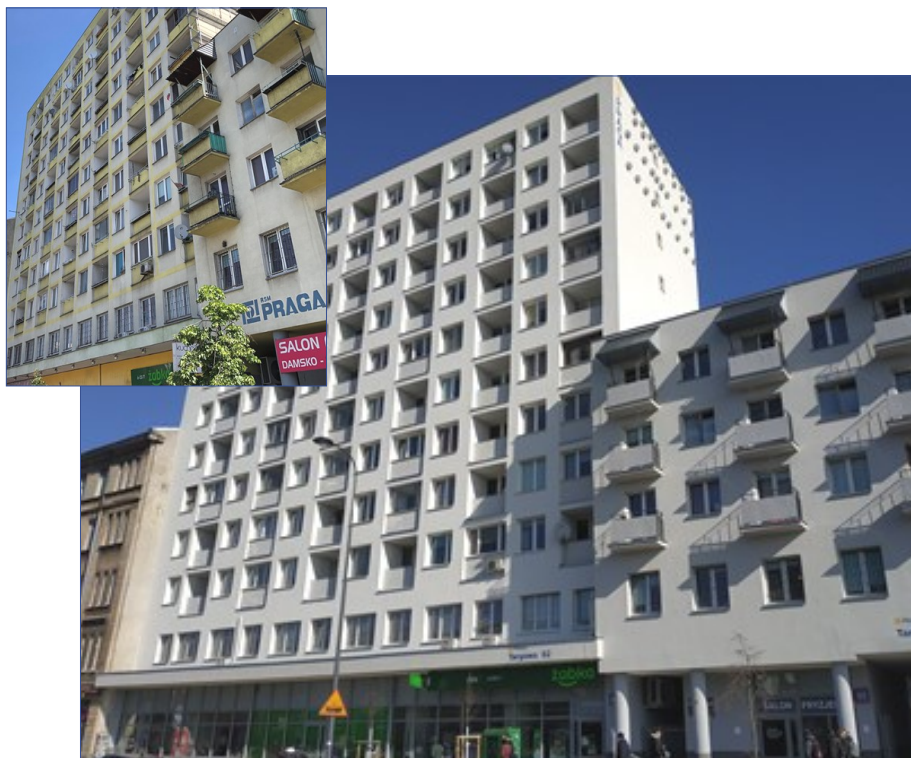
Budynek Askenazego 2 przed i po remoncie klatki



Wymiana windy Jagiellońska 6



Janinówka 9 przed i po wymianie wewnętrznych linii zasilających



Budynek Targowa 80/82 przed i po remoncie elewacji



Budynek al. Tysiąclecia 151 klatki schodowe przed i po remoncie





Nowy podjazd przy ul. Remiszewskiej 7



Budynek Wołomińska 19 przed i po remoncie elewacji



Boisko przy ul. Myszkowskiej 2



Białostocka 7 kl. 3 nowe windy



Budynek Wejherowska 3 przed i po remoncie klatki



Budynek Radzyńska 68/72 przed i po remoncie elewacji



b. Założenia remontowe na rok 2024

Dbłość o dobry stan techniczny budynków oraz ich prawidłowa eksploatacja stanowią bardzo ważną rolę w działalności Spółdzielni. W związku z tym, w roku 2024 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 15, 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) Listopad-grudzień 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 elek-

trycznych 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. Żąbkowskiej 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 Żąbkowska 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 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, 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 doposażono plac zabaw przy Gajkowicza 9 i wybudowanie boiska sportowego przy Myszkowskiej 2.
- g) W 2023 roku, z uwagi na zakończenie programu **JESSICA**, Spółdzielnia złożyła wniosek do Bank Gospodarstwa Krajowego o przyznanie grantu na montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach Radzymińska 68/72, Białostocka 7 i Wittiga 9.

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 Administracje Osiedli współpracują i uczestniczą

w spotkaniach organizowanych na bieżąco z przedstawicielami Delegatur Biura Bezpieczeństwa przy Urzędach Dzielnic, organami Policji i Straży Miejskiej. Ponadto 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 w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą planami rocznymi oraz pięcioletnimi. Inwestycje przewidziane 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, która corocznie otrzymuje sprawozdanie Zarządu z realizacji planu rocznego za rok poprzedni. Następnie, w formie uchwały, Rada Nadzorcza przyjmuje ww. sprawozdanie, a także uchwała roczny plan zadań inwestycyjnych na kolejny rok. Wspomniany roczny plan zadań inwestycyjnych wynika natomiast z opisanego wyżej wieloletniego rzeczowego planu inwestycji.

W 2023 roku Spółdzielnia realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- 1. „**Przystanek Targówek - Kuflewska 6**” - Roboty budowlane zakończyły się w III kwartale 2023 roku;
- 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 2023 rok;
- 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”

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 m<sup>2</sup>
  - budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
  - ilość mieszkań 107
  - powierzchnia użytkowa mieszkań 5.297 m<sup>2</sup>
  - ilość stanowisk postojowych w garażu 144
  - powierzchnia usług 1.444 m<sup>2</sup>

15 października 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

TABELA nr 15

| Rzeczowy plan remontów 2024 rok |              |               |                 |                            |              |               |
|---------------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------------|--------------|---------------|
| Lp.                             | Osiedle      | Plan ogólny   | Lokale użytkowe | Roboty dodatkowe - rezerwa | Dźwigi       | Razem         |
| 1.                              | Kijowska     | 7 966 898,00  | 346 960,00      | -                          | 895 732,00   | 9 209 590,00  |
| 2.                              | Generalska   | 9 293 128,00  | 10 550,00       | 11 472 000,00              | 804 266,00   | 10 107 944,00 |
| 3.                              | Targówek     | 8 561 812,00  | 7 597,00        | -                          | 534 356,00   | 9 103 765,00  |
| 4.                              | Poraje       | 6 886 849,00  | 230 000,00      | 1 000 000,00               | 408 200,00   | 7 525 049,00  |
| 5.                              | Erazma       | 3 342 644,00  | -               | 3 800 000,00               | 15 212,00    | 3 357 856,00  |
| 6.                              | Jagiellońska | 2 476 168,00  | 222 234,00      | 450 000,00                 | 179 564,00   | 2 877 966,00  |
|                                 | Ogółem       | 38 527 499,00 | 817 341,00      | 16 722 000,00              | 2 837 330,00 | 42 182 170,00 |





„Przystanek Targówek” - sierpień 2023 r.

2020 roku urząd 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 realizacja prac budowlanych pozwoliła na zakończenie budowy w II kwartale 2023 roku. Od 10 lipca rozpoczęto zasiedlanie budynku.

## 2. „Barkocińska 3”

- działka nr 81/4 obręb 4-10-14
- działki o powierzchni 508 m<sup>2</sup>
- budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- ilość mieszkań 20
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1.271 m<sup>2</sup>
- ilość stanowisk postojowych w garażu 24
- powierzchnia usług 18 m<sup>2</sup>

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 rozpoczęcie 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.

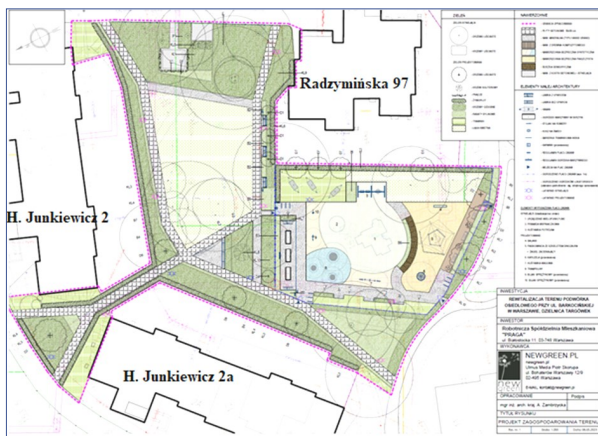
Postępowanie przetargowe na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji ogłoszone zostało 25.10.2021 r., a otwarcie ofert nastąpiło 13.12.2021 r. Ze względu na wybuch wojny w Ukrainie oraz zerwanie łańcucha dostaw, które szczególnie dotkliwie odczuła branża budowlana, konieczne było podjęcie z oferentami 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



„Barkocińska 3” - stan na marzec 2023 r.



„Barkocińska 3” - stan na październik 2023 r.



Konsepcja rewitalizacji terenów podwórka osiedlowego - maj 2023 r.

prace polegały na rozbiórce pobliskiej hydroforni. Generalny Wykonawca inwestycji prowadził prace budowlane przez cały 2022 oraz 2023 rok.

Spółdzielnia w ramach inwestycji planuje również zrealizować nowe zagospodarowanie terenów Osiedla Targówek w miejscu rozebranej hydroforni pomiędzy budynkami Radzywińska 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 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - użytkowanie wieczyste
- budynek mieszkalny z usługą i garażem podziemnym
- ilość mieszkań 29
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1.634 m<sup>2</sup>
- ilość stanowisk postojowych w garażu i terenie 30



„Piotra Skargi 65” - wizualizacja na etapie projektu budowlanego

23 marca 2020 roku Spółdzielnia podpisała umowę z Architektem, który rozpoczął prace projektowe. 30 października 2020 roku 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 października 2022 roku otrzymaliśmy decyzję pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna z dniem 17 listopada 2022 roku. Przez cały 2023 rok trwały prace przy wykonaniu projektu technicznego, który umożliwi przygotowanie przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

W sierpniu 2023 roku Spółdzielnia podpisała umowę z firmą specjalizującą się w gospodarowaniu zielenią. Powyższe działania, jak i prowadzone z Wydziałem



Ochrony Środowiska urzędu Dzielnicy Targówek jak i Biurem Ochrony Środowiska 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 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - własność Spółdzielni
- projektowana ilość mieszkań 131
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 6.728 m<sup>2</sup>
- projektowana ilość stanowisk postojowych 193
- projektowana ilość usług 8
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 384 m<sup>2</sup>



„Myszkowska III” - wizualizacja na etapie projektu budowlanego

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.



„Myszkowska III” - wizualizacja na etapie projektu budowlanego

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. Niestety Spółdzielnia otrzymała odmowną decyzję pozwolenia na budowę, w związku z czym sprawa została skierowana do Wojewody Mazowieckiego, który utrzymał w mocy decyzję odmowną. Następnym krokiem było złożenie skargi na decyzję do WSA, który uchylił decyzje organów obu instancji. WSA w ustnych motywach wyroku wskazał, że zgadza się ze stanowiskiem prezentowanym przez pełnomocników Spółdzielni. Obecnie oczekujemy na uprawomocnienie się decyzji.

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. Planowana jest również modernizacja istniejącego przy budynku Goławska 3 placu zabaw, w ramach której zostaną wykonane: montaż nowych zabawek, ogrodzenie, nowa bezpiecz-



Koncepcja modernizacji placu zabaw

na nawierzchnia. Dodatkowo w najbliższej okolicy zostaną 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 linii Teatr Rampa - ul. Gorzykowska.

## 3. „Pratulińska garaż”

- działka nr 24/4, obręb 4-10-10
- działka o powierzchni 3.957 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość miejsc postojowych ok. 200
- projektowana powierzchnia użytkowa usług od 1.500 do 2.300 m<sup>2</sup>

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.



„Pratulińska Garaż” - wizualizacja na etapie koncepcji

Pod koniec 2022 roku, po wstępnych pracach koncepcyjnych, zlecono architektowi wykonanie projektu budowlanego. Równolegle Spółdzielnia prowadziła ustalenia w związku przejęciem gwarancji od generalnych wykonawców drogi ul. M. Ossowskiego, które jest niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę. W sierpniu 2023 roku Spółdzielnia podpisała umowę rezerwacyjną z firmą z branży spożywczej, która zainteresowana jest zakupem jednego poziomu garażu oraz jednego lokalu usługowego.

## 4. „Piotra Skargi 74”.

- działka nr 213/5, obręb 4-10-08
- powierzchnia działki 1.260 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - własność Spółdzielni
- projektowana ilość mieszkań 51
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 2.653 m<sup>2</sup>
- projektowana ilość stanowisk postojowych 54

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 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - akt notarialny wieczystego użytkowania
- projektowana ilość miejsc postojowych w garażu 100
- projektowana powierzchnia usług 400 m<sup>2</sup>

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



miejsce 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).

W maju 2023 roku Spółdzielnia zleciła wykonanie dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie ze względu na procedowany MPZP procedura wydania decyzji WZ została wstrzymana.

Przez cały 2023 rok Spółdzielnia prowadziła rozmowy z firmą e.on zmierzające do nabycia sąsiadującej nieruchomości (działki pod trafostacją) przy ul. św. Wincetego. 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- prawo do terenu - akty notarialne wieczystego użytkowania
- projektowana ilość mieszkań 44
- projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań 2.606 m<sup>2</sup>
- projektowana ilość stanowisk postojowych 100
- projektowana ilość usług 11
- projektowana powierzchnia użytkowa usług 483 m<sup>2</sup>



„Święciańska 17” - wizualizacja na etapie koncepcji

Spółdzielnia 18 czerwca 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-

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. Przez cały 2023 rok Architekt pracował nad wykonaniem 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. 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 miejscu istniejącego 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- ilość stanowisk postojowych w garażu i terenie od 30 do 59

W 2022 r. Spółdzielnia zleciła opracowanie 2 wariantów koncepcji zabudowy, na podstawie których zostały następnie złożone dwa wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z tym, iż nieruchomość znajduje się w granicach opracowywanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla południowej części Targówka, zawieszono postępowanie z urzędu, przez co procedura znacznie się przedłużyła. W grudniu 2023 roku po otrzymaniu informacji o odwieszeniu postępowania, ponownie złożono wniosek.

Oba warianty zakładają realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. Aby realizować wariant z większą powierzchnią użytkową planowanego budynku, konieczne jest nabycie działki sąsiadującej, w związku z tym podjęte zostały rozmowy z właścicielem gruntu.

#### 9. „Remiszewska / Handlowa”

- działka nr 15/8 i 15/10 obręb 4-10-10
  - działki o powierzchni 3.095 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
  - 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 2023 roku Spółdzielnia analizowała ogłoszenia i oferty działek, jednakże brakuje na rynku ofert sprzedaży nieruchomości umożliwiających realizację budynków wielorodzinnych w atrakcyjnych lokalizacjach.

## Rozdział V

### Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych w 2023 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, odnośnym władzom - 352
  - zaświadczeń do założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 62
  - 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 - 643
2. udzielaniem odpowiedzi komornikom sądowym - 172
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 - 370
4. udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych obejmujących sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokali na rynku wtórnym - 26
- łącznie w 2023 r. Zarząd Spółdzielni rozpatrzył ponad 1625 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 - 943

#### 1.1. Sprawy członkowskie

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. RSM „Praga” zrzeszała 19 801 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 - 18936
2. członkowie oczekujący - 865

W 2023 roku z rejestru członków Spółdzielni zostało skreślonych 778 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 2023 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 513 osób, w tym na skutek:

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

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.

Wobec spłaty zadłużenia i uchylenia przez Radę Nadzorczą ww. uchwał RSM Praga” odzyskała kwotę 13 842,55 złotych, w tym:

| Osiedla  | Ilość spraw | Odzyskana kwota |
|----------|-------------|-----------------|
| Targówek | 2           | 13 842,55       |

1.2. Sprawy mieszkaniowe

- 1. Zarząd w 19 przypadkach ustanowił lub potwierdził spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2. Zarząd zawarł 77 aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność, w tym:
  - a) przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na wnioski zainteresowanych - 71
  - b) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego po przeprowadzonych przetargach - 6
- 3. Spółdzielnia przeprowadziła 2 przetargi na zasiedlenie 8 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). Na 8 lokali wpłynęły oferty. Po wpłaceniu wymaganych środków zawarte zostały akty notarialne ustanawiające odrębną własność i przeniesienie własności (w 2023 r. zawarto 6 aktów notarialnych przenoszących własność, w 2024 r. zawarto 1 akt notarialny przenoszący własność i 1 umowę warunkową).
- 4. Zarząd przyjął uchwałę nr 34/2023 z dnia 19 lipca 2023 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o numerach 61/5, 63/1 z obrębów 4-10-14 oraz budynek mieszkalny przy ul. Tykocińskiej 42 w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej nr WA3M/00403005/8. Uchwała nie weszła w życie z powodu jej zaskarżenia do sądu. Postępowanie sądowe pozostaje w toku.

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 które-

go 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 2023 r. w pkt. 6.2 Eksmisje.

Rozdział VI

Gospodarka nieruchomościami

W 2023 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 124,03 ha gruntów, w tym 50,3% o uregulowanym stanie prawnym, tzn. Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności. Do pozostałych 49,7% 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 grud-

nia 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 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, Zarządów Dzielnic Praga Północ, Targówek, Białołęka.

Pozwy do sądu o uregulowanie tytułu do gruntu Spółdzielnia zaczęła składać począwszy od 2006 r. Obecnie w sądzie prowadzone są sprawy o zobowiązanie m.st. Warszawy o zawarcie ze Spółdzielnią umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego dotyczące następujących nieruchomości:

Położonych w Osiedlu „Kijowska”

- 1. **ul. Białostocka 7, 9, 11** - postępowanie w toku. Odbiło się 18 rozpraw. W maju 2023r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu kolejnego dowodu, tj. z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji celem sporządzenia mapy sytuacyjnej obszaru w rejonie budynków Białostocka 7, 9, 11, m.in. z uwzględnieniem inwestycji drogowej od strony budynku Białostocka 7 oraz z uwzględnieniem dawnych nieruchomości hipotecznych, do których złożone zostały wnioski dawnych właścicieli lub ich spadkobierców. W grudniu 2023 r. dostarczono do Spółdzielni opinię biegłego geodety, która jest spójna z opinią biegłej sądowej architekt i podobnie w znaczącej części korzystna dla mieszkańców. Miasto domaga się sporządzenia opinii przez innego biegłego sądowego geodetę. W dniu 22 lutego 2024 r. odbyła się rozprawa, na której biegły geodeta złożył na piśmie wyjaśnienia do zgłoszonych uwag. Sąd odroczył rozprawę bez terminu. Jednocześnie Sąd zaproponował podjęcie czynności zmierzających do zawarcia ugody sądowej. Spółdzielnia wyraziła gotowość do merytorycznych rozmów;
- 2. **„Szmulowizna Wschodnia”**, tj. nieruchomość przy ulicach: Radzywińskiej, Łomżyńskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej - postępowanie w toku. Odbiły się 22 rozprawy. W przypadku tej sprawy nierozstrzygnięte przez Urząd m.st. Warszawy roszczenia dekreto- komplikują prowadzenie przez Sąd postępowania. Z dotychczas przekazanych przez Urząd m.st. Warszawy informacji wynika, że jest zgłoszonych 5 roszczeń dekreto- 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 medacyjną z mediatorem. Mimo zapewnień pełnomocnika m.st. Warszawy wyrażanych od kwiet-



nia 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. Na rozprawie, która odbyła się w dniu 23 czerwca 2023 r. pełnomocnik Spółdzielni ponownie wystąpił z wnioskiem o skierowanie stron do mediacji. Z uwagi na brak sprzeciwu pełnomocnika Miasta, Sąd przychylił się do wniosku pełnomocnika Spółdzielni. Następnie Sąd postanowił o wyznaczeniu mediatora w sprawie. Rozprawa została odroczonej do 3 kwietnia 2024 r. Jednak termin tej rozprawy został odwołany. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie posiedzenia mediacyjnego przez mediatora.

#### Położonych w Osiedlu „Jagiellońska”

**ul. Jagiellońska 2, 4, 6** - postępowanie w toku. Odbyły się 3 rozprawy. 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. Sprawa sądowa jest odroczonej bez wyznaczenia terminu. Od dnia 19 maja 2023 r. do dnia 16 listopada 2023 r. odbyły się trzy spotkania z udziałem mediatora.

#### Położonych w Osiedlu „Targówek”

**ul. H. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska** - postępowanie zawieszone przez Sąd ze względu na rozszczenie byłych właścicieli. Z dotychczas uzyskanych informacji wynika, że w toku pozostają 23 (dwadzieścia trzy) sprawy z wniosków byłych właścicieli obejmujących tereny przy ulicach Kołowej, Wejherowskiej. Do potwierdzenia pozostaje istnienie 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 (dalej: BSD). 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 BSD 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 do Sądu o wystąpienie z pytaniem do BSD 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 BSD uważa, że ww. decyzje zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa i złożyło pismo odwoławcze, mimo że to ten sam organ (BSD) 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.

W październiku 2023 r. Sąd Okręgowy wydał postanowienie o podjęciu zawieszonego postępowania w zakresie roszczenia Spółdzielni do działki ewidencyjnej nr 153/1 z obrębem 4-10-14, na której znajdują

się budynki H. Junkiewicz 6, 8, 10. Do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy.

#### Położonych w Osiedlu „Generalska”

**ul. Sz. Askenazego, Zamiejska, Trocka** - postępowanie w toku. Odbyło się 16 rozpraw. 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.

W dniu 21 sierpnia 2023 r. Sąd dostarczył do Spółdzielni dwie opinie uzupełniające. Biegła podtrzymała swoją opinię, która w znaczącej części jest korzystna dla mieszkańców.

Z końcem sierpnia 2023 r. m.st. Warszawa złożyła do Sądu wnioski o kolejną opinię uzupełniającą biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki, piątą. Miasto uważa, że tereny z miejscami parkingowymi nie są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych. W tym zakresie oczekuje korekty opinii biegłego. Podstawą zmiany opinii ma być podjęta przez Radę m.st. Warszawy uchwała nr LXXI/2321/2022 z dnia 13 października 2022 r., którą przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla terenu *północnej części Targówka Mieszkaniowego - część I*. Omawiana nieruchomość położona przy ulicach Sz. Askenazego, Zamiejskiej, Trockiej jest objęta wspomnianym planem. Miejsce planiści przeznaczyli tereny parkingowe położone w pobliżu stacji metra Trocka *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze lub zabudowę usługową*, co w praktyce może doprowadzić do likwidacji ok. 600 miejsc postojowych wokół budynków przy ulicach Sz. Askenazego i Zamiejskiej. W listopadzie 2023 r. RSM „Praga” złożyła w Sądzie opinię architektoniczną dotyczącą możliwości zabudowy działek, na których znajdują się obecnie parkingi naziemne, wielokondygnacyjnymi parkingami z usługami w parterze. Złożone w Sądzie opracowanie przedstawia zagospodarowanie terenu w sposób, który może zmniejszyć deficyt miejsc postojowych.

Spółdzielnia podkreśla, że kolejne uchwalane miejscowe plany nie definiują zakresu terenów niezbędnych dla osiedli mieszkaniowych wybudowanych w latach 70, 80-tych ubiegłego stulecia. Te niezbędne tereny zostały dokładnie określone decyzjami administracyjnymi wydanymi ponad 30 lat temu.

Sąd zobowiązał biegłego architekta do wydania kolejnej opinii uzupełniającej m.in. w zakresie dopuszczalności zabudowy ww. terenów parkingowych garażami wielopoziomowymi z usługami w parterze. Oczekujemy na opinię biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki. Sprawa jest odroczonej bez terminu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma zarządzenia Sądu o wyznaczeniu terminu rozprawy.

**Niezależnie od miejsca i charakteru roszczeń dawnych właścicieli i ich następców prawnych Miasto St. Warszawa zasłania się roszczeniami dawnych właścicieli i ich następców prawnych w sprawach o uregulowanie stanu prawnego gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w tym RSM „Praga”. Nie sposób uznać pod-**

**jęte przez Urząd m.st. Warszawy kroki prawne w tych sprawach 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 więc pretekst, 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 Żąbkowskiej, 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.

Grunt w 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 Szczęśliwej) 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. 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 Urząd m.st. Warszawy oraz Urząd Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy, wciąż nie podejmuje aktywnych działań w sprawie regulacji stanu prawnego gruntów, pomimo wieloletnich monitów ze strony Spółdzielni, petycji mieszkańców, wielokrotnych spotkań 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). Wciąż nierozstrzygnięta pozostaje propozycja RSM „Praga” w przedmiocie rozpatrzenia części wniosku Spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynków. Od dwóch lat rozpatrywana jest w Urzędzie wstępna koncepcja podziału os. Tarchomin IIB, która obejmuje grunt pod trzema budynkami mieszkalnymi przy ul. Atutowej 5, 7 i ul. Gębickiej 4 oraz pod budynkiem hydroforni przy ul. J. Antalla 6A. 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 związanymi z regulacją stanu prawnego gruntu. W 2023 r. Spółdzielnia prowadziła czynności związane z analizowaniem istniejących i projektowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Studium), analizowaniem opracowań planistycznych takich jak tzw. uchwała krajobrazowa czy określających w Warszawie obszary zdegradowane i przeznaczone do rewitalizacji, tj. opracowań realizowanych przez Urząd m.st. Warszawy.

W związku z toczącym się postępowaniem o uchwalenie miejscowego planu dla południowej części Targówka Mieszkaniowego Zarząd RSM „Praga” czynnie uczestniczył w procesie uzgadniania treści projektu ww. mpzp. Urząd m.st. Warszawy uwzględnił część uwag, które Spółdzielnia zgłosiła w lipcu 2023 roku. Kolejne wyłożenie ww. projektu mpzp miało miejsce w listopadzie 2023 roku. Spółdzielnia ponownie zgłosiła swoje uwagi, które w całości zostały odrzucone. W dniu 14 marca 2024 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XCVI/3221/2024 o przyjęciu mpzp dla południowej części Targówka Mieszkaniowego.

Pod koniec 2023 roku RSM „Praga” ponownie zgłosiła wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum, obejmującego tereny wzdłuż ulicy Białostockiej 7, 9, 11. Wspomniany plan dzieli podwórko ww. budynków mieszkalnych drogami publicznymi biegnącymi od ul. Białostockiej to terenów PKP ignorując dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz sposób korzystania z niego przez mieszkańców. Ponadto tereny podzielonego podwórka plan przeznacza pod zabudowę wielorodzinną. Spółdzielnia wniosła o usunięcie z planu zapisów umożliwiających zabudowę wielorodzinną w podwórzu oraz przeznaczających tereny między budynkami Białostocka 7, 9 i Białostocka 9, 11 pod drogi publiczne. Niestety Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawa nie planuje w najbliższym czasie pracy nad zmianą ww. mpzp.

Kolejnym analizowanym tematem było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Studium). Prace nad nowym Studium trwają od września 2018 roku. Projekt nowego Studium został opublikowany na stronie internetowej BAIPP m.st. Warszawy na początku czerwca 2023 roku.

W lipcu 2023 roku Sejm przyjął i prezydent RP podpisał nowelizację ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, która wprowadza istotne zmiany w pracach planistycznych. W ustawie zapisano, że od 2026 roku Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać. Ich rolę przejmą: strategia rozwoju gminy oraz plan ogólny gminy. Gminy mają stworzyć wspomniane opracowania planistyczne. M.st. Warszawa postanowiło, że uwagi przekazywane do projektu Studium zostaną wykorzystane do pracy nad planem ogólnym. RSM „Praga” zgłosiła swoje uwagi do projektu Studium pod koniec września 2023 roku.

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. Zgłoszone uwagi zmierzają do zachowania murali wykonanych na budynkach spółdzielczych.

W dniu 17 lutego 2022 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałę LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy z której wynika, że obszary zdegradowane oraz przeznaczone do rewitalizacji obejmują w całości tereny Administracji Osiedli: „Targówek”, „Generalska”, „Kijowska” i „Jagiellońska”. Podjęta uchwała utrudniała obrót nieruchomościami, w tym posiadanymi przez mieszkańców prawami do lokali, gdyż ustanowiła prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości na rzecz m.st. Warszawy. Niezależnie od lokalizacji w Warszawie lokalu podlegającego obrotowi prawnemu Spółdzielnia była zobligowana do uzyskania zaświadczenia czy dana nieruchomość znajduje się w obszarze rewitalizacji. Od 16 marca 2024 r. nie obowiązuje prawo pierwokupu z uwagi na fakt, iż m.st. Warszawa nie podjęło uchwały w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

W 2023 r. zakończyły się sukcesem starania RSM „Praga” dotyczące nabycia na własność działki ewidencyjnej nr 46/1 z obrębu 4-03-05, położonej w Warszawie przy ul. Myśliborskiej 85, 85A, 85B, 85C.

W dniu 5 września 2023 r. został podpisany przez Spółdzielnię i BMMiSP protokół z rokowań w sprawie uzgodnienia warunków sprzedaży na rzecz RSM „Praga” przedmiotowej nieruchomości. Zwieńczeniem wieloletnich zabiegów Spółdzielni o uregulowanie stanu prawnego omawianego gruntu było zawarcie notarialnej umowy sprzedaży działki nr 46/1 i przeniesienia na Spółdzielnię prawa własności, które nastąpiło w dniu 17 listopada 2023 r. Zakup na własność ww. nieruchomości pozwoli wreszcie zainteresowanym mieszkańcom budynków przy ul. Myśliborskiej 85, 85A, 85B, 85C przekształcić posiadane prawa do lokali w odrębną własność lokali.

Obecnie oczekujemy na wpis w księdze wieczystej nabytego przez Spółdzielnię prawa. Stosowny wniosek o dokonanie wpisu został złożony w akcie notarialnym.

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

W 2023 roku Dział Gospodarki Nieruchomościami prowadził 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 Samorządowym Kolegium Odwoławczym:**  
ul. Erazma z Zakroczymia 2A (dz. ew. nr 77 z obrębu 4-03-04);
- **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 2023 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” (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 386). 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 12 marca 2024 r. RSM „Praga” uzyskała zaświadczenia o wniesieniu opłaty przekształceniowej dla nw. nieruchomości:

Osiedle „Erazma”

1. ul. A. Kamińskiego 4, 4A;
2. ul. A. Kamińskiego 6, 6A;
3. ul. A. Kamińskiego 10;
4. ul. A. Kamińskiego 12;
5. ul. A. Kamińskiego 14, 16, 18;
6. ul. A. Kamińskiego 20, 20A;
7. ul. A. Kamińskiego 22, 22A;

8. ul. Erazma z Zakroczymia 1, 3, 5;
9. ul. Erazma z Zakroczymia 7, 9;
- 10.ul. Erazma z Zakroczymia 13;

Osiedle „Poraje”

1. ul. F. Pancera 9, 11;
2. ul. F. Pancera 18;

Osiedle „Kijowska”

1. ul. Łomżyńska 22/24.

Osiedle „Jagiellońska”

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

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. Olgerda 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. Pratulińska 10, 10A;
- 12.ul. Remiszewska 17;
- 13.ul. M. Ossowskiego 11;
- 14.ul. Goławicka 1, 3, 5;
- 15.ul. Goławicka 4, 7, 9, 11.

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;
2. ul. Mieszka I 13, 15.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem przeprowadzona została procedura przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kuflewskiej 6, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach 111/2, 111/23, 111/24 z obrębu 4-10-06.

W dniu 31 maja 2023 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wydał decyzję nr IIIOT/141/U/2023 zmienioną następnie postanowieniem nr II WT/4/U/2023 z dnia 11 lipca 2023 r. uprawniającą RSM „Praga” do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych nr 111/2, 111/23, 111/24 z obrębu 4-10-06, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Kuflewskiej 6.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 386), jeżeli po 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania.

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 terenowo-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 „Generalska” | 7         |
| Osiedla „Kijowska”   | 1         |
| Osiedle „Targówek”   | 12        |
| <b>Łącznie:</b>      | <b>20</b> |

Uchwały właścicieli lokali podjęte w sprawie obciążenia nieruchomości:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Osiedle „Generalska” | 3        |
| <b>Łącznie:</b>      | <b>3</b> |

Uchwały właścicieli lokali zostały zaprotokołowane przez notariusza.

Liczba notarialnych protokołów:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Osiedle „Generalska” | 2        |
| <b>Łącznie:</b>      | <b>2</b> |

Z obciążeniem nieruchomości związane było zawarcie:

- aktów notarialnych o ustanowieniu służebności przesyłu:

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Osiedle „Targówek” | 1        |
| <b>Łącznie:</b>    | <b>1</b> |

- umów określających warunki udostępnienia terenu:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Osiedle „Generalska” | 2        |
| Osiedle „Targówek”   | 1        |
| <b>Łącznie:</b>      | <b>3</b> |

Rozpatrzone decyzje administracyjne, zawiadomienia, postanowienia, orzeczenia przedstawia tabela nr 16.

TABELA nr 16

| Osiedle         | Decyzje   | Zawiadomienia /<br>Zaświadczenia /<br>Informacje | Postanowienia | Orzeczenia | Wyroki /<br>ugody |
|-----------------|-----------|--------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------|
| Erazma          | 0         | 23                                               | 0             | 0          | - / -             |
| Generalska      | 2         | 45                                               | 2             | 0          | - / -             |
| Jagiellońska    | 1         | 13                                               | 0             | 0          | - / -             |
| Kijowska        | 4         | 26                                               | 1             | 0          | 1 / -             |
| Poraje          | 1         | 23                                               | 8             | 0          | - / -             |
| Targówek        | 2         | 39                                               | 2             | 0          | - / -             |
| <b>Łącznie:</b> | <b>10</b> | <b>169</b>                                       | <b>13</b>     | <b>0</b>   | <b>1 / 0</b>      |

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 „Erazma” | 1        |
| <b>Łącznie:</b>  | <b>1</b> |



Dział Gospodarki Nieruchomościami:

- uczestniczył w spotkaniach na gruntach z geodetami oraz przedstawicielami nieruchomości sąsiednich w celu potwierdzenia wyznaczonych 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 (128),
- 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 (125), 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;
- współpracował z Administracjami Osiedli przy opracowywaniu uchwał współwłaścicieli nieruchomości podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ramach wykonywanych prac udzielano informacji mieszkańcom, potencjalnym nabywcom lokali RSM „Praga”, biurom obrotu nieruchomości, 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 (32).

## 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 organów 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 2023 r. Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 134 posiedzenia, podejmując 48 uchwał oraz 47 zarządzeń. 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.

#### 1.2. Działalność na rzecz mieszkańców

##### Regulacja stanu prawnego gruntów

Kontynuowane były rozmowy i spotkania z władzami Miasta w sprawie ustanowienia na rzecz warszawskich spółdzielni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na których znajdują się budynki i inne tereny spółdzielcze. W dniu 17 listopada 2023 r. Spółdzielnia zawarła z m. st. Warszawa akt notarialny ustanawiający prawo użytkowania wieczystego do fragmentu nieruchomości przy ul. Myśliborskiej 85, 85A, 85B, 85C (więcej informacji w rozdziale VI. Gospodarka nieruchomościami).

Prezes Andrzej Półrolniczak uczestniczył również w spotkaniach z przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i Technologii, podczas których kontynuowane były rozmowy w sprawie stworzenia odpowiednich rozwiązań ustawowych, które przyczyniłyby się do skutecznego przeprowadzenia regulacji stanu prawnego tych gruntów na rzecz spółdzielni.

Spółdzielnia, za pośrednictwem Unii Spółdzielców Mieszkaniowych, zgłosiła również szereg krytycznych uwag do przygotowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Projekt Ministerstwa jest dla większości spółdzielni mieszkaniowych niekorzystny i w praktyce w bardzo niewielkim stopniu przyczyniłby się do realizacji roszczeń spółdzielni o ustanowienie tytułu prawnego do gruntów, na których znajdują się osiedla mieszkaniowe.

Przedstawiciele Spółdzielni wraz z Prezesem Andrzejem Półrolniczakiem uczestniczyli także w spotkaniach Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi, podczas którego omawiano założenia do nowej ustawy o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Przedstawiciele Spółdzielni brali także udział w konsultacjach w Rządowym Centrum Legislacji, które przygotowało projekt nowej ustawy. RSM „Praga” brała czynny udział w opracowywaniu tego projektu oraz dalszych konsultacjach prowadzonych w ramach Zespołu Parlamentarnego. Projekt został złożony Marszałek Sejmu we wrześniu 2023 r. Niestety z uwagi na upływ kadencji Sejmu projekt ten nie został skierowany do dalszych prac parlamentarnych. Projekt tej ustawy, w przeciwieństwie do projektu ministerialnego, zawierał skuteczne rozwiązania pozwalające na ustanowienie tytułu prawnego na rzecz spółdzielni i ich mieszkańców do gruntów pod budynkami mieszkalnymi wraz z zagospodarowanymi przez spółdzielnie terenami przylegającymi.

Prezes Andrzej Półrolniczak brał również udział w Sesjach Rady Dzielnic Praga-Północ i Targówek, które z inicjatywy Radnych i jednocześnie działaczy naszej Spółdzielni, podjęły stanowiska wzywające władze m.st. Warszawy do jak najszybszego ustanowienia na rzecz

RSM „Praga” prawa użytkowania wieczystego do terenów, które znajdują się w posiadaniu Spółdzielni.

Z inicjatywy Prezesa Andrzeja Półrolniczaka Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w październiku 2023 r. podjęło uchwałę w sprawie zwrócenia się do Prezydenta m.st. Warszawy oraz Przewodniczącej Rady m.st. Warszawy o niezwłoczne podjęcie działań mających na celu ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie. Na jej podstawie Krajowa Rada Spółdzielcza wystosowała do władz Miasta stosowne pismo wzywające do podjęcia niezbędnych działań w tej sprawie.

#### Udział w pracach „Okrągłego Stołu”

Przedstawiciele RSM „Praga” brali udział w debatach mieszkaniowych w formule okrągłego stołu zorganizowanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii z przedstawicielami środowisk i organizacji spółdzielczych w celu wspólnego wypracowania zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Pracownicy RSM „Praga” brali udział w przygotowaniu pisemnych propozycji zmian w prawie, złożonych następnie w Ministerstwie przez Unię Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce.

#### 1.3. Działalność charytatywna

##### Akcja RSM „Praga” dla zwierząt

Już po raz szósty z inicjatywy RSM „Praga” została zorganizowana akcja pomocy dla podopiecznych schroniska. W tegoroczną edycję zaangażowali się nie tylko pracownicy Spółdzielni, ale także członkowie Rad Osiedli oraz mieszkańcy. Zebrane dary oraz środki pieniężne zostały przekazane podopiecznym Schroniska w Nowym Dworze Mazowieckim, prowadzonym przez Fundację „Przyjaciele Braci Mniejszych”. Wśród podarowanych schronisku rzeczy znalazły się m.in. koce, ręczniki czy poszewki, które zwłaszcza zimą stanowią niezbędne wyposażenie boksów, a także smycze, zabawki oraz sucha i mokra karma.

Środki pieniężne zostaną przeznaczone natomiast na najpilniejsze potrzeby schroniska, takie jak zakup leków.

Powyższa akcja została zorganizowana ze środków prywatnych pracowników RSM „Praga” oraz chętnych zaangażowanych osób.





#### 1.4. Działania reklamowe i marketingowe

1. Działania w social mediach - Facebook i Instagram RSM „Praga”.
2. Przygotowanie nowych produktów/gadżetów reklamowych RSM „Praga”.
3. Kampania on-line lokali usługowych.
4. Prace graficzne związane z całorocznymi działaniami spółdzielni (plakaty, szyldy, windery, projekty wizerunkowe).

**RSM PRAGA**  
przystanek targówek **Kuflewska 6**

**SPRZEDAŻ MIESZKAŃ**  
mieszkania@rsmpraga.pl  
785 440 440

**5 minut od stacji II linii metra!**  
**lokale mieszkalne od 28,86 m<sup>2</sup> do 90,39 m<sup>2</sup>**  
**www.rsmpraga.pl**

**ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU W ZAJĘCIACH I SPOTKANIACH**  
**RSM PRAGA**

NORDIC WALKING  
CYKLIKNE SPOTKANIA ZE SZTUKĄ  
NAUKA GRY W SZACHY  
ZAJĘCIA TANECZNE DLA DZIECI  
KONCERTY  
ZDROWY KREDOSTUP  
SPOTKANIA KÓŁ EMERYTÓW

**WIĘCEJ INFORMACJI**  
**www.rsmpraga.pl**

#### 1.5. Informatyzacja Spółdzielni

Dział Informatyki w Biurze Zarządu sprawuje opiekę nad prawidłowym działaniem infrastruktury teleinformatycznej. Spółdzielnia posiada serwery: bazodanowe, pocztowy, aplikacji bankowości elektronicznej, plików, ebok (elektronicznego biura obsługi klienta), zapory sieciowej, wirtualnej sieci prywatnej, wewnętrznej bazy zgłoszeń, antywirusowy, podziału łącz dla zagwarantowania jakości połączeń głosowych i danych pomiędzy Biurem Zarządu a sześcioma Administracjami Osiedli.

W ramach opieki nad serwerami wykonywano następujące czynności:

- 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 2023 r. Spółdzielnia przeprowadziła następujące projekty informatyczne:

1. Kontynuację rozbudowy serwerów przechowujących dane Spółdzielni, ze względu na ich cykliczny wzrost.
2. Dostosowanie zawiadomień dla Mieszkańców zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Klimatu i Środowiska.
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),

**RSM PRAGA**  
przystanek targówek **Kuflewska 6**

**LOKAL USŁUGOWY NA SPRZEDAŻ**  
**1 019,21 m<sup>2</sup>**

**785 440 440**

**Sprzedaż lokalu odbędzie się w drodze konkursu ofert. Minimalna cena ofertowa to 17 000 zł/m<sup>2</sup> brutto.**  
**Oferty można składać do 31 października na adres: zarzad@rsmpraga.pl lub pawel.beltowski@rsmpraga.pl**







Ponadto cały rok kontynuowane były zajęcia „Nauka gry w szachy dla Seniorów”, które spotkały się z pozytywnym odbiorem. Doskonalenie gry miało miejsce w Osiedlach: „Targówek”, „Generalska”, „Poraje” i „Erazma”.

**RSM PRAGA**  
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**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!

W sprawie zapisów, prosimy o kontakt telefoniczny z Administracją Osiedla. Obowiązuje limit 10 osób w grupie!

**Zajęcia są bezpłatne!**

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 przebytych udarach!

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

Od kwietnia 2023 r. we wszystkich klubach osiedlowych zorganizowane zostały zajęcia taneczne dla dzieci w trzech grupach wiekowych. Wyjątkiem był Klub „Kuźnia”, tam zajęcia taneczne były prowadzone dla dwóch grup wiekowych.

Poniżej przedstawiono zajęcia zrealizowane w poszczególnych klubach.

#### Osiedle „Poraje”, „Klub Arkona”

ul. Nagodźców 3

Zajęcia prowadzone w 2023 r. dla dzieci i seniorów:

##### Poniedziałki

13.00 - 14.00 - Nordic Walking w Parku Picassa

14.30 - 15.30 - Gimnastyka „Zdrowy Kręgosłup”

dla mieszkańców Os. „Poraje” i „Erazma”

16.00 - 16.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci z Os. „Poraje” i Os. „Erazma” w wieku 4-5 lat

17.00 - 17.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci z Os. „Poraje” i Os. „Erazma” w wieku 6-8 lat

18.00 - 18.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci z Os. „Poraje” i Os. „Erazma” w wieku 9-11 lat

##### Wtorki

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

11.00 - 15.00 - Sekcja brydżowa

##### 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

#### Zajęcia i imprezy ponadprogramowe w „Klubie Arkona”:

14.02.2023 Walentynkowe spotkanie Seniorów z Koła nr 4

21.02.2023 Dzień Babci i Dziadka w Kole nr 4

07.03.2023 Dzień Kobiet w Kole Seniora nr 4

08.03.2023 Dzień Kobiet na zajęciach Nordic Walking

10.03.2023 Koncert muzyki country w wykonaniu Pana Tomasza Szweda

**RSM PRAGA**  
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**KLUB ARKONA**

UL. NAGODZICÓW 3  
tel. (22) 811 15 43  
email: arkona@rsmpraga.pl

**JEST FAJNIE TWÓRCZO. KOLOROWO!**

Bogata oferta bezpłatnych zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych:

- ★ taneczne
- ★ edukacyjne
- ★ rekreacyjne
- ★ sportowe
- ★ plastyczne

Organizujemy: pikniki, festyny, warsztaty rodzinne, konkursy, spotkania sąsiedzkie, zebrania koła Emerytów i inne.

**ZAPRASZAMY!**

W ścisłej współpracy z Klubem Arkona działa Modelarnia Harcerskiego Ośrodka Techniki i Modelarstwa



21.03.2023 Warsztaty dla Seniorów pt. „Profilaktyka zdrowia”

28.03.2023 Integracyjne Spotkanie Wielkanocne Seniorów z Koła Nr 4

01.04.2023 Wiosenny Nordic Walking dla mieszkańców Osiedli „Poraje” i „Erazma”

23.05.2023 Dzień Matki w Kole Seniora nr 4

05.06.2023 Festyn z okazji Dnia Dziecka dla mieszkańców Os. „Poraje” i Os. „Erazma”

28.09.2023 Warsztaty jesienne dla dzieci z Os. „Poraje” i Os. „Erazma”

20.10.2023 Mała Potańcówka z RSM „Praga” w Klubie Arkona

22.11.2023 „Spotkanie z literaturą przy herbacie” poprowadzone przez Panią Dyrektora XIII Liceum im. L. Lisa Kuli - Dorotę Gołaszewską

28.11.2023 „Andrzejki” w Kole nr 4

30.11.2023 „Andrzejki” w Kole nr 8

02.12.2023 Mikołajkowy Nordic Walking dla mieszkańców Os. „Poraje” i Os. „Erazma”

06.12.2023 Warsztaty Bożonarodzeniowe dla dzieci z Os. „Poraje” i Os. „Erazma”

08.12.2023 Spotkanie Oplatkowe sympatyków zajęć Nordic Walking

12.12.2023 Spotkanie Wigilijne w Kole Emerytów nr 4

Od lutego 2023 r. do końca kwietnia 2023 r. w godzinach 8:00-14:00, Klub wynajmował sale Miastu St. Warszawa na potrzeby przeprowadzenia kwalifikacji wojskowej młodzieży.

#### Osiedle „Generalska”, „Nasz Klub”

ul. Zamiejska 1

Zajęcia prowadzone w 2023 r. dla dzieci i seniorów:

##### Poniedziałki

10.00 - 11.00 - Gimnastyka „Zdrowy kręgosłup”

13.00 - 14.00 - Zajęcia gry w szachy dla Seniorów

##### Wtorki

11.00 - 15.00 - Spotkania Koła Nr 15 PZERiI.

16.30 - 18.00 - Nordic Walking w Parku „Wiecha” dla Seniorów

##### Środy

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

16.00 - 16.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci w wieku 4-5 lat

17.00 - 17.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci w wieku 6-8 lat

18.00 - 18.45 - Zajęcia taneczne dla dzieci w wieku 9-11 lat

##### Czwartki

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

10.00 - 14.00 - Warsztaty z rękodzieła dla Seniorów z Koła Nr 15

**RSM PRAGA**  
ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**NASZ KLUB**

UL. ZAMIEJSKA 1  
tel. (22) 679 58 52  
email: naszklub@rsmpraga.pl

**EDUKACJA SPORT ZABAWA!**

Bogata oferta bezpłatnych zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych:

- ★ taneczne
- ★ edukacyjne
- ★ rekreacyjne
- ★ sportowe
- ★ plastyczne

Organizujemy: pikniki, festyny, warsztaty rodzinne, konkursy, spotkania sąsiedzkie, zebrania koła Emerytów i inne.

**ZAPRASZAMY!**

W ścisłej współpracy z Klubem Arkona działa Modelarnia Harcerskiego Ośrodka Techniki i Modelarstwa



#### Imprezy ponadplanowe w Klubie „Nasz Klub” w 2023 roku:

20.01.2023 Koncert muzyki country Pana Tomasza Szweda

23.01.2023 Wspólne Kolędowanie mieszkańców Spółdzielni RSM „Praga” w klubie Pinokio przy ul. Ossowskiego 11



**13.03.2023** Wizyta Seniorów z Koła nr 15 w Spalarni MPO ul. Zabraniecka 4

**04.04.2023** Spotkanie Wielkanocne Seniorów z PZERiI Oddział Targówek Koło Nr 15

**24.04.2023** „Spotkanie ze sztuką przy herbacie” z Panią Joanną Górniak, aktorką Teatru „Rampa”

**19.05.2023** „Śpiewać każdy może” - spotkanie muzyczne z Seniorami

**25.05.2023** „Spotkanie z literaturą przy herbacie” z Panią Dorotą Gołaszewską - Dyrektor XIII Liceum im. L. Lisa Kuli

**29.05.2023** Festyn z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w Markach dla mieszkańców Osiedla „Generalska”

**02.06.2023** Festyn z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w Parku Wiecha dla mieszkańców Osiedli „Generalska” i „Targówek”

**22.06.2023** „Święto Kupały” integracyjny wyjazd Seniorów do Łaz koło Kamieńczyka

**08.09.2023** Koncert zespołu „Szósta Aleja” w Parku Wiecha

**26.10.2023** Warsztaty jesienne dla dzieci

**01.12.2023** Karnawałowa Potańcówka dla mieszkańców w XIII Liceum Ogólnokształcącym na Targówku

**08.12.2023** Spotkanie Oplatkowe mieszkańców uczęszczających na Nordic Walking i Zdrowy Kręgosłup

**09.12.2023** Mikołajkowy Nordic Walking Targówek i Kijowska

**11.12.2023** Kolędowanie Wolontariuszy z Projektu „Otwarta Rampa” z mieszkańcami RSM „Praga” z Os. „Generalska” i Os. „Targówek”

**12.12.2023** Warsztaty Piernikowe dla dzieci w Klubie „Nasz Klub”

**12.12.2023** Wigilia Emerytów PZERiI Oddział Targówek w Kole nr 15 w Klubie „Nasz Klub”

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

Zajęcia prowadzone w 2023 r. dla dzieci i seniorów:

**Poniedziałki**

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

**Wtorki**

**10.00 - 12.00** - Spotkania Chóru „Sonorki”, ul. Goławicka 1

**12.00 - 14.00** - Tenis stołowy - Seniorzy, ul. Goławicka 1

**16.30 - 18.00** - Nordic Walking w Parku „Wiecha” dla Seniorów

**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

**Wydarzenia 2023 roku w Klubie „Pinokio”:**

**23.01.2023** Wspólne Kolędowanie z mieszkańcami RSM „Praga”

**07.02.2023** Koncert muzyki country w wykonaniu Pana Tomasza Szweida

**08.02.2023** Wizyta Koła nr 9 w Spalarni MPO ul. Zabraniecka 4

**15.03.2023** Warsztaty „Profilaktyka Zdrowia”, Koło nr 9

**22.03.2023** Wizyta Straży Miejskiej, Pogawędka o bezpieczeństwie - Emeryci z Koła nr 9

**29.03.2023** Śniadanie Wielkanocne Seniorzy z Koła Nr 9

**04.04.2023** Śniadanie Wielkanocne członków Chóru „Sonorki”

**04.04.2023** Warsztaty Wielkanocne dla dzieci w Klubie „Pinokio” przy ul. Ossowskiego 11

**17.04.2023** „Spotkanie z literaturą przy herbacie” prowadzone przez Panią Dorotę Gołaszewską - Dyrektor XIII Liceum im. L. Lisa Kuli

**19.05.2023** „Śpiewać każdy może” - spotkanie muzyczne z Seniorami

**22.05.2023** „Spotkanie ze sztuką”; gość specjalny - Joanna Górniak, aktorka Teatru „Rampa”

**02.06.2023** Festyn z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w Parku „Wiecha”

**22.06.2023** Wyjazd integracyjny seniorów z Koła nr 9 na „Wianki” w Łazach k. Kamieńczyka

**08.09.2023** Koncert zespołu „Szósta Aleja” w Parku „Wiecha”

**10.10.2023** Warsztaty jesienne dla dzieci w Klubie „Pinokio” przy ul. Ossowskiego 11

**14.11.2023** Jubileusz 20-lecia Chóru „Sonorki”

**01.12.2023** Karnawałowa Potańcówka dla mieszkańców z RSM „Praga” w XIII Liceum Ogólnokształcącym im. Lisa Kuli

**08.12.2023** Spotkanie opłatkowe mieszkańców uczęszczających na zajęcia Nordic Walking i Zdrowy Kręgosłup

**09.12.2023** Mikołajkowy Nordic Walking

**11.12.2023** Wspólne kolędowanie wolontariuszy z Projektu „Otwarta Rampa” z mieszkańcami RSM „Praga” z Os. „Targówek” i Os. „Generalska”

**13.12.2023** Spotkanie Wigilijne w Kole nr 9 w Klubie „Pinokio” przy ul. Goławickiej 1

**19.12.2023** Spotkanie Wigilijne członków Chóru „Sonorki”

**19.12.2023** Warsztaty świąteczne dla dzieci

W Klubie „Pinokio” działa chór Seniorów „SONORKI”, którego występy od wielu lat cieszą się dużym zainteresowaniem. W 2023 roku Chór „Sonorki” obchodził jubileusz 20-lecia. W 2023 roku członkowie zespołu wzięli udział w 14 koncertach.

Dzieci z Osiedli „Targówek” i „Generalska” uczestniczyły w XIV Wielkanocnym Spotkaniu Dzieci i Młodzieży z Domów Dziecka i biednych rodzin zamieszkujących na Targówku, które miało miejsce w Domu Kultury „Świt”. Od wielu lat współorganizatorem i sponsorem imprezy jest RSM „Praga”. Dla najmłodszych przygotowano wiele atrakcji. Głównym wyda-

zeniem był pokaz cyrkowy i iluzjonistyczny. Na zakończenie dzieci otrzymały paczki ze słodyczami i upominkami od sponsorów.

W Osiedlu „Targówek” kolejny rok działała sekcja zapaśnicza 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 zapaśniczej 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. Miejscem treningów są sala przy ul. Junkiewicz 8 oraz siłownia przy ul. Junkiewicz 12. W 2023 roku zawodnicy startowali w kilku turniejach zapaśniczych, sumo i koluchstyl na terenie całego kraju, zdobywając wiele medali oraz pucharów za punktację klubową poszczególnych turniejów.

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 2023 r. zorganizowane zostały następujące imprezy zapaśnicze:

- Puchar Polski Kadetów w zapasach - XV Memoriał Bolesława Dubickiego,
- Międzynarodowy Turniej Młodzików im. Wacława i Piotra Rydzewskich w zapasach,
- Mistrzostwa Polski Weteranów w zapasach,
- Drużynowe Wojewódzkie Mistrzostwa Polski Kadetów w zapasach w stylu wolnym,
- Mistrzostwa Mazowsza 2023 r.,
- Otwarte Mistrzostwa Mazowsza Juniorów, Kadetów i Młodzików w zapasach w stylu klasycznym,
- Mistrzostwa Mazowsza Młodzików w zapasach,
- Międzynarodowe Mistrzostwa Polski U-22.

**Osiedle „Kijowska”, Klub „Kuznia”**

**ul. Żąbkowska 42**

Zajęcia prowadzone w 2023 r. dla dzieci i seniorów:

**Poniedziałki**

**11.30 - 12.30** - Nordic Walking dla mieszkańców Os. „Kijowska” i Os. „Jagiellońska” (zajęcia odbywają się przed AO „Kijowska”)



**Wtorki**

13.00 - 14.00 - Spotkania Klubu Seniora

**Środy**

08.10 - 09.10 - Gimnastyka Zdrowy Kręgosłup dla mieszkańców Os. „Kijowska” i Os. „Jagiellońska”

**Czwartki**

11.30 - 12.30 - Nordic Walking dla mieszkańców Os. „Kijowska” i Os. „Jagiellońska” (zajęcia odbywają się przed AO „Kijowska”)

16.00 - 16.45 - Taniec nowoczesny z akrobatyką II gr. (5-8 lat)

17.00 - 18.30 - Taniec nowoczesny z akrobatyką III gr. (9-11 lat)

**Zajęcia i imprezy ponadprogramowe w Klubie „Kuznia”:**  
10.01.2023 Muzyka na żywo, koncert zespołu „Szósta Aleja”

24.01.2023 Spotkanie rocznicowe, 13-lecie Klubu Seniora

23.01.2023 Wspólne Kolędowanie z mieszkańcami RSM „Praga” w Klubie „Pinokio”

25.01.2023 Przedstawienie teatralne Bajka pt. „Bałwanek Tiko i Królowa Fruncja”

08.02.2023 Bal kostiumowy dla dzieci pt. „Tańce hulance”

14.02.2023 Walentynkowy Bal Seniorów

17.02.2023 Koncert muzyki country Pana Tomasza Szweda

08.03.2023 Koncert. Lata 80, 90 Zespół „Szósta Aleja”

22.03.2023 „Wielkanocne Animacje Rewelacje” kreatywne zajęcia połączone z zabawami ruchowymi dla dzieci od lat 5

04.04.2023 Śniadanie Wielkanocne w Klubie Seniora

19.04.2023 Koncert lata 80, 90 - kontynuacja

19.05.2023 „Śpiewać każdy może” - spotkanie muzyczne z Seniorami

01.06.2023 Festyn z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka pt. „Zakręcona zabawa na Kijowskiej”.

29.09.2023 „Potańcówka pod gwiazdami” z RSM „Praga” dla mieszkańców Spółdzielni.

22.11.2023 muzyka na żywo - koncert zespołu „Szósta Aleja”

01.12.2023 Karnawałowa Potańcówka dla mieszkańców z RSM „Praga” w XIII Liceum Ogólnokształcącym im. Lisa Kuli przy ul. Oszmiańskiej 23/25

08.12.2023 Spotkanie opłatkowe mieszkańców uczęszczających na Nordic Walking i Zdrowy Kręgosłup

09.12.2023 Mikołajkowy Nordic Walking

13.12.2023 Warsztaty Bożonarodzeniowe dla dzieci w Klubie „Kuznia”.



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 2023 roku cieszyły się zajęcia Nordic Walking oraz gimnastyka „Zdrowy Kręgosłup” prowadzone przez trenera Krzysztofa Człapskiego. Stałymi zajęciami były również zajęcia taneczno-muzyczne dla dzieci w wieku od 4 do 12 lat. Zajęcia koordynacyjno-ruchowe mają na celu kształtować u dzieci prawidłową postawę i zdrowe nawyki ruchowe. Polegają na zabawach w tańcu i cieszą się rosnącym zainteresowaniem. Odbywały się w każdy czwar-

tek w godzinach popołudniowych. Ze względu na duże zainteresowanie utworzone zostały dwie grupy, uczestniczyło w nich około 30 osób.

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” otrzymuje bezpłatne obiady. Posiłki przygotowywane są przez osoby niepełnosprawne i dostarczane bezpośrednio do domów mieszkańców. Koszty obiadów w całości pokrywa Ośrodek Integracji Społecznej. Ponadto osoby korzystające z posiłków zostały zaproszone do Ośrodka na wspólną Wigilię.

**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. Dzieci z Osiedla „Erazma” brały udział w zajęciach tanecznych oraz warsztatach okolicznościowych organizowanych wspólnie z Administracją Osiedla „Poraje” w Klubie „Arkona”. Ponadto mieszkańcy Osiedla „Erazma” uczestniczyli także w zajęciach „Nordic Walking” w Parku Picassa, uczęszczali na gimnastykę „Zdrowy kręgosłup” oraz na zajęcia z gry w szachy w klubie „Arkona”. W Osiedlu „Erazma” od kilku lat prężnie działa „Klub Dobrej Książki” prowadzony przez Przewodniczącą Rady Osiedla „Erazma” - panią Ewę Skroń-Bielak. 14 marca 2023 r. w „Klubie Dobrej Książki” dla mieszkańców Osiedla „Erazma” zorganizowany został koncert muzyki country w wykonaniu Pana Tomasza Szweda. 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 2023 r. sukcesywnie wdrażali wśród mieszkańców zasady porządku, wzajemnego poszanowania i współżycia społecznego. Od lat, z dużym zainteresowaniem obserwowanym wśród mieszkańców, prowadzony jest konkurs „Osiedle w kwiatach - 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. W 2023 r. mieszkańcy także licznie wzięli udział w I Konkursie „RSM Praga w kwiatach”.

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

W 2023 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 Spół-

dzielni. 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, a w klubie „Kuznia” od ponad 13 lat działa Klub Seniora. Dla emerytów i rencistów zorganizowano szereg imprez okolicznościowych tj.: Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Spotkania Wielkanocne, Andrzejki, Dzień Seniora, Spotkania Wigilijne. Spółdzielnia wspiera także od lat jako sponsor organizowane w Domu Kultury „Świt” duże wydarzenia dla Seniorów tj. „Wiosna ach to Ty” czy „Dzień Seniora”.

Ponadto Spółdzielnia ma podpisane umowy o współpracy partnerskiej z Domem Kultury „Świt” przy ul. Wysockiego 11, Domem Kultury „Zacisze” przy ul. Blokowej 1 oraz Centrum Wielokulturowym przy ul. Jagiellońskiej 54 polegające na organizacji życia kulturalnego w dzielnicy, zapewnienia mieszkańcom Targówka i Pragi Północ dostępu do wartościowej oferty kulturalnej, informowania mieszkańców o ważnych i bezpłatnych wydarzeniach poprzez plakaty wywieszane na klatkach schodowych.

**2. Współpraca z samorządem lokalnym**

Ścisła współpraca Spółdzielni z Urzędem Dzielnicy Targówek, Białoleka oraz Pragi Północ zaowocowała wieloma wspólnymi wydarzeniami tj.:

- współorganizacja XIV Wielkanocnego Spotkania Dzieci i Młodzieży Targówka,
- RSM „Praga” wspólnie z Urzędem Dzielnicy Targówek organizowały festyn z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka,
- udostępnienie Parku „Wiecha” na zorganizowanie koncertu dla mieszkańców.

**3. Media**

22 lutego 2023 r. odwiedziła nas telewizja Polsat Sport, program „Atleci”. Wywiady z naszym trenerem - panem Krzysztofem Człapskim oraz z Seniorami z RSM „Praga” przeprowadził znany i lubiany dziennikarz, komentator sportowy - pan Przemysław Iwańczyk. Emisja programu odbyła się 26 lutego o godz. 18.30.

**4. Współpraca z Teatrem „Rampa” na Targówku**

16 czerwca 2023 r. odbyła się szósta premiera w projekcie „Otwarta Rampa”, którą realizuje Teatr „Rampa” w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacyjnego spektaklu pt. „Sąsiedzi”. Tym razem spotkał nas ogromny zaszczyt bycia Partnerem wydarzenia.

**5. Pracownie modelarskie**

W zasobach RSM „Praga” kontynuowana była działalność modelarska. Kolejny rok działały pracownie modelarskie w Osiedlu „Generalska” przy Zamiejskiej 1 i w Osiedlu „Poraje” przy ul. Śreniawitów 12. Zajęcia prowadzone były przez instruktorów - wolontariuszy, przy współpracy z Hufcem ZHP Warszawa Praga Północ im. Wigierczyków.

W 2023 roku Administracja Osiedla „Generalska” oraz Administracja Osiedla „Poraje” zostały nagodzone



nagrodą specjalną na Warszawskim Festiwalu Modelarskim „Babaryba 2023” za rozwój modelarstwa i politechnizację dzieci i młodzieży.

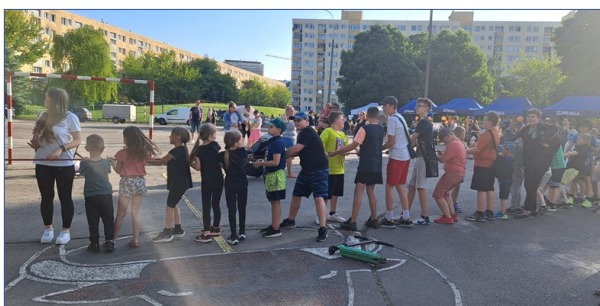
#### 6. Festyny z okazji Dnia Dziecka

Po kilkuletniej przerwie powróciliśmy z Festynami z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka.

Pierwszy festyn odbył się 29 maja 2023 r. w Markach pod tytułem „Radosna Strona Marek”. Na dzieci czekała moc atrakcji, dmuchane zjeżdżalnie, malowanie buziek, duże bańki mydlane, wodne tatuaże, mnóstwo gier, zabaw, 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, dzieci natomiast mogły skosztować waty cukrowej, popcornu czy lodów. Dla rodzin z małymi dziećmi była przygotowana strefa relaksu.



Kolejny Festyn odbył się 1 czerwca na Osiedlu „Kijowska” pod hasłem: „Zakręcona zabawa na Kijowskiej!” i zgodnie z hasłem impreza była pozytywnie zakręcona. Przyczyniły się do tego liczne występy dzieci z Klubu „Kuźnia”, gry i zabawy prowadzone przez animatorów i ogrom atrakcji dla najmłodszych. Pod namiotami oznaczonymi logiem RSM „Praga” odbywały się różnego rodzaju animacje m.in. lepienie z gliny, warsztaty plastyczne, modelarskie i wiele innych. Ogromną atrakcją zapewniła Straż Pożarna, która przybyła na Festyn w celach prezentacji wozu strażackiego. Ponadto można było skorzystać z elementów dmuchanych, przejażdżek konnych, a także przejechać się quadem. Dla mieszkańców uczestniczących w festynie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” przygotowała watę cukrową, popcorn oraz grochówkę. Na zakończenie odbył się koncert.



Następnie 2 czerwca 2023 r. miał miejsce festyn na Targówku, w Parku im. Stefana „Wiecha” Wiecheckiego pod hasłem: „Generalska i Targówek - świętujemy razem”, którego organizatorem były Administracje Osiedli „Targówek” i „Generalska” oraz Urząd Dzielnicy „Targówek”. Na scenie nie zabrakło konkursów, w których do wygrania były ciekawe nagrody ufundowane przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga”. Dla najmłodszych uczestników festynu przygotowana była dmuchana zjeżdżalnia Minionek oraz domek dmuchany Happy House. Dużym zainteresowaniem cieszyły się konkurencje sportowe, 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 poprowa-

dził pan Krzysztof Człapski, Mistrz Polski i Świata w tej dyscyplinie, który od dwóch lat dba o kondycję i zdrowie naszych Spółdzielców. RSM „Praga” zadbała także o to, aby na festynie można było smacznie zjeść, a także o słodkie przekąski dla dzieci - watę cukrową, popcorn, lody, słodkie jabłuszka. Pod koniec wydarzenia mieliśmy przyjemność posłuchać uczestników projektu „Otwarta Rampa” z Teatru Rampa, którzy wykonali kilka piosenek ze spektaklu „Sąsiedzi”, oraz „TRIO Z TARGÓWKA”.



Ostatni, równie fantastyczny festyn dla dzieci pod hasłem „Czas miło płynie na Tarchominie” dla mieszkańców Osiedli „Poraje” i „Erazma”, miał miejsce 5 czerwca w godzinach 16.00 - 19.00 pod Klubem „Arkona”. Przygotowane były dmuchańce - skakańce, warsztaty plastyczne i modelarskie, strefa relaksu dla najmłodszych, warsztaty plastyczne, modelarskie, grochówka, wata cukrowa, popcorn, stoisko z modelowaniem balonów, duże bańki mydlane.



Nad bezpieczeństwem festynów czuwała Policja i Straż Miejska. W związku z falami upałów, jakie przechodziły w tych dniach przez Warszawę, zadbałmy o to, by uczestnikom festynów nie zabrakło wody do picia, co było możliwe dzięki współpracy z „Warszawską Kranówką”.

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

#### 7. Potańcówki i koncerty, spotkania z literaturą i sztuką

W 2023 roku Spółdzielnia proponowała mieszkańcom kilka nowych propozycji jako atrakcyjną formę spędzania czasu wolnego. Jedną z nich były Potańcówki. Odbyły się m.in. na świeżym powietrzu pod Administracją Osiedla „Kijowska”, w Klubie „Arkona” oraz w XIII Liceum Ogólnokształcącym im. L. Lisa Kuli na Targówku. Ponadto w klubach osiedlowych odbyły się koncerty na żywo takich wykonawców jak: Tomasz Szwed - muzyk country oraz zespołu „Szósta Aleja”, który swój repertuar zaprezentował również na świeżym powietrzu m.in. na Festynie z okazji Dnia Dziecka pod Administracją „Kijowska” oraz we wrześniu dla mieszkańców Osiedla „Targówek” oraz mieszkańców Osiedla „Generalska” w Parku „Wiecha”. W każdym klubie zorganizowane zostały również dla mieszkańców spotkania z literaturą i sztuką, które poprowadzili goście specjaliści.

#### 8. Konkursy dla mieszkańców

W 2023 roku zorganizowane zostały dwa konkursy dla mieszkańców:

1. Konkurs fotograficzny dla dzieci na najładniejszą ozdobę Wielkanocną,
2. Konkurs fotograficzny pt.: „RSM Praga w kwiatkach”.

Celem konkursów była aktywizacja mieszkańców Spółdzielni, rodzinne współdziałanie, promowanie sztuki fotograficznej jako formy artystycznego wyrazu. Oba konkursy spotkały się z pozytywnym odbiorem, nadesłano wiele pięknych fotografii. 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 2023 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 szczególności w sprawach z zakresu prawa cywilnego, w tym gospodarki nieruchomościami, budowlanego, spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych, a także administracyjnego i karnego,
2. w zakresie prawidłowego przetwarzania danych osobowych przez RSM „Praga” pomocy prawnej udzielała Kancelaria ODOekspert r. pr. Jakuba Wezgraja. Radca prawny Jakub Wezgraj w imieniu i na rzecz Spółdzielni pełnił również funkcję Inspektora Ochrony Danych.

#### I. Indywidualna Kancelaria Adwokacka Adwokat Grzegorz Parchimowicz

W ramach obsługi prawnej Kancelaria sporządzała opinie prawne w formie pisemnej i elektronicznej, a także udzielała wielu ustnych opinii prawnych oraz konsultacji w sprawach jednostkowych.

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

1. funkcjonowania i bieżącej działalności spółdzielni mieszkaniowych;
2. prawnego zarządzania i zabezpieczenia nieruchomości i majątkiem spółdzielni oraz funkcjonowania organów spółdzielni;
3. sporządzania projektów wewnętrznych aktów prawnych, w tym uchwał i zarządzeń organów Spółdzielni;
4. sporządzania projektów różnego rodzaju umów i porozumień;
5. sporządzania projektów ustaw zarówno rządowych, jak i przygotowywanych przez organizacje spółdzielcze, w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych;



- 6. prowadzenia inwestycji budowlanych, w tym deweloperskich przez Spółdzielnię;
- 7. zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych;
- 8. spraw z zakresu szeroko rozumianego prawa cywilnego i procedury cywilnej;
- 9. spraw podatkowych;
- 10. zagadnień z zakresu prawa pracy, w tym dotyczących zmian ustawodawczych;
- 11. interpretacji przepisów prawa.

Kancelaria adwokata Grzegorza Parchimowicza reprezentowała Spółdzielnię przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi oraz Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie łącznie w 158 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 związane z regulacją stanu prawnego gruntów i ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntów przez m.st. Warszawa.

Kancelaria prowadziła także 4 precedensowe sprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie o zwrot nadpłaty z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

II. ODOekspert Kancelaria Radcy Prawnego Jakuba Wezgraja

W roku 2023 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 przeglądu Polityki bezpieczeństwa w zakresie przetwarzania danych osobowych (polityka nie wymagała wprowadzenia zmian aktualizacyjnych),
- 2. przeprowadzono ponownie analizę ryzyka w zakresie stosowanych środków bezpieczeństwa wobec przetwarzanych danych osobowych,
- 3. rozpoczęto pracę nad procedurą archiwizacji dokumentów zawierających dane osobowe, której bazą są przygotowane w 2022 r. wytyczne w zakresie okresów archiwizacji dokumentacji zawierającej dane osobowe (wdrożenie procedury planowane jest na koniec 2024 r.),
- 4. dokonano przeglądu Rejestru Czynności Przetwarzania Danych Osobowych (rejestr nie wymagał zmian aktualizacyjnych),
- 5. przeanalizowano ponad 100 regulaminów obowiązujących w Spółdzielni i wydano rekomendacje w zakresie aneksowania tych regulaminów w zakresie zapisów dotyczących ochrony danych osobowych, gdy było to konieczne (proces będzie kontynuowany w 2024 r.).

W roku 2023 w ramach bieżącej obsługi prawnej z zakresu ochrony danych osobowych kancelaria udzieliła łącznie prawie 100 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 korespondencji czy też zasad udostępniania danych osobowych w związku ze szkodami powstałymi w konkretnych lokalach (np. w wyniku zalania).

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 2023 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 2023 roku z sukcesem kontynuowana była działalność inwestycyjna, w ramach której realizowano zadania rozpoczęte wcześniej oraz prowadzono prace przygotowawcze dla nowych zadań.

STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

| L.p. | Wyszczególnienie                                   | Kijowska | Generalska | Targówek | Poraje  | Jagiellońska | Erazma | Razem   |
|------|----------------------------------------------------|----------|------------|----------|---------|--------------|--------|---------|
| 1    | 2                                                  | 3        | 4          | 5        | 6       | 7            | 8      | 9       |
| 1.   | Budynki ogółem                                     | 27       | 49         | 46       | 55      | 14           | 30     | 221     |
|      | mieszkalne                                         | 24       | 48         | 46       | 52      | 14           | 30     | 214     |
|      | użytkowe                                           | 3        | 1          |          | 3       | -            |        | 7       |
| 2.   | Lokale ogółem                                      | 4 321    | 3 656      | 3 287    | 3 005   | 1 041        | 1 559  | 16 869  |
|      | mieszkalne                                         | 4 200    | 3 601      | 3 256    | 2 923   | 958          | 1 544  | 16 482  |
|      | użytkowe                                           | 121      | 55         | 31       | 82      | 83           | 15     | 387     |
| 3.   | Stan powierzchni eksploatacyjnej (m <sup>2</sup> ) | 208 516  | 192 513    | 180 055  | 170 980 | 58 319       | 88 175 | 898 558 |
|      | lokale mieszkalne                                  | 191 040  | 187 864    | 177 109  | 160 582 | 51 219       | 87 182 | 854 996 |
|      | lokale użytkowe                                    | 17 476   | 4 649      | 2 946    | 10 398  | 7 100        | 993    | 43 562  |

WSPÓLNOTY ZARZĄDZANE PRZEZ RSM „PRAGA”

| L.p. | Wyszczególnienie                                          | Okólna 24 Marki | Remiszewska 17 | Kamińskiego 1 | Myśliborska 114 | Ossowskiego 11 | Erazma 2A | Witebska 2, 2A, 4 | Razem  |
|------|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|-----------|-------------------|--------|
| 1    | 2                                                         | 3               | 4              | 5             | 6               | 7              | 8         | 9                 | 10     |
| 1.   | Lokale ogółem                                             | 149             | 124            | 83            | 4               | 110            | 13        | 165               | 648    |
|      | lokale mieszkalne                                         | 147             | 118            | 83            | 0               | 92             | 0         | 156               | 596    |
|      | lokale użytkowe                                           | 2               | 6              | 0             | 4               | 18             | 13        | 9                 | 52     |
| 2.   | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )                   | 9 928           | 7 855          | 4 833         | 3 248           | 8 990          | 1 135     | 9 766             | 45 755 |
|      | lokale mieszkalne                                         | 7 015           | 6 048          | 4 833         | 0               | 5 710          | 0         | 7 050             | 30 655 |
|      | lokale użytkowe                                           | 166             | 271            | 0             | 914             | 1 797          | 1 022     | 542               | 4 712  |
|      | powierzchnia garażowa lub zewnętrznych miejsc postojowych | 2 747           | 1 536          | 0             | 2 334           | 1 483          | 113       | 2 174             | 10 387 |

Zastępca Prezesa Zarządu

/-/ Anna Dobosz

Zastępca Prezesa Zarządu

/-/ Agnieszka Haponiuk

Prezes Zarządu

/-/ Andrzej Półrolniczak

W 2023 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 2023 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 oraz Rady Członków Oczekujących i mieszkańcom naszej Spółdzielni.