

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA 2023 ROK

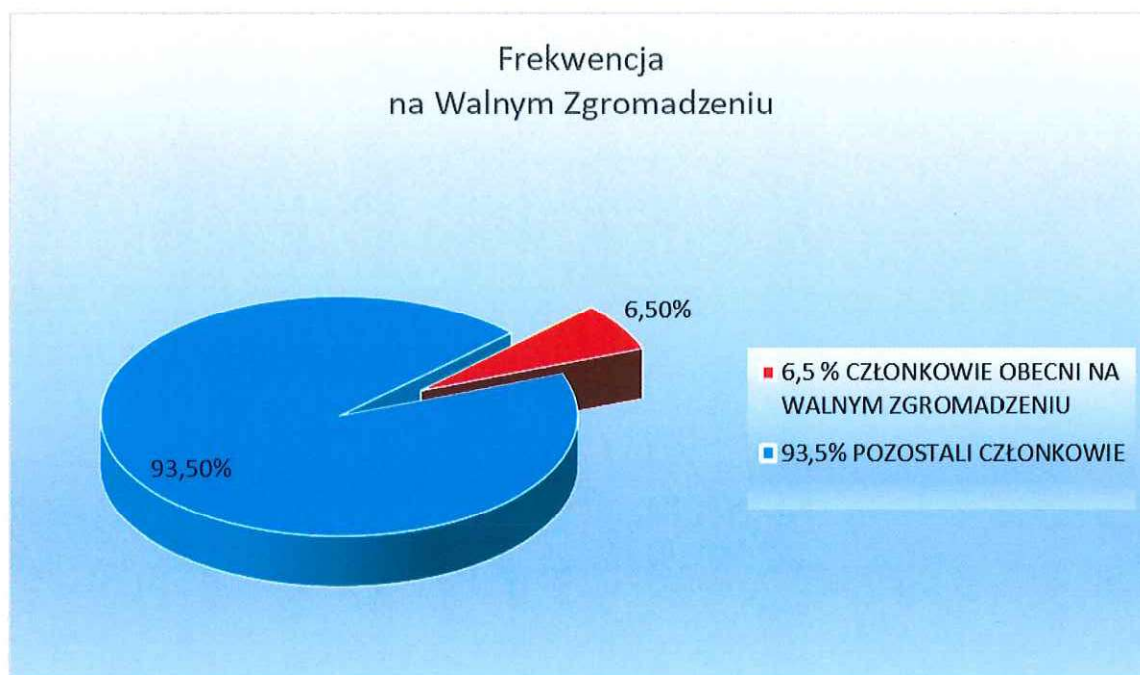
ZESTAWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU SM "STROP" według stanu na dzień 31.12.2023 r.

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 2023 Zarząd Spółdzielni w ramach swoich statutowych uprawnień, zwołał Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w dniu 15 czerwca 2023 r. w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego - Zarząd Główny w Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 35. Zwołane Walne Zgromadzenie obejmowało działalność Spółdzielni za rok 2022.

W Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” bezpośredni udział wzięło 132 na 3.617 uprawnionych członków. Ponadto 102 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na Walnym Zgromadzeniu.



2. W roku 2023 Zarząd Spółdzielni zwołał 25 zebrań mieszkańców poszczególnych nieruchomości, w tym odbyły się dwa zebrania nieruchomości Skierniewicka 21. Na zebraniach omawiane były bieżące sprawy związane z funkcjonowaniem osiedli/nieruchomości i planowane remonty. Uprawnionymi do uczestnictwa w zebraniu mieszkańców są członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na nieruchomości.

W zebraniach udział wzięło łącznie 431 na 4.081 uprawnionych członków z nieruchomości objętych zwołanymi zebraniem mieszkańców.



3. W roku 2023 upłynął I rok kadencji Rady Nadzorczej, wybranej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni 21 czerwca 2022 r., w składzie 15-sto osobowym na trzyletnią kadencję.

Informacja na temat działalności Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym jest przedmiotem odrębnego sprawozdania.

4. Podstawowa działalność Spółdzielni.

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” kontynuowała swoją działalność organizacyjno-gospodarczą na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2021 r. poz. 648)
2. Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 r. 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 2023 r., 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 31.12.2023 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 54 pracowników na umowę o pracę, z czego: 26 pracowników biurowych, 7 pracowników służb technicznych i 21 gospodarzy budynków.

Zarząd Spółdzielni w roku 2023 działał w składzie:

Prezes Zarządu	-	Leszek Jedynak
Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa	-	Anna Kobus
Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych	-	Paweł Gałach

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni odbył 25 protokołowanych posiedzeń.

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.

W roku sprawozdawczym 2023 Spółdzielnia kontynuowała działalność zgodnie z ustaleniami planu gospodarczego na 2023 rok, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2022 z dnia 12.12.2022 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 należytym stanie estetycznym terenów osiedlowych w ramach posiadanych środków finansowych, a także utrzymanie na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych. Dążąc do poprawy jakości obsługi mieszkańców, Zarząd kontynuował prace związane z wdrożeniem nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego w Spółdzielni.

Utrzymująca się w 2023 r. wysoka inflacja miała istotny wpływ na działalność Spółdzielni. Dalszy 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. W celu utrzymania w roku 2023 cen mediów dostarczanych do nieruchomości na poziomie cen gwarantowanych rządowymi tarczami ochronnymi, Zarząd złożył stosowne oświadczenia do dostawców mediów.

Realizując zadania statutowe, w oparciu o przepisy prawne i wewnętrzne regulaminy, Spółdzielnia w roku 2023 kontynuowała działania windykacyjne należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w ramach, których:

- / wystosowano 366 dokumentów windykacyjnych informujących o zadłużeniu, w tym: 190 wezwań do zapłaty i 176 ostateczne wezwania do zapłaty.
- / zawarto z 10 członkami Spółdzielni ugody na ratałną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 137.511,80 zł;
- / wobec 8 członków Spółdzielni złożyła w sądzie pozwy o zapłatę, na łączną kwotę zaległości 90.862,02 zł;
- / uzyskano 4 nakazy zapłaty na łączną kwotę 38.751,52 zł; pozostałe pozwy na kwotę 52.110,50 zł pozostają w postępowaniu sądowym.

W 2023 r. w związku ze zmianą przepisów o dostarczaniu nakazów sądowych, Spółdzielnia dla zwiększenia skuteczności wyegzekwowania długów długoterminowych (na kwotę 54.820,73 zł), dodatkowo nawiązała współpracę z zewnętrzną firmą windykacyjną, zlecając jej do wyegzekwowania tzw. „trudne wierzytelności”.

Spółdzielnia starając się przeciwdziałać powstawaniu długów 2-3 miesięcznych, utrzymując kontakt z użytkownikami lokali telefonicznie i drogą elektroniczną, przesłała łącznie 13.706 powiadomień o stanie salda opłat, z czego 11.812 drogą mailową i 1.894 telefonicznych wiadomości (SMS). W tym trybie korespondencji przesyłana była dodatkowa informacja, przypominającą

o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat, z których skorzystało w 2023 roku 800 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 bezpośrednich kontaktach z pracownikami Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym odczuwalnie wzrosły opłaty z tytułu użytkowania lokali. Wpłynęły na to między innymi znaczące podwyżki cen prądu i pogrzenia wody oraz centralnego ogrzewania. Mimo to poziom zaległości w Spółdzielni w stosunku do należnych opłat rocznych w roku w 2023 r. pozostaje nadal na stosunkowo niskim poziomie i wynosi 3,48 %, dla porównania w 2022 r. wynosił 3,36%.

W okresie sprawozdawczym kontynuowano działania związane z regulacją prawną nieruchomości Spółdzielni, stosownie do zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000 r.

W zakresie uzyskania prawa do terenu zabudowanego obiektem Spółdzielni (dwupoziomowy parking na Skierniewickiej 21), Spółdzielnia uczestniczy w postępowaniu sądowym z powództwa wniesionego w 2020 r. przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu - zabudowanego parkingiem. Na rozprawie, która odbyła się w lutym 2023 r. zostali przesłuchani świadkowie obu stron. Kolejna rozprawa wyznaczona została na czerwiec 2024 r. Niezależnie od toczącego się powyższego postępowania, Spółdzielnia korzystając z innej podstawy prawnej, w czerwcu 2023 r. złożyła do sądu wnioski o zasiedzenie tego terenu. Rozprawa odbędzie się w maju 2024 r.

W toku pozostaje postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni wniesionego w 2022 r., w trybie art. 231 § 1 k.c., przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz SM „STROP” własności nieruchomości, o powierzchni 651 m², zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, celem przyłączenia jej do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, umożliwiającego podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Sprawa pozostaje w toku.

W celu ostatecznego zakończenia czynności związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w trybie ustawy z 20 lipca 2018 r., w roku 2023 Spółdzielnia oczekiwała na potwierdzenie przez Urząd Miasta Warszawa wniesienia jednorazowej opłaty przekształceniowej.

Zaświadczenia w tym zakresie są niezbędne do wykreślenia z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, roszczenia o opłatę przekształceniową. Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze zaświadczeń dotyczących wysokości jednorazowej opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty, dla nieruchomości Kacza 9, Żytunia 16, Żytunia 18.

II. Działalność ekonomiczno - finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 podlegało badaniu przez Biegłego Rewidenta reprezentującego firmę KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz zostało poddane ocenie przez Radę Nadzorczą SM „STROP”, stosownie do posiadanych przez nią kompetencji.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- / wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- / bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r., który wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 249.423.657,24 złotych,
- / rachunku zysków i strat za rok 2023 wykazującego zysk netto na kwotę 2.245.807,19 złotych,
- / zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2023 wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 16.379.641,41 złotych,
- / rachunku przepływów pieniężnych za rok 2023 wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 264.128,32 złotych,
- / dodatkowych informacji i objaśnień.

- Wykazane w bilansie aktywa trwałe stanowią 86,64% w strukturze majątku ogółem i w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 10 165 063,11 zł. Spadek ten spowodowany procesem wyodrębnienia własności lokali, dokonywanym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Rzeczowe aktywa trwałe są w 91,04% pokryte kapitałem podstawowym Spółdzielni.
- Udział kapitału (funduszu) własnego, w roku 2023 stanowił 79,81% sumy pasywów.
- Aktywa obrotowe wynoszą 33.299.374,54 zł i stanowią 13,35% wielkości aktywów, a w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyły się o 2,14%

(727.794,72 zł). Należności krótkoterminowe w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o 255.336,13 zł.

- Rozliczenia z tytułu podatku VAT od opłaty przekształceniowej w bilansie zostały zaprezentowane w pozycji – długoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Wartość tej pozycji w roku 2023 wrosła w związku z otrzymaniem kolejnych zaświadczeń o przekształceniach we własność gruntów związanych z lokalami użytkowymi. Docelowo wartość tej pozycji będzie malała z każdym rokiem wraz z wyodrębnianiem się kolejnych lokali użytkowych.

Na dzień 31.12.2023 r. nie występuje zadłużenie członków z tytułu spłaty kredytu. Kapitał kredytu pozostały do spłaty na koniec roku 2023 wynosił 5.829,50 zł. Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 1.425.230,14 zł, co stanowi 3,48% przychodów z tytułu opłat za lokale.

Wskaźniki płynności finansowej za rok 2023 potwierdzają brak ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni.

I tak:

- wskaźnik płynności bieżącej wynosi 1,64 (zakres bezpieczny 1,2-2), co oznacza, że SM „STROP” zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi;
- wskaźnik płynności szybkiej oscyluje w okolicach 1,30, co stanowi bezpieczną wartość. Do tego na przestrzeni ostatnich 3 lat wskaźnik pozostaje na stabilnym poziomie;
- wskaźnik wypłacalności gotówkowej w okolicach 1,20 - wysokość powyżej wartości optymalnych, wykazuje wysoką zdolność do regulowania swoich zobowiązań, nawet w krótkim okresie;
- wskaźnik ogólnego zadłużenia - wartość wskaźnika 0,20 (poniżej standardów) wskazuje na niski poziom zadłużenia SM „STROP”.

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

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec 2023 r. stanowią 10,40% w strukturze źródeł finansowania i wynoszą 25.949.868,84 zł, a dotyczą kredytów zaciągniętych do roku 1992 tzw. starego portfela (obecnie w niewielkim stopniu), kredytów termomodernizacyjnych osiedla Szeligowska i Bellottiego 3B oraz kredytów remontowych Bryłowska, Osiedle Narwik-

Górczewska, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedle Samolotowa, Osiedle Żytunia, Wolność 6.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 8,12% w strukturze pasywów w roku 2023 i wynoszą 20.264.082,83 zł.

W powyższej kwocie ujęto m.in.:

- | | |
|---|-----------------|
| ➤ wysokość kredytów do spłaty w roku 2023 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 | 934.341,95 zł |
| ➤ zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na kwotę | 7.253.723,52 zł |
| ➤ fundusze specjalne na kwotę | 1.019.163,06 zł |

W roku 2023 wykazane przychody netto w rachunku zysków i strat wynoszą 43.329.078,39 zł, z czego przypada na:

- | | |
|---|------------------|
| ➤ eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 20.410.279,67 zł |
| ➤ media (centralne ogrzewanie, zimna woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości) | 20.378.141,91 zł |
| ➤ administrowanie zasobami obcymi i inne | 1.123.990,71zł |
| ➤ pożytki i przychody z nieruchomości | 1.382.238,61zł |
| ➤ sprzedaż pozostała | 34.427,49zł |

Zmiana produktów w kwocie -126.208,23 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych.

- Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2023 wyniosły 42.237.127,08 zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 6.834.652,45 zł; wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 19,31%.
- Koszt zużycia materiałów i energii w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 5.414.860,03 zł i wyniósł 17.311.468,71 zł, zwiększenie o 45,52 %, w tym:
energia czyli: centralne ogrzewanie, ciepła woda i energia elektryczna, wzrosła z 7.805.195,01 zł (w 2022) do 14.102.490,38zł (w 2023) wzrost o 6.297.295,30 zł czyli o 80,68 %.
- Koszt usług obcych wynosi 10.103.015,96 zł, wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 179.817,76 zł (1,81 %).

- Wynagrodzenia osobowe w roku 2023 wyniosły 4.048.008,89 zł i wzrosły w stosunku do roku 2022 o 11,66%.
- Podatki i opłaty w stosunku do roku 2022 wzrosły o 6,26%.
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o 8,07 % w stosunku do kosztów z roku ubiegłego.

W roku 2023 odpis na fundusz remontowy w zasobach całej Spółdzielni wyniósł 7.687.885,56 zł.

Wysokość rocznego odpisu na fundusz remontowy oraz wartość prac remontowych wykonanych w roku 2023 przedstawione są w dalszej części sprawozdania.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zamyka się zyskiem netto w wysokości 2.245.807,19 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 netto 1.107.382,27 zł 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 112.290,00 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 28.025,62 zł z tytułu sprzedaży BIAŁYCH CERTYFIKATÓW za wypracowane oszczędności w zakresie gospodarki energią ciepłą przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 106.920,00 zł z tytułu uzyskania dotacji na wymianę rur zsympowych z zawartością azbestu, przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy nieruchomości Bryłowska 35 - 19.980,00 zł i nieruchomości Dzielna 21 - 86.940,00 zł;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 50.220,00 zł z tytułu uzyskanego odszkodowania za bezumowne korzystanie

z nieruchomości Żelazna przez przedsiębiorstwo energetyczne, przeznaczyć na fundusz remontowy Osiedla Żelazna 76/76A;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 196.427,40 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Skierniewickiej, przeznaczyć na fundusz remontowy Skierniewickiej 21;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości - 18.870,00 zł z tytułu uzyskania odsetek z lokat bankowych środków Funduszu Wsparcia, przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Uchwałą nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia na zasilenie Funduszu Wsparcia;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości - 301.389,00 zł, przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Funduszu Wsparcia;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości - 324.282,90 zł, przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego zasobów Spółdzielni, dzielonego wg pum. poszczególnych Osiedli/Nieruchomości, według poniższego zestawienia:

I.p.	Nieruchomość/Osiedle	Pow. użyt. nieruchomości/Osiedla	Kwota z podziału zysku przypadająca na nieruchomość
1	Żelazna 76,76a	8 573,50	9 945,27
2	Deotymy 43A	6 048,90	7 016,73
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 10,8	12 714,70	14 749,06
4	Schroegera 85	1 165,80	1 352,33
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	14 889,30	17 271,59
6	Rozbrat 8	1 759,10	2 040,56
7	Bellottiego 1	6 698,20	7 769,91
8	Chmielna 104	3 516,50	4 079,14
9	Nasielska	1 365,70	1 584,21
10	Skierniewicka 21	16 302,20	18 910,55
11	Bryłowska 35	4 451,60	5 163,86
12	Ekologiczna 8	7 043,70	8 170,69
13	Agawy	3 169,60	3 676,74
14	Płocka 17	18 991,70	22 030,37

15	Żytunia 13, 15abc	41 759,70	48 441,25
16	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	28 727,10	33 323,44
17	Kacza 9, Żytunia 16, 18	18 436,00	21 385,76
18	Al.Jerozolimskie	2 421,90	2 809,40
19	Górczewska-Narwik	14 340,70	16 635,21
20	Wolność 3a	8 223,90	9 539,72
21	Skierniewicka - garaż	2 780,50	3 225,38
22	Bellottiego 3	1 963,30	2 277,43
23	Bellottiego 3b	7 397,50	8 581,10
24	Wolność 6	6 116,60	7 095,26
25	Dzielna 21	13 322,60	15 454,22
26	Płocka 15abc	25 777,40	29 901,78
27	Bellottiego 5A	1 596,50	1 851,94
	RAZEM	279 554,20	324 282,90

III. Działalność remontowa.

Prowadzona działalność remontowa i konserwacyjna ukierunkowana jest na utrzymanie zasobów Spółdzielni w niepogorszym stanie technicznym i utrzymaniu komfortu użytkowania lokali.

W roku 2023 realizacja prac remontowych i konserwacyjnych wykonywana była na podstawie zatwierdzonego Uchwałą nr 23/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2022 r., Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” oraz potrzeb wynikających z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego budynków.

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni wybór firm w zakresie robót remontowo - modernizacyjnych, konserwacji, przeglądów, utrzymania porządku na terenach nieruchomości, ochrony obiektów, pielęgnacji zieleni, odbywa się na podstawie „Regulaminu wyboru firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

Konkursy ofert przeprowadzane są przez Komisję Konkursową w osobach: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza, wybieraną przez Zarząd Spółdzielni spośród pracowników. Członkiem Komisji Konkursowej jest

również pracownik działu merytorycznie odpowiedzialnego za wykonanie usługi, będącej przedmiotem prac Komisji, wskazany przez Zarząd Spółdzielni.

W przypadku usług dotyczących jednego osiedla/nieruchomości Komisja obraduje przy udziale Członka Rady Osiedla/Nieruchomości. Członek Rady Nadzorczej uczestniczy w pracach Komisji, w przypadku usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości lub usług o wartości przekraczającej 100.000 zł netto.

W roku 2023 przeprowadzono 11 konkursów, których wykaz zawiera **Tabela nr 1.**

Spośród przeprowadzonych konkursów ofert wyłoniono wykonawców na:

- a) roboty remontowe w budynku Dzielna 21, dotyczące demontażu rur zsypanych zawierających azbest;
- b) wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Żelazna 76 i 76A;
- c) wykonanie remontu części elewacji w budynku Skierniewicka 21;
- d) roboty remontowe w budynku Nasielska 30, polegające na budowie indywidualnego przyłącza zimnej wody do budynku;
- e) wymianę 36 szt. drzwi wejściowych zewnętrznych do klatek schodowych na osiedlu Szeligowska;
- f) wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- g) wymianę legalizacyjną wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- h) przeprowadzenie pomiarów instalacji odgromowej dla części budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- i) całodobowy dozór fizyczny osiedli Płocka 15 i Płocka 17 wraz z obsługą i kontrolą centrali Ppoż.;
- j) pielęgnację i konserwację zieleni na terenie osiedla „KERCELAK”.

W trzech przypadkach konkursy zostały unieważnione z powodu braku wystarczających środków.

Podobnie jak w roku ubiegłym utrzymywała się tendencja wzrostu cen towarów, produkcji budowlano-montażowej oraz usług konsumpcyjnych. Taka sytuacja gospodarcza, w celu realizacji postawionych zadań i zamierzeń wymaga od Zarządu zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych, gromadzonych przez kolejne lata eksploatacji budynków.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy powinna uwzględniać potrzeby budynku, a w szczególności jego stan techniczny i okres eksploatacji, degradację elementów narażonych na działanie środowiska, jak również wymogi technologiczne i administracyjne, w tym utrzymanie na dobrym poziomie estetyki, funkcjonalności i termoizolacyjności budynku.

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy pozwalająca na właściwe i bezpieczne funkcjonowanie budynków w zasobach Spółdzielni szacowana jest na poziomie od 2,00 do 3,50 zł/m² pum przez cały okres użytkowania.

W 2023 roku w wyniku uzgodnień z Radami Osiedli / Nieruchomości bądź na wnioski Zebrań Mieszkańców nastąpiły zmiany wysokości odpisów, w efekcie których średnia stawka odpisu remontowego na koniec 2023 roku, w stosunku do roku ubiegłego, wzrosła o 5,4% i wyniosła 2,93 zł/m² PUM (powierzchnia użytkowa mieszkalna.)

Tabela nr 2 przedstawia wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy.

Realizacja zadań remontowych w 2023 roku:

1. Prace remontowo – budowlane:

- W roku 2023 rozpoczęto proces likwidacji rur azbestowych (zsypy śmietnikowe) w zasobach Spółdzielni. Zrealizowano prace w budynku Dzielna 21 oraz Bryłowska 35. Udało się z tego tytułu pozyskać refundację kosztów od miasta. W przyszłych latach będziemy kontynuować to ważne ze względów bezpieczeństwa zadanie;
- wykonano niezbędne prace remontowe na balkonach w budynku Deotymy 43A;
- kontynuowano prace związane z remontem balkonów na osiedlu Narwik-Górczewska;
- wykonano zabezpieczenie antypoślizgowe na posadzkach kamiennych w budynku Bellottiego 3B;
- wykonano zalecenia Państwowej Straży Pożarnej na osiedlu Kacza I;
- kontynuowano prace związane z modernizacją odwodnienia i uszczelnienia stropów w budynku Wolność 3A;
- rozpoczęto prace związane z wymianą drzwi wejściowych do pasaży na osiedlu Płocka I;
- wykonano kolejny etap remontu poszycia dachowego na osiedlu Płocka II;
- wykonano niezbędne prace remontowe na balkonach i tarasach na osiedlu Płocka II;
- wykonano remont części elewacji w budynku Skierniewicka 21;

- wymieniono 36 sztuk drzwi wejściowych do klatek schodowych na osiedlu Szeligowska.

Dodatkowo usuwane były na bieżąco wszelkie awarie i usterki w zasobach Spółdzielni.

W 2023 roku konsultowano z Radami Osiedli/Nieruchomości możliwość montażu Paneli Fotowoltaicznych na dachach budynków. Po konsultacjach zdecydowano o wykonaniu dla dwóch nieruchomości projektów instalacji Fotowoltaicznych wraz z oszacowaniem kosztów realizacji. Dalsze działania w tym zakresie przewidziano na następny rok.

2. Prace instalacyjne wodno – kanalizacyjne i gazowe.

Jednym z ważnych aspektów działalności Działu Technicznego jest dbanie o stan techniczny instalacji, poprzez prawidłową konserwację instalacji, która realizowana jest przez firmy zewnętrzne.

- Podejmowane były działania prewencyjne, polegające na cyklicznym czyszczeniu kanalizacji.
- Wykonano niezbędne wymiany ciepłomierzy oraz wodomierzy dla nieruchomości, w których skończyła się cecha legalizacyjna urządzeń.
- Wykonano przyłącze zimnej wody do budynku Nasielska 30. Jest to jedna z części działań mających na celu odłączenia się od sąsiedniego budynku, skąd pobierane są media i uzyskanie samodzielności w tym aspekcie.
- Wymieniono poziomy instalacji centralnego ogrzewania na osiedlu Żelazna 76/76A.

3. Prace elektryczne:

- Montaż zwór elektromagnetycznych w drzwiach do garaży w budynkach osiedla Kacza I.
- Wymiana wideofonów na osiedlu Kacza II.

4. Remonty dźwigów:

- Wykonanie napraw i modernizacji dźwigów na osiedlu Żytnia 13.
- Wykonano częściowo modernizację dźwigów na osiedlu Płocka 17.

5. Prace przeniesione na rok następny:

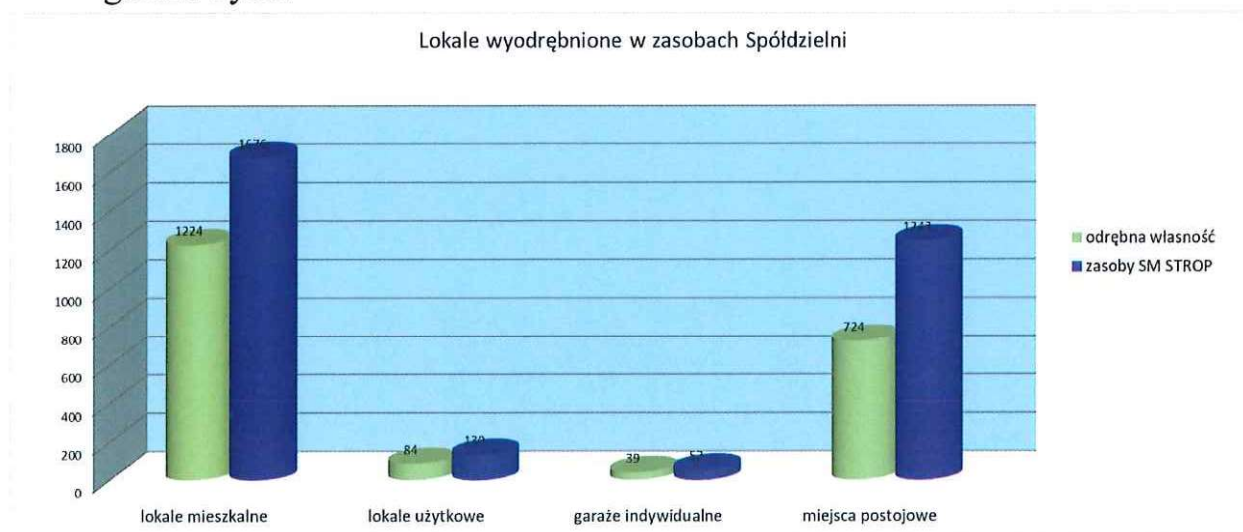
- Remont nawierzchni na stropie garażu + zieleń w donicach – Chmielna.
- Wykonanie systemu kontroli dostępu do hal garażowych – Wolność 3A.
- Likwidacja przecieków do garażu na odcinku wejścia do pasażu A od podwórka – Płocka 15.
- Likwidacja przecieków do garażu przy czepni powietrza (izolacja ściany) – Płocka 15.
- Naprawa nawierzchni drogowych – Płocka 15.

Koszty remontów wykonanych w 2023 roku kształtowały się na poziomie 6,8 mln złotych. Szczegółowe zestawienie środków finansowych i wydatków remontowych zawiera **Tabela Nr 3.**

IV. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2023 r.:

- / Spółdzielnia liczyła **3610 członków, w tym 41 członków - osób prawnych;**
- / na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek zainteresowanych uprawnionych, do końca 2023 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) **1 366** odrębnych własności dla lokali:
 - **1 224** lokali mieszkalnych, co stanowi **42,20 %** w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych,
 - **142** lokali o innym przeznaczeniu tj. **84** lokali użytkowych i **58** garaży, co stanowi odpowiednio **39,3%** lokali użytkowych i **51,3%** wszystkich garaży w tym 724 miejsc postojowych, co stanowi 36,8% wszystkich miejsc postojowych usytuowanych w 25 wielostanowiskowych halach garażowych.



W roku 2023 Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 38 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych. Wnioski w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność, składane przez uprawnione osoby, są realizowane na bieżąco.

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 w zakresie uzyskania dokumentów umożliwiających bezciężarowe wydzielenie lokali wcześniej kredytowanych na warunkach określonych w Ustawie z dnia 30.11.1995r. o pomocy Państwa (...) – (Dz. U. z 2021 r. poz. 1286);
- 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.

W Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym prowadzone są systematycznie rejestry:

- członków Spółdzielni,
- indywidualnych ksiąg wieczystych,
- wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- wydawanych zaświadczeń do sprzedaży, darowizn,
- 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 własność, a także

wykonuje zarząd powierzony w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność.

W 2023 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 27 nieruchomościami, co stanowi 49 budynków zlokalizowanych w siedmiu dzielnicach m. st. 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; Dzielnia; 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; Żytunia.

Budynki pozostające w zasobach Spółdzielni są wybudowane w zróżnicowanym standardzie, wyposażone są w odpowiednie systemy i instalacje, które pozostają pod stałą opieką firm konserwacyjnych.

Na placach zabaw, które są umiejscowione w nieruchomościach, przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy przez Inspektorów Nadzoru Budowlanego oraz w miarę możliwości finansowych odnawiane lub wymieniane są zabawki.

W porozumieniu z Radami Osiedli/Nieruchomości, Administracja Spółdzielni dokłada starań, aby w miarę posiadanych środków finansowych, zapewnić na osiedlach coraz więcej zieleni.

Nawiązując do gospodarki odpadami stałymi z nieruchomości, Spółdzielnia na bieżąco monitoruje segregację odpadów oraz realizację harmonogramów wywozu. Za wywóz nieczystości stałych odpowiedzialny jest Urząd Miasta.

Wszystkie budynki Spółdzielni są wyposażone i zabezpieczone w dostawy mediów, tj. ciepło dla potrzeb CO i CW (z wyjątkiem jednej indywidualnej kotłowni na osiedlu Górczewska-Narwik), zimną wodę i odprowadzanie ścieków, gaz, prąd, sygnał RTV, telefoniczny i internetowy – większość budynków jest wyposażona w światłowody do szerokopasmowego łącza internetowego. Spółdzielnia ma podpisane aktualne umowy długoterminowe z dostawcami ww. mediów.

Wszystkie nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię posiadają odpowiednie ubezpieczenie w Generali T.U.S.A.

Działalność eksploatacyjna obejmuje wszystkie cykliczne czynności mające na celu zapewnienie optymalnych warunków mieszkaniowych użytkownikom, czym w głównej mierze zajmuje się Dział Administracji Spółdzielni.

Administratorzy na bieżąco współpracują z Radami Osiedli/Nieruchomości oraz z przedstawicielami służb miejskich i państwowych.

W 2023 r. we wszystkich nieruchomościach odbyły się Zebrania Mieszkańców. W większości nieruchomości działają Rady Osiedla/Nieruchomości, tylko w dwóch nieruchomościach mieszkańcy nie wybrali swoich przedstawicieli Rady. Wnioski z Zebrań Mieszkańców były realizowane na bieżąco w 2023 r., a część będzie realizowana w 2024 r.

VI. W roku 2023, 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, a utworzoną Wspólnotę Mieszkaniową Kaliskiego 37 w Warszawie, w listopadzie 2023 r. przejęła w zarządzanie i administrowanie.

VII. W roku 2023 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.

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
Leszek Jedynak
mgr Leszek Jedynak
Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus
Anna Kobus

WYKAZ KONKURSÓW OFERT PRZEPROWADZONYCH W 2023 ROKU

Lp.	Przedmiot konkursu	Udział	Termin składania ofert	Termin otwarcia kopert	Termin zakończenia prac Komisji Konkursowej	Decyzja Zarządu	Wybór firmy
1	Konkurs Ofert na wykonanie w 2023 roku wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych przy ul. Żelaznej 76 i 76A w Warszawie, znajdujących się w zasobach SM „STROP” 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 jawna
2	Konkurs Ofert na wykonanie remontu części elewacji z balkonami, bez pawilonu, budynku przy ul. Skierniewickiej 21 w Warszawie nr 9/2022	R.N. R.O.	14.10.2022	24.10.2022	17.01.2023	22.03.2023	BUDPOL – Nowak i wspólnicy Sp. J.
3	Konkurs Ofert dotyczący całodobowej ochrony nieruchomości i kontroli centrali ppoż. w nieruchomości przy ul. Płockiej 15, 15A, 15B, 15C w Warszawie będących w zasobach SM „STROP” nr 01/2023	R.O.	17.02.2023	22.02.2023	06.03.2023	08.03.2023	ITS Security Sp. z o.o. Sp. K.
4	Konkurs Ofert na wykonanie robót remontowych w budynku przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie znajdującym się w zasobach SM „STROP” nr 02/2023	R.N. R.O.	08.02.2023	09.02.2023	15.02.2023	08.03.2023	Zsyp-Serwis Sp. z o.o.
5	KONKURS OFERT dotyczący pielęgnacji i konserwacji zieleni na terenie Osiedla „KERCELAK” w 2023r, będącego w zasobach SM „STROP” nr 03/2023	R.O.	22.03.2023	23.03.2023	31.03.2023	12.04.2023	DANVITA Krzysztof Rogulski 4300,00 zł netto
6	Konkurs Ofert na wykonanie Audytów fotowoltaicznych dachów łącznie ze szkicami instalacji fotowoltaicznej w budynkach będących w zasobach SM „STROP” w Warszawie nr 04/2023	R.N.	20.02.2023	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 22.02.2023r			
7	Konkurs Ofert na wykonanie Świadectw Charakterystyki Energetycznej budynków będących w zasobach SM „STROP” w Warszawie nr 05/2023	R.N.	21.02.2023	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 22.02.2023r			
7a	II Tura konkursu Konkurs Ofert na wykonanie Świadectw Charakterystyki Energetycznej budynków będących w zasobach SM „STROP” w Warszawie nr 05/2023	R.N.	03.03.2023	13.03.2023	21.03.2023	"Snela" Michał Snela NORDIK Jacek Przyborski	
8	Konkurs ofert dotyczący wykonania robót remontowych w nieruchomości przy ul. Nasielskiej 30 w Warszawie znajdującej się w zasobach SM "STROP" nr 06/2023	R.N.	21.04.2023	09.05.2023	17.05.2023	INSTALACJE SANITARNE I OGRZEWCZE FURCZAK spółka jawna	
9	Konkurs Ofert dotyczący wykonania remontu elewacji południowej budynku mieszkalnego przy ul. Płockiej 15B kl. I i II w Warszawie znajdującym się w zasobach SM „STROP” nr 07/2023	R.N.	02.06.2023	13.06.2023	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 18.07.2023		
10	Konkurs ofert na wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej - przegląd pięcioletni w 19 budynkach znajdujących się w zasobach SM "STROP" nr 8/2023	R.N.	19.05.2023	05.06.2023	19.06.2023	19.06.2023	INSTALATORSTWO ELEKTRYCZNE Jankowski Krzysztof
11	dotyczący wykonania wymiany 36 sztuk drzwi zewnętrznych do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych w Warszawie: ul. Szeligowska 2, 2A, 2B, 4, 4A nr 09/2023	R.N.	02.06.2023	02.08.2023	13.09.2023	27.09.2023	Zakładem Remontowo-budowlanym Marian Fac
12	Konkurs ofert dotyczący wymiany legalizacyjnej ciepłomierzy lokalowych w ilości 1036 szt. oraz wymiany legalizacyjnej wodomierzy w ilości 2275 szt. znajdujących się w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP" nr 10/2023	R.N.	31.10.2023	Konkurs ofert w toku			
13	Konkurs ofert dotyczący całodobowej ochrony nieruchomości i kontroli centrali ppoż. w nieruchomości przy ul. Płockiej 17 w Warszawie, będącej w zasobach SM "STROP" nr 11/2023	R.N. R.O.	27.11.2023	Konkurs ofert w toku			

Stawki odpisu na fundusz remontowy w 2023 roku

Lp.	Nieruchomości	Odpis na fundusz remontowy				
		od 01.04.2022	od 01.10.2022	od 01.04.2023	od 01.10.2023	od 01.04.2024
		zł/m2 miesięcznie				
1	Żelazna	2,20	2,70	3,20	3,20	3,20
2	Deotymy	2,00	2,00	2,00	2,00	2,50
3	Samolotowa 1	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	Jugosłowska 8	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
	Jugosłowska 10	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00
4	Schroegera	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
5	Szeligowska	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
6	Rozbrat	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00
7	Bellottiego 1	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
8	Bellottiego 3	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00
9	Bellottiego 3B	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
10	Wolność 6	5,00	5,00	5,00	4,50	4,50
11	Dzielna 21	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
12	Chmielna	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85
13	Nasielska	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
14	Skierniewicka 21	4,00	4,00	4,00	4,00	4,50
15	Bryłowska	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
16	Ekologiczna	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
17	Agawy	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70
18	Płocka 15	1,80	1,80	3,00	3,00	3,00
19	Płocka 17	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
20	Żytnia	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
21	Kacza I	2,20	2,20	2,20	2,20	2,50
22	Kacza II	2,20	2,20	2,20	2,20	2,50
23	AL. Jerozolimskie	2,40	2,40	2,75	2,75	3,00
24	Narwik	3,00	3,00	3,50	3,50	4,00
25	Bellottiego 5	1,80	1,80	2,50	2,50	2,50
26	Wolność 3A	2,20	2,20	2,20	2,20	3,20
	ŚREDNIA STAWKA	2,71	2,74	2,95	2,93	3,07
27	Bellottiego 5A	0,50	0,50	0,50	0,50	2,00
28	Skierniewicka 21 - parking	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**PLAN REMONTÓW
NA 2023r. - STAN NA DZIEŃ 31.12.2023r.**

(brutto w zł)

Lp.	OSIEDLE	Bilans otwarcia 01.01.2023	Wpływy	Przeniesienie wyniku z rozliczeń międzyokresowych	Inne wpływy	Wydatki	Przeniesienie wyniku na rozliczenia międzyokresowe	Wynik 31.12.2023
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Agawy	393 113,45	105 933,96			47 583,83		451 463,58
2	Aleje Jerozolimskie	157 581,08	61 150,68			41 087,35		177 644,41
3	Bryłowska *)	0,00	108 222,00	-126 326,98		43 364,73	-61 469,71	0,00
4	Chmielna	123 436,37	69 751,44		33 350,00	7 323,69		219 214,12
5	Deotymy	566 205,34	138 194,40			64 780,25		639 619,49
6	Ekologiczna *)	0,00	385 869,36	-1 776 895,57		199 487,88	-1 590 514,09	0,00
7	Kercelak Bellottiego 1	0,00	143 300,88	-14 615,81	286 098,80	31 570,88		383 212,99
8	Kercelak Bellottiego 3	29 339,58	47 119,20		291 600,80	39 721,28		328 338,30
9	Kercelak Bellottiego 3B *)	0,00	221 925,00	-415 871,31	298 866,80	92 365,96		12 554,53
10	Kercelak Dzielna	622 499,07	449 568,60		294 262,80	177 768,34		1 188 562,13
11	Kercelak Wolność 6 *)	0,00	349 130,94	-1 837 396,09	302 274,80	407 679,04	-1 593 669,39	0,00
12	Kercelak Kacza I	101 263,76	598 176,48		1 205,52	577 326,66		123 319,10
13	Kercelak Wolność 3a	409 661,88	140 675,28			125 041,52		425 295,64
14	Kercelak Kacza II	371 142,40	368 755,20			360 265,24		379 632,36
15	Kercelak Żytnia *)	0,00	950 245,20	-207 454,89	59 796,86	510 447,04		292 140,13
16	Narwik Górczewska *)	0,00	397 799,10	-144 915,36		291 801,86	-38 918,12	0,00
17	Nasielska	262 321,48	56 282,04			132 324,40		186 279,12
18	Płocka 17	799 866,73	363 926,40		15 519,55	106 897,76		1 072 414,92
19	Płocka 15	0,00	568 874,34	-121 598,23	2 090,00	346 430,69		102 935,42
20	Rozbrat	55 013,26	56 971,20		3 888,00	9 173,61		106 698,85
21	Samolotowa 1 *)	0,00	115 833,60	-446 621,20	19 484,12	38 251,52	-349 555,00	0,00
22	Jugosłowiańska 8 *)	0,00	160 101,00	-792 707,27	114 864,01	65 709,73	-583 451,99	0,00
23	Jugosłowiańska 10 *)	0,00	203 091,15	-852 005,44	61 676,99	74 446,25	-661 683,55	0,00
24	Schroegera	24 943,98	41 968,80			14 248,18		52 664,60
25	Skierniewicka *)	170 255,94	782 491,20		2 850,00	2 039 748,97	-1 084 151,83	0,00
26	Skierniewicka PARKING	101 552,31	0,00			0,00		101 552,31
27	Szeligowska *)	258 350,01	476 589,96			472 147,34		262 792,63
28	Żelazna	373 916,28	316 362,15			451 885,56		238 392,87
29	Bellottiego 5A	25 799,15	9 576,00			24 459,85		10 915,30
	Razem	4 846 262,07	7 687 885,56	-6 736 408,15	1 787 829,05	6 793 339,41	-5 963 413,68	6 755 642,80

Opis:

*) Wydatki funduszu remontowego zabezpieczone kredytem bankowym

Tabela 4**Pożytki poszczególnych nieruchomości za rok 2023**

Lp.	Nieruchomość	Zysk netto [zł]
1	Żelazna 76,76A	3 641,72
2	Deotymy 43A	8 250,67
3	Samolotowa	43 355,09
4	Schroegeera	378,03
5	Szeligowska	72 152,08
6	Rozbrat	8 243,24
7	Bellottiego 1	18 015,62
8	Chmielna	2 708,91
9	Nasielska	0,00
10	Skierniewicka	110 504,22
11	Bryłowska	448,17
12	Ekologiczna	8 420,61
13	Płocka 17	208 549,53
14	Żytnia 13,15	109 279,55
15	Kacza I	88 629,31
16	Kacza II	40 022,92
17	Narwik/Górczewska	37 480,39
18	Wolność 3A	8 495,82
19	Skierniewicka - Parking	98 785,98
20	Bellottiego 3	2 778,83
21	Bellottiego 3B	10 850,27
22	Wolność 6	7 753,58
23	Dzielna 21	114 120,61
24	Płocka 15 A,B,C	71 379,39
25	Bellottiego 5A	33 137,73
26	Razem	1 107 382,27