

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA 2022 ROK

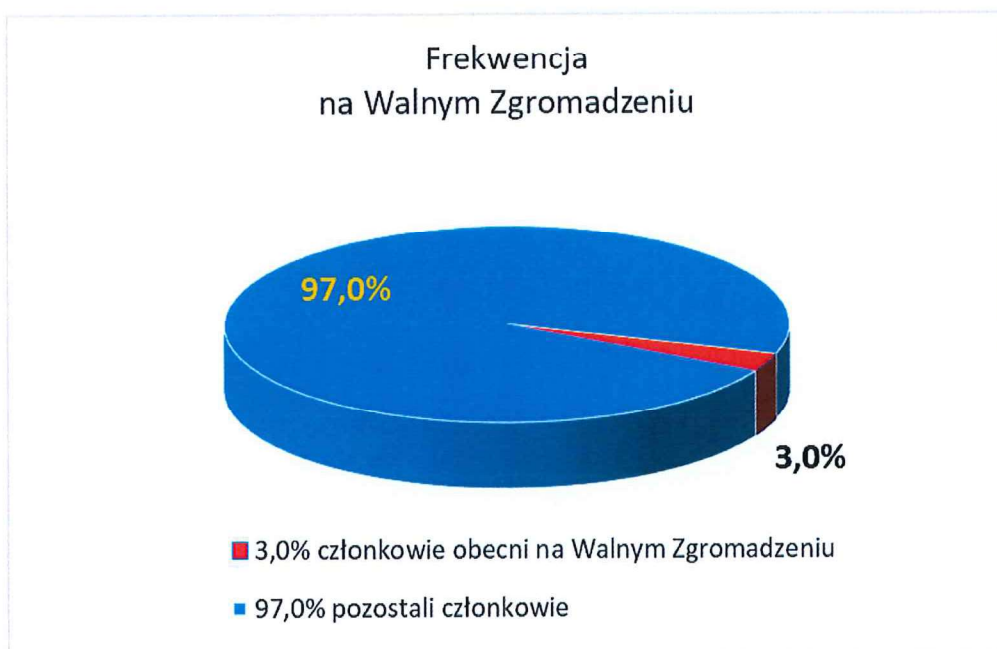
ZESTAWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU SM "STROP" według stanu na dzień 31.12.2022r.

L.p	Nieruchomość	LOK. MIESZKALNE		LOKALE UŻYTKOWE		GARAŻE		
		Ilość lokali	Łącznie pow.	Ilość	Łącznie pow.	Ilość m.p.	Ilość boksów	Łącznie pow.
1	Żelazna	148	8.154,1	7	419,40			
2	Samolotowa	215	12.714,7					
3	Szeligowska	233	14.299,6	5	230,20		19	359,50
4	Bellottiego 1	79	4.811,6	14	1.886,60			
5	Bellottiego 3	25	1.598,4	1	364,9			
6	Bellottiego 3b	111	6.958,6	2	438,90			
7	Wolność 6	91	5.819,5				20	297,10
8	Dzielna 21	130	8.743,1	17	1.620,80	119		2.958,70
9	Deotymy 43a	93	5.467,3				38	581,60
10	Schroegera 85	30	1.165,8					
11	Rozbrat 8	26	1.546,2	5	212,90			
12	Chmielna 104	51	3.013,1	2	128,80	18		374,60
13	Skierniewicka 21	185	11.752,4	21	4.549,80			
14	Skierniewicka 21 - garaż					148		2.780,50
15	Nasielska 30	19	1.208,6				10	157,10
16	Bryłowska 35	55	3.542,5	1	64,90	36		844,20
17	Ekologiczna 8	85	5.559,0	6	440,90	51		1.043,80
18	Agawy 8	28	2.385,9			33		783,70
19	Płocka 17	170	10.714,8	26	4.484,90	130		3.792,00
20	Płocka 15 a, b, c	281	16.757,1	8	805,10	275	4	8.215,20
21	Żytnia	261	19.340,7	34	7.055,00	411		15.364,00
22	Kacza I	246	18.091,9	31	4.646,20	177		5.989,00
23	Wolność 3a			11	2.433,20	170		5790,70
24	Kacza II	147	10.952,4	28	3.015,60	129		4.468,00
25	Aleje Jerozolimskie 157	23	1.775,9			24		646,00
26	Narwik	168	9.831,2			183		4.509,50
27	Bellottiego 5a			27	74,00	63		1.522,50
	OGÓŁEM	2900	186.204,4	224	32.872,10	1967	91	60.477,70

I. Działalność samorządowa i organizacyjna Spółdzielni.

1. W roku 2022 Zarząd Spółdzielni w ramach swoich statutowych uprawnień, po dwuletniej przerwie związanej z obowiązującym od marca 2020 r. stanem epidemii, zwołał Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w dniu 21 czerwca 2022 r. w Instytucie Biocybernetyki i Inżynierii Biomedycznej PAN w Warszawie, przy ulicy Ks. Trojdena 4. Zwołane Walne Zgromadzenie obejmowało działalność Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021.

W Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” wzięło udział 104 na 3.637 uprawnionych członków. Ponadto 47 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na Walnym Zgromadzeniu.



2. W roku 2022 Zarząd Spółdzielni zwołał 22 zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Zebrania zostały zwołane po dwuletniej przerwie wynikającej z wprowadzonego w roku 2020 stanu epidemii. Na zebraniach w pierwszej kolejności nastąpił wybór Rad Osiedli/Nieruchomości na nową trzyletnią kadencję. Omawiane były również bieżące sprawy związane z funkcjonowaniem osiedli/nieruchomości i planowane remonty, które wcześniej wstrzymane z uwagi na stan epidemii powinny być zrealizowane. Uprawnionymi do uczestnictwa w zebraniu mieszkańców są członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na nieruchomości.

W zebraniach udział wzięło łącznie 368 na 3.764 uprawnionych członków z nieruchomości objętych zwołanymi zebraniami mieszkańców.



3. W roku 2022 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru Rady Nadzorczej w składzie 15-sto osobowym na kolejną trzyletnią kadencję.

Informacja na temat działalności Rady Nadzorczej w okresie od czerwca 2022 r. do maja 2023 r. jest przedmiotem odrębnego sprawozdania.

4. Podstawowa działalność Spółdzielni.

W 2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” kontynuowała swoją działalność organizacyjno-gospodarczą na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2021r. poz. 648)
2. Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023r. poz. 438)
3. Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 120, 295)
4. Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. 2019 poz. 1781)
5. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2021 poz. 1048)
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”
7. Wewnętrznych regulaminów
8. Planu gospodarczego na 2022 rok zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Działalność Spółdzielni prowadzona jest na terenach Dzielnic: Wola, Bemowo, Ochota, Śródmieście, Bielany, Ursynów i Praga Południe.

Głównym zadaniem Zarządu jest kierowanie działalnością Spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz oraz kompleksowy nadzór nad prawidłową realizacją planów gospodarczych i remontowych przyjętych przez Radę Nadzorczą. Wśród zadań ważne miejsce zajmuje infrastruktura techniczna poszczególnych budynków. W ramach swojej działalności Zarząd podejmował decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie innym organom.

Zarząd prowadzi racjonalną politykę kadrową. Zasoby kadrowe stanowi w pełni wykwalifikowany zespół pracowników.

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 51 pracowników na umowę o pracę, z czego: 25 pracowników biurowych, 5 pracowników służb technicznych i 21 gospodarzy budynków.

Zarząd Spółdzielni w roku 2022 działał w składzie:

Prezes Zarządu	-	Leszek Jedynak
Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa	-	Anna Kobus /pełni obowiązki od 1.03.2022 r./
Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych	-	Paweł Gałach

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni odbył 34 protokołowane posiedzenia.

Przedmiotem obrad były sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w szczególności w zakresie spraw ekonomicznych, finansowo-księgowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, remontowych i techniczno-eksploatacyjnych.

Ponadto Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady, które z uwagi na stan epidemii obowiązujący jeszcze na początku roku 2022 odbywały się również w systemie hybrydowym, z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

W roku sprawozdawczym 2022 Spółdzielnia kontynuowała działalność zgodnie z ustaleniami planu gospodarczego na 2022 rok, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2021 z dnia 12.12.2021 r. Plan ten określał szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Działalność Zarządu ukierunkowana była przede wszystkim na: realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczym, właściwe zarządzanie

nieruchomościami, remonty budynków, utrzymanie w należyтым stanie estetycznym terenów osiedlowych w ramach posiadanych środków finansowych, poprawę jakości obsługi mieszkańców, a także utrzymanie na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych. Między innymi, w tym celu Zarząd podjął decyzję o zmianie oprogramowania Spółdzielni. Pod koniec 2022 roku rozpoczęto prace związane z wdrożeniem nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego.

Istotnymi zdarzeniami mającymi wpływ na działalność w 2022 roku miały trwająca kolejny rok epidemia koronawirusa oraz inflacja.

Inflacja i związany z tym wysoki wzrost cen towarów i materiałów budowlanych, materiałów do konserwacji zasobów mieszkaniowych oraz cen robocizny i usług firm zewnętrznych skutkowało wyższymi kosztami zaplanowanych prac związanych z konserwacją, naprawami i remontami nieruchomości.

Znaczny wzrost w 2022 roku cen mediów dostarczanych do nieruchomości spowodował, że Zarząd musiał szukać rozwiązań i oszczędności, aby podwyżki cen były jak najmniej odczuwalne dla mieszkańców. W tym celu Spółdzielnia podjęła następujące działania:

- W związku z sytuacją na runku gazu, Spółdzielnia złożyła do PGNiG oświadczenie ochrony taryfowej dla odbiorców gazowych. Złożenie oświadczenia spowodowało uzyskanie ochrony taryfowej.
- Spółdzielnia w październiku 2022 r. złożyła do VEOLII Oświadczenie odbiorcy ciepła, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. poz. 1967).
- Zgodnie z ustawą z dnia 27.10.2022 r. o środkach mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparcia niektórych odbiorców w 2023 r., Spółdzielnia złożyła oświadczenie o zamrożeniu cen energii elektrycznej, aby korzystać z „maksymalnej ceny” prądu w 2023 roku.

Realizując zadania statutowe, w oparciu o przepisy prawne i wewnętrzne regulaminy, Spółdzielnia w roku 2022 kontynuowała działania windykacyjne należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w ramach, których:

- wystosowano 277 dokumentów windykacyjnych informujących o zadłużeniu, w tym: 139 wezwań do zapłaty i 138 ostateczne wezwania do zapłaty,

- Zarząd zawarł z 14 członkami Spółdzielni ugody na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 104 339,32 zł,
- wobec 13 członków Spółdzielnia złożyła w sądzie pozwy na łączną kwotę zaległości 145 191,61 zł;
- uzyskano 9 nakazów zapłaty na łączną kwotę 106 833,82 zł.

Bardzo istotną rolą w działaniach windykacyjnych jest niedopuszczenie do narastania zadłużenia ponad 2-3 miesiące, dlatego utrzymując z użytkownikami lokali kontakt telefonicznie i drogą elektroniczną wysłano łącznie 14.262 powiadomienia o stanie salda opłat, z czego 12.342 mailem i 1.920 wiadomości (SMS). Kontynuowano, wprowadzoną w ubiegłych latach, dodatkową informację mailową i telefoniczną (SMS), przypominającą o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat, z których korzystało w 2022 roku 801 osób.

Nadal wśród członków Spółdzielni wzrasta popularność dostępu do portalu lokatorskiego, który umożliwia śledzenie na bieżąco kont lokalowych i ułatwia prawidłowe i terminowe regulowanie opłat niezależnie od zaistniałych utrudnień w bezpośrednim kontakcie z pracownikami Spółdzielni.

W roku 2022 poziom zadłużenia z tytułu opłat spadł o 1,27% w stosunku do roku 2021.

W roku 2022 kontynuowano działania związane z regulacją prawną nieruchomości Spółdzielni stosownie do zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222).

Spółdzielnia na jesieni 2022 r. złożyła pozew przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz SM „STROP” własności nieruchomości zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, o powierzchni 651 m², w trybie art. 231 § 1 k.c., celem przyłączenia jej do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, umożliwiającego podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Powodem wniesionego przez Zarząd Spółdzielni powództwa jest fakt, że od wielu lat toczy się postępowanie administracyjne w sprawie roszczeń dekretowych związanych m.in. z tą częścią nieruchomości, które może trwać jeszcze przez kolejne lata, z uwagi na ujawniane kolejne roszczenia.

W zakresie uzyskania prawa do terenu zabudowanego obiektem Spółdzielni (parking Skierniewicka), rozpoczęło się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu - zabudowanego parkingiem, które zostało wniesione we wrześniu

2020 r. Sąd wyznaczył termin rozprawy, która odbyła się w lutym 2023 r. Sprawa pozostaje w toku.

W zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Nasielska, po ostatecznym zakończeniu postępowania sądowego i uzyskaniu wpisu prawa do gruntu na rzecz SM „STROP” w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Nasielska 30, w marcu 2022 r. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości Nasielska 30 i na jej podstawie wyodrębnił lokale mieszkalne na rzecz członków Spółdzielni, którzy złożyli wnioski w tej sprawie.

W roku 2022 r. Spółdzielnia otrzymała brakujące zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, wydane przez Urząd Miasta stosownie do postanowień ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.), dla kolejnych nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni.

Urząd Miasta potwierdził również przekształcenie prawa do gruntu nieruchomości Płocka 17, wydając stosowne zaświadczenia właścicielom lokali, po uwzględnieniu stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które uchyliło zaskarżone przez Spółdzielnię postanowienie odmawiające przekształcenia prawa do gruntu tej nieruchomości. Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze zaświadczeń dla tej nieruchomości dotyczących wysokości jednorazowej opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty. Również dzięki staraniom Spółdzielni, Urząd Miasta potwierdził ostatecznie przekształcenie w prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem Bellottiego 5, pomimo wcześniejszej odmowy w tym zakresie. Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze zaświadczenia dla posiadanego udziału w tej nieruchomości.

II. Działalność ekonomiczno - finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 zbadane zostało przez Biegłego Rewidenta reprezentującego firmę KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi i zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą SM „STROP” na posiedzeniu w dniu 17 maja 2023 r. oraz rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie SM „STROP”.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- / bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r., który wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 260 346 661,97 złotych,
- / rachunku zysków i strat za rok 2022 wykazującego zysk netto na kwotę 5 528 086,75 złotych,
- / zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2022 wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 11.036.860,44 złotych,
- / rachunku przepływów pieniężnych za rok 2022 wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 1 773 616,03 złotych,
- / dodatkowe informacje i objaśnienia.

- Wykazane w bilansie aktywa trwałe stanowią 85,83% w strukturze majątku ogółem i w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 7 803.124,06 zł. Spadek ten spowodowany był procesem wyodrębnienia własności lokali, dokonywanym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Rzeczowe aktywa trwałe są w 91,72% pokryte kapitałem podstawowym Spółdzielni.
- Udział kapitału (funduszu) własnego, w roku 2022 stanowił 82,76% sumy pasywów.
- Aktywa obrotowe wynoszą 34 027 169,26 zł i stanowią 13,07% wielkości aktywów, a w porównaniu do roku ubiegłego wzrosły o 2,79% (924 790,56 zł). Należności krótkoterminowe w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 1.373642,80 zł tj. 45,36%. Należności z tytułu podatków oraz innych tytułów publicznoprawnych zmniejszyły się na skutek rozliczeń z urzędem Miasta opłat przekształceniowych. Nierozliczona część opłat (dla nieruchomości, które nie otrzymały jeszcze zaświadczenia o opłatach przekształceniowych) została zaprezentowana w bilansie w pozycji pozostałych krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.
- Rozliczenia z tytułu podatku VAT od opłaty przekształceniowej w bilansie został zaprezentowany w pozycji - długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych. Wartość tej pozycji będzie malała z każdym rokiem wraz z wyodrębnianiem się kolejnych lokali użytkowych.

- Na dzień 31.12.2022 r. nie występuje zadłużenie członków z tytułu spłaty kredytu. Kapitał kredytu pozostały do spłaty na koniec roku 2022 wynosił 47.871,10zł. Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 1 203.418,75 zł, co stanowi 3,36% przychodów z tytułu opłat za lokale.

Wskaźniki płynności finansowej za rok 2022 potwierdzają brak ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni.

I tak:

- wskaźnik płynności bieżącej wynosi 2,35 (zakres bezpieczny 1,2-2), oznacza to że SM „STROP” zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi;
- wskaźnik płynności szybkiej oscyluje w okolicach 1,84 (zakres bezpieczny powyżej 1), co stanowi bezpieczną wartość. Do tego na przestrzeni ostatnich 3 lat wskaźnik jest na stabilnym poziomie.
- wskaźnik wypłacalności gotówkowej - wysokość powyżej wartości optymalnych, wykazuje wysoką zdolność do regulowania swoich zobowiązań, nawet w krótkim okresie;
- wskaźnik ogólnego zadłużenia - wartość wskaźnika 0,17 (0,57-0,67) wskazuje na niski poziom zadłużenia SM „STROP”.

Analiza wskaźników wskazuje na dobrą sytuację finansową Spółdzielni w zakresie posiadanych środków pieniężnych i możliwości regulowania zadłużenia.

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec 2022 r. stanowią 10,07% w strukturze źródeł finansowania i wynoszą 26 210 356,78 zł, a dotyczą kredytów zaciągniętych do roku 1992 tzw. starego portfela, kredytów termomodernizacyjnych osiedla Szeligowska i Bellottiego 3B oraz kredytów remontowych Bryłowska, Osiedle Narwik-Górczewska, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedle Samolotowa, Osiedle Żytnia, Wolność 6. Największą pozycją -19.103.769,93 zł są zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej, którą Spółdzielnia będzie jeszcze wносиła przez 96 lat. Zobowiązania te dotyczą lokali funkcyjnych oraz spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 6,02% w strukturze pasywów w roku 2022 i wynoszą 15 668.803,27 zł.

W powyższej kwocie ujęto m.in.:

- | | |
|--|-----------------|
| ➤ wysokość kredytów do spłaty w roku 2022 z tytułu: kredytów starego portfela, termomodernizacyjnego osiedla Szeligowska i nieruchomości Bellottiego 3B oraz kredytu remontowego nieruchomości Bryłowska 35, Osiedla Narwik-Górczewska, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedla Żytunia, Osiedla Samolotowa, Wolność 6
na łączną kwotę | 1 546 495,15 zł |
| ➤ zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na kwotę | 7 407 479,50 zł |
| ➤ fundusze specjalne na kwotę | 4 896 359,58 zł |

W roku 2022 wykazane przychody netto w rachunku zysków i strat wynoszą 35 856 458,38 zł, z czego przypada na:

- | | |
|---|------------------|
| ➤ eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 18.947.100,68 zł |
| ➤ media (centralne ogrzewanie, zimna woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości) | 14.802.312,76 zł |
| ➤ administrowanie zasobami obcymi i inne | 747.454,83 zł |
| ➤ pożytki i przychody z nieruchomości | 1.301.228,82 zł |
| ➤ sprzedaż pozostała | 58.361,29 zł |

Zmiana produktów w kwocie -133 454,92 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych.

- Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2022 wyniosły 35 402.474,63 zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 1 167 649,75 zł; wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 3,41%.
- Koszt zużycia materiałów i energii w stosunku do roku ubiegłego zmniejszył się o 145 312,34 zł i wyniósł 11 896 608,68 zł, (zmniejszenie o 1,21 %).
- Koszt usług obcych wynosi 9 923 198,20 zł, wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 454 238,62 zł (4,80 %).
- Wynagrodzenia osobowe w roku 2022 wyniosły 3 625 285,99 zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 4,26%.
- Podatki i opłaty w stosunku do roku 2021 wzrosły o 7,12%.
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o 8,40 % w stosunku do kosztów z roku ubiegłego.

W roku 2022 odpis na fundusz remontowy w zasobach całej Spółdzielni wyniósł 7 175 893,47 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zamyka się zyskiem netto w wysokości 5 528 086,75 zł. Podział zysku wynikającego z pozostałej działalności operacyjnej, działalności gospodarczej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości zatwierdzi Walne Zgromadzenie, rozpatrując następującą propozycję:

-/ kwota w wysokości 1 034 861,01 zł/netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostaje przeznaczona na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach, według zestawienia w **Tabeli nr 4**.

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 4 493.225,74 zł przeznaczyć na:

- kwotę netto w wysokości 1.473.104 z tytułu odszkodowania za tzw. "zawrotkę" część I przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy nieruchomości wg poniższego zestawienia:

	KWOTA BRUTTO	PODATEK	KWOTA NETTO
Bellottiego 1	302 274,80	16 176,00	286 098,80
Bellottiego 3	302 274,80	10 674,00	291 600,80
Bellottiego 3B	302 274,80	3 408,00	298 866,80
Wolność 6	302 274,80	-	302 274,80
Dzielna 21	302 274,80	8 012,00	294 262,80
Razem	1 511 374,00	38 270,00	1 473 104,00

- kwotę netto w wysokości 2.239.368 zł z tytułu odszkodowania za tzw. "zawrotkę" część II przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy Osiedla Kercelak (mienia Spółdzielni),

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 504.349,74 zł przeznaczyć na fundusz wsparcia (specjalny) nieruchomości Spółdzielni,

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 276.404 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Koszty utrzymania nieruchomości wraz z mediami (bez funduszu remontowego) w roku 2022 wyniosły 27 398 478,62 zł i stanowią 77,39 % ogółu kosztów operacyjnych Spółdzielni. W stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 2,45%.

Udział poszczególnych składników kosztów w kosztach eksploatacji za lata 2021 - 2022 przedstawiono w **Tabeli nr 5**.

Zmiany w wysokości wnoszonych przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej za rok 2021 i 2022 poszczególnych nieruchomości (Osiedli) prezentuje **Tabela nr 6**.

Analiza danych zawartych w Tabeli nr 6 pokazuje, że dla większości nieruchomości opłata eksploatacyjna wzrosła szczególnie ze względu na bardzo duży wzrost cen energii elektrycznej i ciepłej. Wzrost płacy minimalnej, przełożył się na wzrost cen usług.

Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2022, po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych (narastająco) i uzyskanych pożytków od nieruchomości za rok 2021 (których podział nie został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków w roku 2022) wykazuje nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie **1 112 786,17 zł**, co prezentuje **Tabela nr 7**.

Koszty utrzymania biura Spółdzielni oraz koszty osobowe ponoszone z tytułu prowadzonej działalności w 2022 roku wyniosły 5 082 341,92 zł i stanowiły 14,36% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Zostały one wykonane w 94,40% kosztów planowanych.

III. Działalność remontowa.

Prowadzona działalność remontowa ukierunkowana jest na utrzymanie zasobów Spółdzielni w niepogorszonym stanie technicznym i podniesienie komfortu użytkownika lokali. Realizacja prac remontowych i konserwacyjnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni wymaga wyboru wykonawców w sukcesywnie ogłaszanych konkursach. W roku 2022 ogłoszono 13 konkursów, których wykaz zawiera **Tabela nr 1**.

Spośród przeprowadzonych konkursów ofert:

- > dwa dotyczyły wykonania remontu części elewacji z balkonami w budynku przy ul. Skierniewickiej 21,
- > trzy dotyczyły prac związanych z wymianą instalacji tj. gazowej, wodnej i centralnego ogrzewania,
- > dwa dotyczyły wymiany legalizacyjnej wodomierzy i ciepłomierzy,
- > trzy dotyczyło prac związanych z bieżącą obsługą osiedli (konserwacje instalacji i urządzeń, ochrona),
- > pozostałe trzy dotyczyło robót remontowych,

- > w trzech przypadkach konkursy nie zostały rozstrzygnięte i unieważnione z powodu braku wystarczającej liczby ważnych ofert; niezasadnym staje się wybór firmy do realizacji remontu przy braku możliwości porównania z innymi ofertami.

Doświadczenia zebrane w 2022 roku wskazują na potrzebę rozważania różnych aspektów przy podejmowaniu decyzji związanych z ogłaszaniem kolejnych konkursów ofert. Należy mieć na uwadze popyt i podaż na poszczególne usługi w odniesieniu do aktualnej sytuacji rynkowej branż budowlanych i instalacyjnych oraz cen materiałów. W porównaniu do poprzednich lat, ceny materiałów i usług drastycznie wzrosły. Praktycznie we wszystkich zawodach budowlanych wystąpiły niedobory pracowników.

Planowa i skuteczna realizacja zamierzeń remontowych wymaga zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych gromadzonych przez kolejne lata eksploatacji. Na wysokość odpisów na fundusz remontowy ma wpływ szereg czynników, między innymi stan techniczny budynku, okres jego eksploatacji, degradacja elementów narażonych na działanie środowiska, wymogi technologiczne i administracyjne, stan zamożności mieszkańców, jak również presja rynku nieruchomości wymuszającego utrzymanie na dobrym poziomie estetyki, funkcjonalności i termoizolacyjności budynków. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy pozwalająca na właściwe i bezpieczne funkcjonowanie lokali w zasobach Spółdzielni powinna wynosić od 2,0 do 3,50 zł/m² pum przez cały okres użytkowania.

W 2022 roku w wyniku uzgodnień z Radami Osiedli / Nieruchomości bądź na wnioski Zebrań Mieszkańców nastąpiły zmiany wysokości odpisów, w efekcie których średnia stawka odpisu remontowego w Spółdzielni na koniec 2022 roku, w stosunku do roku ubiegłego, wzrosła o ponad 11% i wyniosła 2,78 zł/m² pum.

Tabela nr 2. przedstawia wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy.

Najważniejsze roboty remontowe wykonane w 2022 roku:

1. Prace remontowe – budowlane:

- > remont klatek schodowych, korytarzy, montaż posadzek z cokołami w budynku przy ul. Bellottiego 1,
- > malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Kacza 6 i 9,
- > malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Kacza 9 i Żytnia 18,
- > malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Górczewska 242,

- > kompleksowy remont elewacji i balkonów w budynku przy ul. Wolność 6,
- > naprawa części – I etap, balkonów w budynku przy ul. Górczewska 242 i Narwik 17b,
- > projekt i wykonanie wzmocnień konstrukcji budynku przy ulicy Skierniewicka 21 – usunięcie szkód po budowie stacji Metra,
- > modernizacja odwodnienia i uszczelnienie stropów garażu w budynku przy ul. Wolność 3a,
- > uszczelnienie ściany zewnętrznej w budynku przy ul. Ekologiczna 8,
- > remont 18 podestów zewnętrznych – wejścia do klatek schodowych na osiedlu Szeligowska,
- > naprawy fragmentów ciągów pieszo jezdnych na osiedlu Szeligowska,
- > malowanie oraz naprawa posadzki w garażu przy ul. Bellottiego 5a.

2. Prace instalacyjne wodno – kanalizacyjne i gazowe:

- > wymiana tranzytu wody zimnej w budynkach przy ul. Bellottiego 1 i 3,
- > wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej – poziomy, zakończenie prac rozpoczętych w 2021 roku na osiedlu Żytnia 13/15,
- > wymiana poziomów instalacji wodnej w budynku przy ul. Górczewska 242,
- > projekt przyłącza wodnego w budynku przy ul. Nasielska 30,
- > wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem liczników na klatki schodowe w budynku przy ul. Rozbrat 8,
- > wymiana zestawu hydroforowego zasilającego budynki Samolotowa 1 i Jugosłowiańska 10,
- > wymiana poziomów i pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Schroegera 85,
- > wymiana podzielników kosztów w budynkach przy ul. Żelazna 76 i 76a.

3. Prace elektryczne:

- > wymiana zabezpieczeń z gniazd porcelanowych BiGk na wyłączniki nadmiarowo prądowe w budynku przy ul. Deotymy 43a,
- > wymiana wideofonów w budynku przy ul. Wolność 7.

4. Remonty dźwigów:

- > wymiana zespołów napędowych w dźwigach zamontowanych w budynkach przy ul. Kacza 8, Wolność 7, Wolność 5,
- > wymiana zespołu napędowego dźwigu w budynku przy ul. Płocka 15b
- > naprawy dźwigów: Agawy 8, Kacza I, Kacza II, Żytnia 13/15.

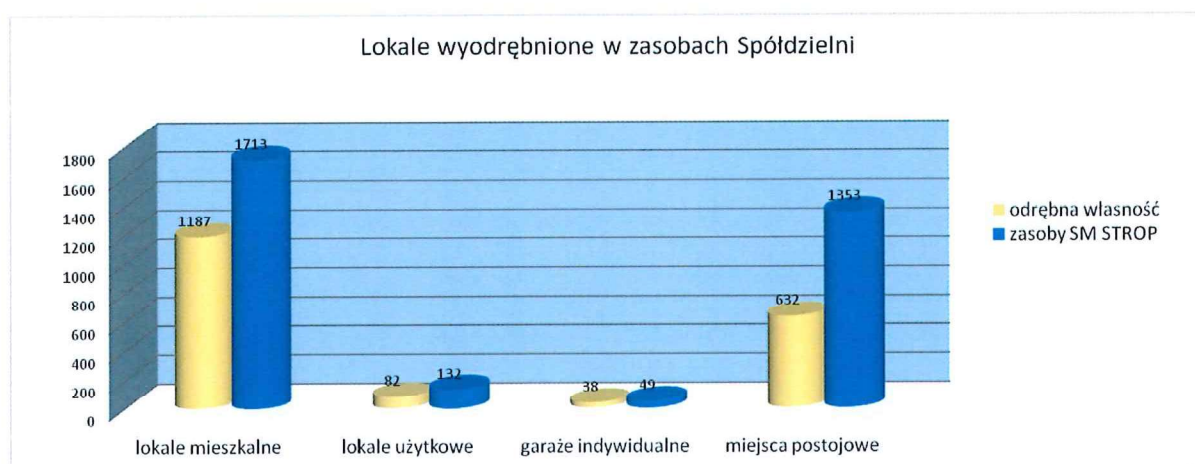
Koszty remontów wykonanych w 2022 roku wyniosły około 7,6 mln złotych. Szczegółowe zestawienie środków finansowych i wydatków remontowych poniesionych w 2022 roku zawiera załączona **Tabela Nr 3.**

IV. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2022 r.:

-/ Spółdzielnia liczyła **3643 członków, w tym 43 członków - osób prawnych;**
 -/ na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek zainteresowanych uprawnionych, do końca 2022 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) **1 326** odrębnych własności dla lokali:

- **1 187** lokali mieszkalnych, co stanowi **40,9 %** w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych,
- **139** lokali o innym przeznaczeniu tj. **82** lokali użytkowych i **57** garaży, co stanowi odpowiednio **38,3%** lokali użytkowych i **50,9%** wszystkich garaży w tym 632 miejsc postojowych, co stanowi 32,1% wszystkich miejsc postojowych usytuowanych w 25 wielostanowiskowych halach garażowych.



W roku 2022 Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 85 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego. Z uwagi na przedłużające się procedury związane z wydawaniem zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tych gruntów przez Urzędy Gmin a wymaganych w Sądzie Wieczysto Księgowym

i stanowiących podstawę wpisu do Ksiąg Wieczystych nieruchomości większość wniosków nadal nie mogła zostać zrealizowana.

W zakresie pozostałej działalności członkowsko-mieszkaniowej wykonywane były standardowe czynności związane z:

- prowadzeniem i przechowywaniem akt członkowskich;
- wydawaniem, na wniosek zainteresowanych członków i osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających tytuł prawny do lokalu, zaświadczeń umożliwiających założenie indywidualnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
- wydawaniem zaświadczeń potwierdzających przysługujące prawo do lokalu, wymagane m.in. przy czynnościach meldunkowych, przy wnioskach kredytowych, w Urzędach Dzielnicowych, Urzędach Skarbowych itp.;
- przygotowaniem dokumentów niezbędnych do złożenia w bankach lub do notarialnej sprzedaży, darowizny lokalu, podziału majątku i do spraw spadkowych wystawianych na prośbę członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu;
- prowadzeniem korespondencji i przygotowaniem dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz członków Spółdzielni;
- współpracą z Bankiem PKO Bank Polski S.A dotyczącą uzyskania dokumentów umożliwiających bezciężzarowe wydzielenie lokali wcześniej kredytowanych na warunkach określonych w Ustawie z dnia 30.11.1995r. o pomocy Państwa (...) – (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 1202);
- współpracą z pracownikiem Spółdzielni ds. windykacji należności, w zakresie ustalania danych osobowych dłużników;
- prowadzeniem bazy danych członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu;
- korespondencją zbiorową, sprawozdawczością, itp.

W Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym prowadzone były systematycznie rejestry:

- członków Spółdzielni,
- indywidualnych ksiąg wieczystych,
- wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- wydawanych zaświadczeń do sprzedaży, darowizn,
- wniosków o zamianę lokalu,
- zawieranych umów.

V. Działalność eksploatacyjna.

Dział Administracji SM „STROP” zajmuje się bieżącą eksploatacją i konserwacją nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność, a także wykonuje zarząd powierzony w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność z innymi właścicielami indywidualnymi.

W 2022 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 27 nieruchomościami, prowadząc administrację w 49 budynkach zlokalizowanych w siedmiu dzielnicach Miasta Warszawy: Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga Południe, Bemowo i Bielany.

Wszystkie nieruchomości w Spółdzielni są zorganizowane w jedno lub wielobudynkowe osiedla:

Agawy; Aleje Jerozolimskie; Bellottiego 5A; Bryłowska; Chmielna; Deotymy; Dzielna; Ekologiczna; Górczewska-Narwik; Kacza 1; Kacza 2; Wolność 3A; Kercelak w skład którego wchodzi budynki: Bellottiego 1,3,3B, Wolność 6; Nasielska; Płocka 15; Płocka 17; Rozbrat; Schroegera; Skierniewicka; Szeligowska; Żelazna; Żytia.

Spółdzielnia zarządza Wspólnotą Mieszkaniową Grochowska 80/82 w Warszawie i Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 w Warszawie, w ramach zarządu powierzonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Budynki pozostające w zasobach Spółdzielni są wybudowane w zróżnicowanym standardzie technicznym. W części budynków występują, poza standardowym wyposażeniem, dodatkowe instalacje i systemy techniczne m.in. instalacje radiowego odczytu wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych, systemy monitoringu, ochrony przeciwpożarowej i oddymiania, stacje uzdatniania wody itd. Budynki w jednym osiedlu wyposażone są w indywidualną kotłownię gazową dla potrzeb wytwarzania energii cieplnej. Większość osiedli posiada na swoim terenie wydzielone place zabaw dla dzieci, na których przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy techniczne, wymieniany jest piasek w piaskownicach, a w miarę możliwości finansowych nieruchomości odnawiane są bądź wymieniane urządzenia do zabawy dla dzieci.

W celu zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych prowadzone były bieżące działania w zakresie utrzymania odpowiedniego standardu technicznego

wyposażenia budynków, poprzez dokonywaną wymianę instalacji i urządzeń na nowe, w szczególności w zakresie oświetlenia w części nieruchomości wspólnych na energooszczędne, jak również remonty dachów, klatek schodowych, wejść do budynków, remonty balkonów i tarasów oraz instalacji domofonowej.

Wszystkie systemy i instalacje pozostają pod stałą konserwacją zewnętrznych firm specjalistycznych, wybranych przez Spółdzielnię w drodze konkursu ofert.

Ponadto:

- w zakresie spraw sanitarno-porządkowych podejmowane były czynności mające na celu utrzymanie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedlowych, w tym konserwację zieleni;
- w zakresie spraw technicznych przeprowadzono okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz elementów budynków, a także prowadzono działania w kierunku ustalania potrzeb i organizacji prac remontowo-konserwacyjnych siłami firm specjalistycznych;
- w zakresie usług gospodarczych Spółdzielnia zapewniała dostawę mediów na potrzeby: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, energii elektrycznej (dla potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku), eksploatację dźwigów osobowych oraz wywóz nieczystości i odpadów stałych, dostosowując komory śmietnikowe do potrzeb nieruchomości i na bieżąco monitorując harmonogram odbioru odpadów, za który odpowiedzialny jest Urząd m.st. Warszawy;
- w sferze działań pracowników administracji i służb technicznych pozostawało przyjmowanie i likwidacja zgłaszanych przez użytkowników lokali awarii, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji, a także prowadzenie komisji okresu rękojmi, nadzór nad usuwaniem stwierdzonych usterek gwarancyjnych;
- w zakresie ubezpieczenia zasobów Spółdzielni współpracowano z firmą ubezpieczeniową Generali TUSA m.in. w sprawach likwidacji szkód.

Jednym z podstawowych zadań Działu Administracji jest stała współpraca ze służbami administracji samorządowej i państwowej, co pozwala na prowadzenie działań „na styku” terenów Spółdzielni oraz terenu miejskiego. Dzięki ww. współpracy możemy wymieniać się doświadczeniami i zamierzeniami w celu wprowadzenia w naszych osiedlach najbardziej optymalnych warunków zamieszkiwania. Ponadto, Administratorzy na bieżąco współpracują z Radami Osiedli/Nieruchomości.

VI. W roku 2022, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia prowadziła również:

6.1. działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu miejscami postojowymi, usytuowanymi w wielostanowiskowym garażu podziemnym w osiedlu Żytnia 13-15, na rzecz właścicieli budynku biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość. W ramach tej działalności objęte były naszą konserwacją, znajdujące się w tym garażu, urządzenia dostarczające media, zapewniając tym samym prawidłowość funkcjonowania całego obiektu;

6.2. zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową Grochowska 80/82 oraz Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 w Warszawie, w ramach zarządu powierzonego w trybie art. 18 ustawy o własności lokali;


6.3. wykonywała obsługę inwestycji pn. „Kaliskiego 37”, w ramach zawartej umowy o współpracy.

VII. W roku 2022 w Spółdzielni:

-/ została przeprowadzona zdalnie kontrola Banku PKO BP SA, polegająca na sprawdzeniu analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu starego portfela.

W toku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono uchybień,

-/ odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2019 - 2021 przeprowadzona przez lustratorów wyznaczonych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W styczniu 2023 r. Związek przesłał do Spółdzielni List polustracyjny, który zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w czerwcu 2023 roku.

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Anna Kobus

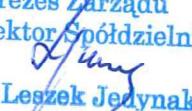
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 1. Sprawozdanie z realizacji Konkursów ofert w 2022 roku

L.p.	Przedmiot konkursu	Udział	Termin składania ofert	Termin otwarcia kopert	Termin zakończenia prac Komisji Konkursowej	Decyzja Zarządu	Wybór firmy
1	Konkurs Ofert na wymianę instalacji gazowej w budynku przy ul. Rozbrat 8 nr 36/2019 wznowiony w XII 2021r	R.O	25.02.2022	29.03.2022	04.04.2022	06.04.2022	INSTALATOR Zofia osmańska i Piotr Zabik Sp. Jawna 95 515,20 zł Brutto
2	Konkurs Ofert dotyczący całodobowej ochrony nieruchomości i kontroli monitoringu wizyjnego oraz centrall ppoz w nieruchomościach przy ul. Żytniej 13, 15, 15a, 15b, 15c, w Warszawie będących w zasobach SM „STROP” nr 01/2022	R.O	04.03.2022	10.03.2022	09.05.2022	29.06.2022	SOLID SECURITY 22,70 zł/h Netto
3	Konkurs Ofert dotyczący wykonania w 2022 roku kompleksowej wymiany instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku mieszkalnym przy ul. Schroegera 85 w Warszawie znajdującym się w zasobach SM „STROP” nr 02/2022	R.N R.O	04.04.2022	11.04.2022	31.05.2022	01.06.2022	Firma POL-BUIID ALEKSANDROWICZ STRZALKOWSKI Sp. Jawna 145 000,00 zł Netto
4	Konkurs Ofert dotyczący bieżącej konserwacji i pogotowia w zakresie instalacji elektrycznych w nieruchomościach będących w zasobach SM „STROP” nr 03/2022	R.N	11.04.2022	25.04.2022	25.05.2022	08.06.2022	ROBCZES Robert Kaczmarek 11 545,00 zł Netto
5	Konkurs Ofert dotyczący konserwacji, przeglądów i pogotowia bram garażowych, bram przesuwanych, szlabanów i drzwi automatycznych w nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie nr 04/2022	R.N	11.04.2022	25.04.2022	25.05.2022	08.06.2022	BRAMET.PL 6 496,55 zł Netto ADKLIM 7 980,95 zł Netto
6	Konkurs ofert dotyczący remontu 45 balkonów (250 m2) w budynku mieszkalnym w Warszawie przy ul. Górczewskiej 242 nr 05/2022	R.N R.O	20.06.2022	11.07.2022	21.07.2022	27.07.2022	KAR-BUD" USLUGI OGÓLNOBUDOWLANE Karwas Zygmunt 320 000,00 zł Netto
7	Przebudowa instalacji oddymiania klatek schodowych w ramach dostosowania budynku mieszkalnego do wymogów ochrony przeciwpożarowej na poszczególnych klatkach schodowych w budynku przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie nr 06/2022	-	31.08.2022	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 21.09.2022			
8	II TURA Przebudowa instalacji oddymiania klatek schodowych w ramach dostosowania budynku mieszkalnego do wymogów ochrony przeciwpożarowej na poszczególnych klatkach schodowych w budynku przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie nr 06/2022	R.N R.N	03.10.2022	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 3.11.2022			
9	Konkurs ofert dotyczący wykonania wymiany legalizacyjnej wodomierzy w ilości 1415 szt. znajdujących się w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 07/2022	R.N	23.09.2022	04.10.2022	12.10.2022	03.11.2022	ISTA Polska Sp.z.o.o. 133 zł/wodomierz, rozliczenie 2,94 zł/wodomierz
10	Konkurs ofert dotyczący wymiany legalizacyjnej ciepłomierzy w ilości 857 szt. znajdujących się w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 08/2022	R.N	23.09.2022	04.10.2022	12.10.2022	03.11.2022	ISTA Polska Sp.z.o.o. 355 zł/ciepłomierz, rozliczenie 11,37 zł/ciepłomierz
11	Konkurs ofert na wykonanie remontu części elewacji z balkonami, bez pawilonu, budynku przy ul. Skierniewickiej 21 w Warszawie nr 09/2022		16.09.2022	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 20.09.2022			
12	II TURA Konkurs ofert na wykonanie remontu części elewacji z balkonami, bez pawilonu, budynku przy ul. Skierniewickiej 21 w Warszawie nr 09/2022	R.N R.O	14.10.2022	24.10.2022	17.01.2023	22.03.2023	BUDPOL 1.759.259,26 zł/netto
13	Konkurs ofert na wykonanie w 2023 roku wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych przy ul. Żelazna 76 i 76 A w Warszawie nr 10/2022	R.N. R.O.	05.01.2023	13.01.2023	01.02.2023	01.02.2023	Instalacje Sanitarne i Ogrzewcze Furczak spółka 350.000 zł/netto

Tabela nr 2. *Stawki odpisu na fundusz remontowy w 2022 roku.*

Lp.	Nieruchomości	Odpis na fundusz remontowy			
		od 01.10.2021	od 01.04.2022	od 01.10.2022	od 01.04.2023
		zł/m ² miesięcznie			
1	Żelazna	1,10	2,20	2,70	3,20
2	Deotymy	2,00	2,00	2,00	2,00
3	Samolotowa 1	2,50	3,00	3,00	3,00
4	Jugosłowiańska 8	2,50	3,00	3,00	4,00
5	Jugosłowiańska 10	2,50	2,50	2,50	3,00
6	Schroegera	3,00	3,00	3,00	3,00
7	Szeligowska	2,70	2,70	2,70	2,70
8	Rozbrat	2,00	2,00	2,00	3,00
9	Bellottiego 1	1,00	1,80	1,80	1,80
10	Bellottiego 3	1,50	1,50	2,00	2,00
11	Bellottiego 3B	2,50	2,50	2,50	2,50
12	Wolność 6	2,50	5,00	5,00	5,00
13	Dzielna 21	3,50	3,50	3,50	3,50
14	Chmielna	1,85	1,85	1,85	1,85
15	Nasielska	3,50	3,50	3,50	3,50
16	Skierniewicka 21	2,70	4,00	4,00	4,00
17	Bryłowska	2,50	2,50	2,50	2,50
18	Ekologiczna	5,00	5,00	5,00	5,00
19	Agawy	3,70	3,70	3,70	3,70
20	Płocka 15	1,80	1,80	1,80	3,00
21	Płocka 17	2,00	2,00	2,00	2,00
22	Żytnia	3,00	3,00	3,00	3,00
23	Kacza I	2,20	2,20	2,20	2,20
24	Kacza II	2,20	2,20	2,20	2,20
25	AL. Jerozolimskie	2,40	2,40	2,40	2,75
26	Narwik	3,00	3,00	3,00	3,50
27	Wolność 3A	2,20	2,20	2,20	2,20
	ŚREDNIA STAWKA	2,49	2,74	2,78	2,97
28	Bellottiego 5A	0,50	0,50	0,50	0,50
29	Skierniewicka 21 - parking	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela nr 3. Wykonanie Funduszu remontowego w 2022 roku

L.p.	OSIEDLE	Bilans otwarcia 01.01.2022 **)	Wpływy	Przeniesienie wyniku z rozliczeń międzyokresowych	Inne wpływy	Wydatki	Przeniesienie wyniku na rozliczenia międzyokresowe	Wynik 31.12.2022
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Agawy	309 437,08	105 933,96			22 257,59		393 113,45
2	Aleje Jeruzolimskie	128 623,23	51 145,92			22 188,07		157 581,08
3	Bryłowska *)	0,00	108 222,00	-210 823,88		23 725,10	-126 326,98	0,00
4	Chmielna	57 668,18	69 750,24			3 982,05		123 436,37
5	Deotymy	444 268,18	138 194,40		1 530,00	17 787,24		566 205,34
6	Ekologiczna *)	0,00	385 869,36	-1 966 276,52	6 045,65	202 534,06	-1 776 895,57	0,00
7	Kercelak Bellottiego 1	416 291,96	128 451,84			559 359,61	-14 615,81	0,00
8	Kercelak Bellottiego 3	34 307,71	38 284,35			43 252,48		29 339,58
9	Kercelak Bellottiego 3B *)	0,00	221 925,00	-562 340,81		75 455,50	-415 871,31	0,00
10	Kercelak Dzielna	281 156,89	449 563,80		1 414,11	109 635,73		622 499,07
11	Kercelak Wolność 6 *)	364 235,67	358 083,00			2 559 714,76	-1 837 396,09	0,00
12	Kercelak Kacza I	173 167,83	600 285,84		669,12	672 859,03		101 263,76
13	Kercelak Wolność 3a	342 261,49	140 674,89		1 883,15	75 157,65		409 661,88
14	Kercelak Kacza II	263 633,83	368 755,20			261 246,63		371 142,40
15	Kercelak Żytunia *)	0,00	950 245,20	-521 200,47	1 747,00	638 246,62	-207 454,89	0,00
16	Narwik Górczewska *)	55 229,23	353 275,20		37 370,53	590 790,32	-144 915,36	0,00
17	Nasielska	229 141,62	54 060,36			20 880,50		262 321,48
18	Płocka 17	521 129,75	363 926,40			85 189,42		799 866,73
19	Płocka 15	0,00	379 510,92	-245 421,60	8 881,66	264 569,21	-121 598,23	0,00
20	Rozbrat	129 397,61	41 433,60			115 817,95		55 013,26
21	Samolotowa 1 *)	0,00	111 007,20	-496 874,83	1 770,13	62 523,70	-446 621,20	0,00
22	Jugosławińska 8 *)	0,00	122 744,10	-858 909,35		56 542,02	-792 707,27	0,00
23	Jugosławińska 10 *)	0,00	176 601,00	-917 959,78	3 229,87	113 876,53	-852 005,44	0,00
24	Schroegera	146 794,45	41 968,80			163 819,27		24 943,98
25	Skierniewicka *)	0,00	718 913,79	-193 748,17		354 909,68		170 255,94
26	Skierniewicka PARKING	108 352,31	0,00			6 800,00		101 552,31
27	Szeligowska *)	121 228,12	476 589,48			339 467,59		258 350,01
28	Żelazna	0,00	210 908,10	-314 477,84	572 851,35	95 365,33		373 916,28
29	Bellottiego 5A	50 299,11	9 569,52			34 069,48		25 799,15
	Razem	4 176 624,26	7 175 893,47	-6 288 033,25	637 392,57	7 592 023,12	-6 736 408,15	4 846 262,07

Opis:

*) Wydatki funduszu remontowego zabezpieczone kredytem bankowym

***) Bilans otwarcia na 01.01.2022

Tabela 4**Pożytki poszczególnych nieruchomości za rok 2022**

Lp.	Nieruchomość	Zysk netto [zł]
1	Żelazna 76,76A	3 655,70
2	Deotymy 43A	8 267,55
3	Samolotowa	40 692,52
4	Schroegera	2 031,21
5	Szeligowska	73 490,69
6	Rozbrat	8 154,89
7	Bellottiego 1	18 059,09
8	Chmielna	2 701,73
9	Nasielska	0,00
10	Skierniewicka	121 009,31
11	Bryłowska	364,19
12	Ekologiczna	8 339,69
13	Płocka 17	216 368,32
14	Żytunia 13,15	98 784,01
15	Kacza I	79 805,01
16	Kacza II	41 901,81
17	Narwik/Górczewska	39 800,82
18	Wolność 3A	8 095,30
19	Skierniewicka - Parking	29 021,09
20	Bellottiego 3	2 770,20
21	Bellottiego 3B	10 628,31
22	Wolność 6	5 083,27
23	Dzielna 21	115 715,22
24	Płocka 15 A,B,C	67 480,67
25	Bellottiego 5A	32 640,41
26	Razem	1 034 861,01

Tabela nr 5

Procentowy udział kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	zmiana do roku 2021
1	Koszty eksploatacji, w tym:	32,06%	34,07%	2,01%
-	Zarządzanie i obsługa nieruchomości	12,23%	12,73%	0,51%
-	Utrzymanie czystości	7,47%	7,86%	0,39%
-	Materiały, konserwacje i obligatoryjne przeglądy	6,59%	6,64%	0,05%
-	Ubezpieczenie, pozostałe koszty i opłata stała c.w.	5,77%	6,85%	1,07%
2	Dozór - ochrona	8,64%	8,26%	-0,38%
3	Centralna ogrzewanie	19,96%	19,11%	-0,85%
4	Woda - ciepła i zimna	17,25%	16,93%	-0,32%
5	Opłaty na rzecz Urzędu Miasta	4,15%	3,76%	-0,39%
6	Inne usługi	0,35%	0,83%	0,48%
7	Wywóz nieczystości	11,93%	11,76%	-0,16%
8	Winda	1,22%	1,21%	-0,01%
9	Energia elektryczna	4,45%	4,07%	-0,38%

Ujęcie graficzne Tabeli nr 5

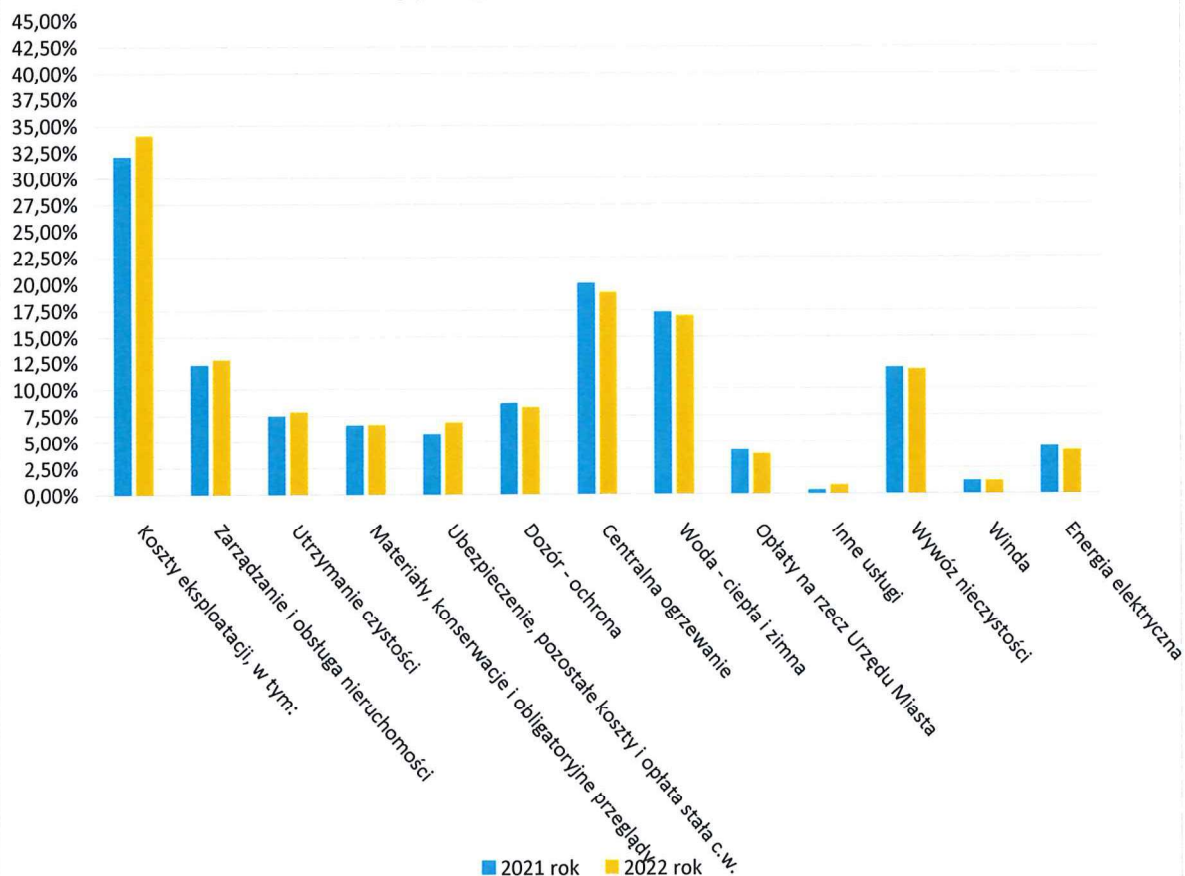


Tabela 6

Zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej w okresie od 01.04.2021r. do 31.12.2022r.

Lp.	Nieruchomości	Opłata eksploatacyjna			
		od 01.04.2021	od 01.10.2021	od 01.04.2022	od 01.10.2022
		zł/m ²			
1	Żelazna	2,03	2,03	2,20	2,20
2	Deotymy	2,14	2,14	2,64	2,64
3	Samolotowa	2,68	2,68	2,90	2,90
4	Schroegeera	4,06	4,06	4,86	4,86
5	Szeligowska	2,23	2,23	2,45	2,45
6	Rozbrat	2,51	2,51	2,51	2,51
7	Bellottiego 1	2,03	2,03	2,33	2,33
8	Bellottiego 3	2,69	2,69	2,69	2,69
9	Bellottiego 3b	1,99	1,99	2,57	2,57
10	Wolność 6	2,36	2,36	2,36	2,36
11	Dzielna 21	1,93	1,93	2,08	2,08
12	Chmielna	2,95	2,95	2,95	2,95
13	Nasielska	2,52	2,52	4,47	4,47
14	Skierniewicka	2,03	2,03	2,20	2,20
15	Bryłowska	2,53	2,53	2,59	2,59
16	Ekologiczna	2,55	2,55	3,87	3,87
17	Agawy	1,76	1,76	3,10	3,10
18	Płocka 15	2,09	2,09	2,14	2,14
19	Płocka 17	1,31	1,31	1,43	1,43
20	Żytnia	2,23	2,23	2,23	2,23
21	Kacza I	2,31	2,31	2,49	2,49
22	Kacza II	2,42	2,42	2,47	2,47
23	Al. Jerozolimskie	2,18	2,18	2,99	2,99
24	Narwik	2,12	2,12	2,57	2,57
25	Wolność 3a	2,20	2,20	2,24	2,24
26	Bellottiego 5A	0,75	0,75	0,75	0,75
27	Skierniewicka -parking	1,98	1,98	1,98	1,98

Wysokość opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali w okresie od 01.04.2021 do 31.12.2022

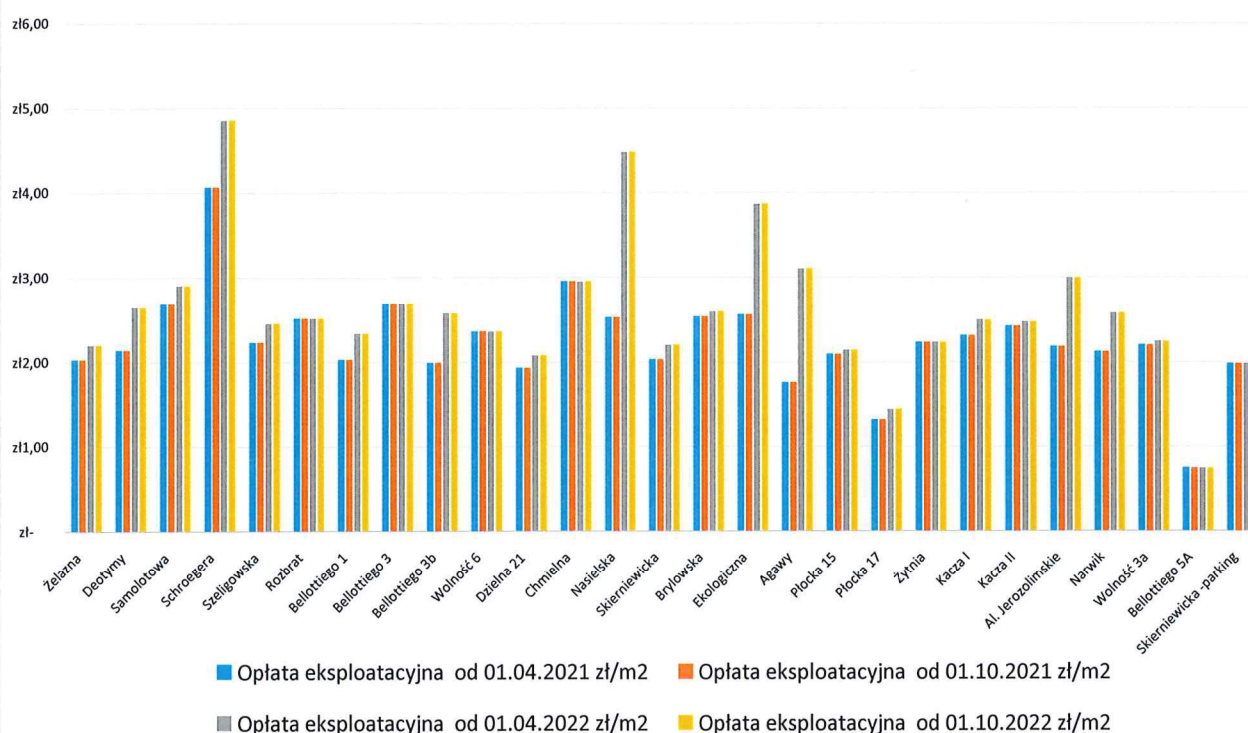


Tabela nr 7

Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień 31.12.2022r., po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych z pożytkami 2021r.

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
1	Żelazna 76, 76a	20 948,10 zł
2	Deotymy 43a	12 828,06 zł
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 8, 10	39 649,70 zł
4	Schroegera 85	- 982,27 zł
5	Szeligowska 2, 2a, 2b, 4, 4a	- 2 829,76 zł
6	Rozbrat 8	4 649,62 zł
7	Bellottiego 1	33 408,25 zł
8	Chmielna 104	660,57 zł
9	Nasielska	- 1 824,37 zł
10	Skierniewicka 21	21 455,62 zł
11	Bryłowska 35	17 416,52 zł
12	Ekologiczna 8	3 640,62 zł
13	Agawy	- 1 578,68 zł
14	Płocka 17	26 691,50 zł
15	Żytnia 13, 15 abc	181 566,01 zł
16	Kacza 4, 6, 8, Wolność 5, 7	- 8 857,22 zł
17	Kacza 9, Żytnia 16, 18	35 496,57 zł
18	Al. Jerozolimskie	64 044,11 zł
19	Górczewska-Narwik	19 612,91 zł
20	Wolność 3a	30 575,88 zł
21	Skierniewicka - garaż	33 659,91 zł
22	Bellottiego 3	30 500,52 zł
23	Bellottiego 3b	39 521,02 zł
24	Wolność 6	17 438,72 zł
25	Dzielna 21	4 645,12 zł
26	Płocka 15 abc	419 013,68 zł
27	Bellottiego 5	67 723,10 zł
28	Bellottiego 5a	3 712,36 zł
	Razem	1 112 786,17 zł