

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA 2021 ROK

ZESTAWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU SM "STROP" według stanu na dzień 31.12.2021r.

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
3	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	Żytunia	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		.45,9	6	2.387,30	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 5	4	.196,5			9		.250,59
28	Bellottiego 5a					63		1.596,50
	OGÓŁEM	2904	186.446,8	214	32.752,20	1976	91	60.802,29

I. Podstawowa działalność Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” działa 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. 2021r. poz. 1208)
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”
4. Wewnętrznych regulaminów.

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

Zarząd Spółdzielni w roku 2021 działał w składzie:

Prezes Zarządu	-	Leszek Jedynak
Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa	-	Bogusława Kopeć
		<i>do 31.08.2021 r. (w związku z przejściem na emeryturę)</i>
Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych	-	Paweł Gałach

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni odbył 32 protokołowane posiedzenia. Głównym zadaniem Zarządu jest kierowanie działalnością Spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz Spółdzielni oraz kompleksowy nadzór nad prawidłową realizacją planów gospodarczych i inwestycyjnych przyjętych przez Radę Nadzorczą.

Rok 2021 był kolejnym rokiem działalności Spółdzielni w okresie trwającego stanu epidemii, wprowadzonego rozporządzeniem Ministra Zdrowia w dniu 20 marca 2020r. na terenie Polski.

W ramach zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom i pracownikom nadal wstrzymano przyjęcia interesantów w siedzibie Spółdzielni, zachowując ciągłą pracę pracowników, celem bieżącej obsługi nieruchomości za pośrednictwem kontaktów telefonicznych, korespondencji pocztowej i elektronicznej. Jednocześnie w sprawach wymagających bezpośredniego kontaktu mieszkańców z pracownikami Spółdzielni, przez cały okres pandemii zapewniona była taka możliwość, po uprzednim umówieniu terminu przyjścia do biura Spółdzielni.

Mieszkańcy byli informowani poprzez ogłoszenia m.in. na stronie internetowej Spółdzielni o podejmowanych na bieżąco działaniach związanych z trwającą epidemią.

W roku 2021 w zakresie działalności samorządowej, nadal zawieszona była, co do reguły organizacja corocznych Zebrań Mieszkańców, a współpraca z Radami Osiedli ograniczona do kontaktów mailowych i telefonicznych. W przypadku

potrzeby, były organizowane spotkania z Radami Osiedli bądź mieszkańcami, z zachowaniem wprowadzonych szczególnych zasad sanitarnych.

Zgodnie z treścią art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 roku *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych (...)*, z powodu trwającego stanu epidemii i obowiązujących obostrzeń sanitarnych nadal nie było możliwe zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków SM „STROP”, o czym członkowie Spółdzielni zostali poinformowani pisemną informacją umieszczoną na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Wobec niezwołania Walnego Zgromadzenia w roku 2021, Spółdzielnia udostępniła na stronie Portalu lokatorskiego do wiadomości członków - sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku 2020.

Rada Nadzorcza SM „STROP”, wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 czerwca 2017 r. w roku 2021 pracowała kolejny rok w ramach przedłużonej kadencji, zgodnie z art. 90a. ww. ustawy z dnia 31 marca 2020 roku.

Stosownie do postanowień *Regulaminu Rady Osiedla SM „STROP”*, Rady Osiedli/Nieruchomości w roku 2021 pełniły swoje obowiązki w ramach przedłużonej kadencji.

W roku 2021 Spółdzielnia otrzymała kolejne zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa do gruntu dla nieruchomości: Bryłowskiej 35, Dzielniej 21, Wolność 6 i Żelaznej 76/76A, wydane przez Urząd Dzielnicy Wola stosownie do przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Pomimo wielokrotnych monitów, podejmowanych przez Spółdzielnię drogą elektroniczną kontaktów z urzędnikami i spotkań Prezesa Zarządu z Burmistrzem Dzielnicy Wola, Urząd nadal zwlekał z wydaniem zaświadczeń dla nieruchomości: Kaczej I i Kaczej II, Żytnej 13-15 i Płockiej 17 oraz udzieleniem informacji na temat wykorzystania przez Spółdzielnię środków pomocy publicznej (de minimis) do uregulowania opłaty przekształceniowej przypadającej na mienie Spółdzielni.

Dla nieruchomości z potwierdzonym przekształceniem prawa do gruntu, Urzędy wydały zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej, które umożliwiły rozliczenie z członkami tych nieruchomości wniesionych zaliczek na poczet wieczystego użytkowania gruntu w 2019 r. i zwrot nadpłaty z tego tytułu, oraz złożenie do Sądu Wieczystoksięgowego wniosków o wykreślenie roszczenia o opłatę przekształceniową z Działu III ksiąg wieczystych, prowadzonych dla tych nieruchomości.

Zarząd kontynuował również działania związane z regulacją prawną trzech nieruchomości Spółdzielni, stosownie do zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).

W zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Płocka 15, nadal toczy się postępowanie administracyjne związane z koniecznością uzyskania prawa do dodatkowego terenu, zajętego przez część budynku osiedla.

W zakresie uzyskania prawa do terenu zabudowanego obiektem Spółdzielni (parking Skierniewicka), Spółdzielnia oczekuje na rozstrzygnięcie wniesionego we wrześniu 2020 r. do Sądu Okręgowego w Warszawie pozwu przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste tego terenu. W związku z wydanym przez Sąd postanowieniem o skierowaniu stron do mediacji, Zarząd Spółdzielni skierował do Prezydenta m.st. Warszawy prośbę o rokowania w tej sprawie.

W zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Nasielska 30, po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Zarząd SM „STROP” w styczniu 2021 r. notarialnie złożył stosowne oświadczenie o przeniesieniu praw do gruntu na swoją rzecz, które wniesione do Sądu Wieczystoksięgowego w dniu 07.01.2021 r. zostało rozpatrzone poprzez wpis do księgi wieczystej nieruchomości prawa wieczystego użytkowania na rzecz SM „STROP”. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu Nasielska 30 w prawo własności na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r., zostało potwierdzone zaświadczeniem wydanym przez Urząd Miasta i złożonym do Sądu Wieczystoksięgowego.

Uzyskanie przez Spółdzielnię prawa własności do nieruchomości Nasielska 30 pozwoliło Zarządowi na wszczęcie procedury związanej z przygotowaniem do przekształcania lokali w tej nieruchomości w odrębną własność na rzecz uprawnionych członków Spółdzielni.

II. Działalność ekonomiczno - finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 zbadane zostało przez Biegłego Rewidenta reprezentującego firmę POL-TAX Sp.z.o.o., z siedzibą w Warszawie.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r., który wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 264 535 595,51 złotych,
 - rachunku zysków i strat za rok 2021 wykazującego zysk netto na kwotę 2 027 556,27 złotych,
 - zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2021 wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 12 473 953,77 złotych,
 - rachunku przepływów pieniężnych za rok 2021 wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 4 318 402,08 złotych,
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- Wykazane w bilansie aktywa trwałe stanowią 87,45% w strukturze majątku ogółem i w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 9 732 145,61zł. Spadek ten

spowodowany był procesem wyodrębnienia własności lokali, dokonywanym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz sprzedażą nieruchomości gruntowej – działka Bogusławskiego.

- Rzeczowe aktywa trwałe są w 94,88% pokryte kapitałem podstawowym Spółdzielni.
- Udział kapitału (funduszu) własnego, w roku 2021 stanowił 85,62% sumy pasywów.
- Aktywa obrotowe wynoszą 33 102 378,70 zł i stanowią 12,51% wielkości aktywów, w porównaniu do roku ubiegłego wzrosły o 31,97% tj. o 8 019 345,08 zł, głównie z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej - działka Bogusławskiego.
- Należności krótkoterminowe w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 7,69% tj. o 252 234,47 zł.
- Na dzień 31.12.2021r. nie występuje zadłużenie członków z tytułu spłaty kredytu „starego portfela”. Kapitał kredytu pozostały do spłaty na koniec roku 2021 wynosił 123 485,88 zł.
- Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 1 219 150,13 zł co stanowi 3,55% przychodów z tytułu opłat za lokale, a w stosunku do roku ubiegłego wzrosło o 3,12%.

Wskaźniki płynności finansowej za rok 2021 potwierdzają brak ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni.

I tak:

- wskaźnik płynności bieżącej wynosi 2,61 (zakres bezpieczny 1,2-2), oznacza to że SM „STROP” zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi;
- wskaźnik płynności szybkiej oscyluje w okolicach 2,00, co stanowi bezpieczną wartość. Do tego na przestrzeni ostatnich 3 lat widoczny jest progres tego wskaźnika;
- wskaźnik wypłacalności gotówkowej - wysokość powyżej wartości optymalnych, wykazuje wysoką zdolność do regulowania swoich zobowiązań, nawet w krótkim okresie;
- szybkość obrotu należnościami - wskaźnik na bezpiecznym poziomie, poniżej średniej w innych branżach.
- wskaźnik ogólnego zadłużenia - wartość wskaźnika 0,14 (poniżej standardów) wskazuje na niski poziom zadłużenia SM „STROP”.

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

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec 2021 r. stanowią 6,87% w strukturze źródeł finansowania i wynoszą 18 161 757,23 zł, a dotyczą kredytów zaciągniętych do roku 1992 „starego portfela”, kredytów termomodernizacyjnych

osiedla Szeligowska i Bellottiego 3B oraz kredytów remontowych Bryłowska, Osiedla Narwik-Górczewska, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedla Samolotowa, Osiedla Żytnia.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 4,8% w strukturze pasywów w roku 2021 i wynoszą 12 702 857,40 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 Żytnia, Osiedla Samolotowa
na łączną kwotę 1 146 026,24 zł
- zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na kwotę 5 877 829,91 zł
- fundusze specjalne na kwotę 4 234 166,34 zł

W roku 2021 wykazane przychody netto w rachunku zysków i strat wynoszą 34 334 271,15 zł,

z czego przypada na:

- eksploatację i utrzymanie nieruchomości 17 486 389,03 zł
- media (centralne ogrzewanie, zimna woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości) 14 692 786,81 zł
- administrowanie zasobami obcymi i inne 708 441,25 zł
- pożytki i przychody z nieruchomości 1 421 038,52 zł
- sprzedaż pozostałą 25 615,54 zł

Zmiana produktów w kwocie 2 860,80 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych.

- Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2021 wyniosły 34 234 824,88 zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 2 771 216,19 zł tj. o 8,81%.
- Koszt zużycia materiałów i energii w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 1 305 749,98 zł (wyniósł 12 041 921,02 zł) tj. o 12,16 %.
- Koszt usług obcych wynosi 9 468 959,58 zł, wzrost w stosunku do roku 2020 o 1 036 131,61 zł tj. o 12,29%
- Wynagrodzenia osobowe w roku 2021 wyniosły 3 477 316,29 zł i wzrosły w stosunku do roku 2020 o 5,58%.
- Podatki i opłaty w stosunku do roku 2020 wzrosły o 8,78%.
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły w stosunku do kosztów roku 2020 o 1,79%.

W roku 2021 odpis na fundusz remontowy w zasobach całej Spółdzielni wyniósł 6 596 375,73 zł.

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy w latach 2020 - 2021 przedstawia **Tabela nr 1.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zamyka się zyskiem netto w wysokości 2 027 556,27 zł. Zysk wynikający 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 1 098 605,84 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 2.**

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 928 950,43 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni z uwagi na to, że środki te pochodzą ze sprzedaży działki Bogusławskiego, której zakup sfinansowany był częściowo ze środków pochodzących z funduszu zasobowego Spółdzielni.

Koszty utrzymania nieruchomości wraz z mediami (bez funduszu remontowego) w roku 2021 wyniosły 26 744 298,75 zł, w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 10,53% i stanowią 78,12 % ogółu kosztów operacyjnych Spółdzielni.

Udział poszczególnych składników kosztów w kosztach eksploatacji za lata 2020 - 2021 przedstawiono w **Tabeli nr 3.**

Zmiany w wysokości wnoszonych przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej za rok 2019, 2020 i 2021 poszczególnych nieruchomości (Osiedli) prezentuje **Tabela nr 4.**

Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2021, po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych (narastająco) i uzyskanych pożytków z nieruchomości za rok 2020 wykazuje nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie **1 001 071,71 zł**, co prezentuje **Tabela nr 5.**

Uchwałą Rady m.st. Warszawy od 1 kwietnia 2021 roku wprowadzony został nowy system rozliczania opłat za wywóz odpadów komunalnych. Opłata z tego tytułu została uzależniona od ilości zużytej wody w oparciu o wskazanie licznika głównego na budynku wg stawki 12,73 zł za 1 m³ zużytej wody. Przy nieruchomościach zamieszkałych, w których nie ma wodomierza lub nie ma danych za zużycie wody za okres 6 miesięcy, ustalono ryczałt od osoby - 4 m³ wody x 12,73 zł.

Kolejny rok dostawca ciepła - spółka Veolia Energia Warszawa S.A. wprowadziła w roku 2021 dwie podwyżki ceny ciepła.

Koszty utrzymania biura Spółdzielni oraz koszty osobowe ponoszone z tytułu prowadzonej działalności w 2021 roku wyniosły 4 792 199,31 zł i stanowiły 14,00% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Zostały one wykonane w 93,34% kosztów planowanych.

W ramach działalności windykacyjnej prowadzonej zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminem windykacji należności (...) w roku 2021 podjęte zostały następujące działania:

- wystosowano 253 dokumenty windykacyjne informujące o zadłużeniu, w tym: 161 wezwań do zapłaty i 92 ostateczne wezwania do zapłaty. Zarząd zawarł z 3 członkami Spółdzielni ugody na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 40 555,63 zł;
- wobec 12 członków Spółdzielni złożono w sądzie pozwy na łączną kwotę zaległości 102 029,84 zł;
- uzyskano 16 nakazów zapłaty (w tym 9 złożonych w 2020r) na łączną kwotę 181 727,02 zł.

Bardzo istotną rolą w działaniach windykacyjnych jest niedopuszczenie do narastania zadłużenia ponad 2-3 miesiące, dlatego utrzymując kontakt z użytkownikami lokali telefonicznie i drogą elektroniczną wysłano łącznie 16 083 powiadomienia o stanie salda opłat, z czego 13 874 e-mailem i 2 164 wiadomości (SMS). Kontynuowano, wprowadzoną w ubiegłych latach, dodatkową informację mailową i telefoniczną (SMS), przypominającą o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat, z których skorzystało w 2021 roku 760 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 2021 w Spółdzielni odbyła się kontrola Banku PKO BP SA, polegająca na sprawdzeniu analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu „Starego portfela” wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków Spółdzielni. W toku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono uchybień.

III. Działalność remontowa.

Prowadzona działalność remontowa, ze względu na występujące obostrzenia wynikające z trwającego stanu epidemii, była realizowana przy zachowaniu obowiązujących zasad sanitarnych, szczególnie w przypadku podejmowanych działaniach związanych z usuwaniem awarii oraz usterek zgłaszanych przez mieszkańców. Niezależnie od występujących ograniczeń, po konsultacjach z Radami Osiedli/Nieruchomości i dodatkowych informacjach wystosowanych do Mieszkańców, w 2021 roku rozpoczęte zostały duże remonty, które dotyczyły:

- Osiedla Żytunia 13/15 – kompleksowa wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji,
- budynku Ekologiczna 8 – remont garażu podziemnego przyległego do budynku wielorodzinnego oraz roboty remontowo-budowlane przy wejściach do lokali użytkowych,
- budynku Dzielna 21 - wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p.poż. na klatkach schodowych,
- Osiedla Samolotowa – kompleksowy remont balkonów w trzech budynkach Samolotowa 1, Jugosłowiańska 8 i Jugosłowiańska 10,
- budynku Bellottiego 1 – określenie zakresu, wybór wykonawcy i wprowadzenie na remont klatek schodowych, korytarzy z montażem nowych posadzek,
- budynku Wolność 6 – rozpoczęcie remontu balkonów z wymianą balustrad i malowaniem elewacji, dodatkowo z wymianą pokrycia daszków nad wykuszami i balkonami ostatniej kondygnacji.

Na pozostałych nieruchomościach realizowano:

- Agawy 8 – likwidacja przecieków w garażu, wymiana 2 szt. bram garażowych
- Bryłowska 35 – wymiana bramy garażowej
- Chmielna 104 – malowanie ścian w garażu wielostanowiskowym,
- Deotymy 43a – wymiana odcinków kanalizacji w klatkach I i II, oraz wymiana dwóch wpustów dachowych wraz z odcinkami kanalizacji deszczowej w klatkach VI i VII,
- Kacza I – wykonanie remontu klatki schodowej w budynku Kacza 8, remonty dźwigów, wymiana krutek na korytkach odwadniających w garażu,
- Wolność 3A – malowanie klatki schodowej, likwidacja przecieków z tarasu do garażu, uszczelnienie pęknięć elewacji, gładzi okiennych i dachu,
- Kacza II – wykonanie malowania klatek schodowych w budynku Żytunia 16, remonty dźwigów, wymiana systemu wideofonów w budynkach Żytunia 16 i 18,
- Żytunia 13/15 – remont pokrycia dachu na części niższej budynku Żytunia 15, remont dźwigów, remont koryta odwadniającego wraz z dachem mansardowym w budynku Żytunia 13,
- Płocka 17 – kontynuacja wymiany oświetlenia na klatkach schodowych na LED,
- Płocka 15 – naprawy dźwigów, likwidacja przecieków do garażu, wymiana zaworów burzowych wraz z odcinkiem kanalizacji burzowej, remont okładzin murków oporowych,
- Osiedle Samolotowa – montaż szlabanu,
- Skierniewicka 21 – projekt remontu elewacji budynku, wymiana drzwi wejściowych do budynku,
- Żelazna 76/76A – remont nawierzchni oraz wymiana zestawu hydroforowego.

Łącznie wydatki funduszu remontowego przekroczyły 10 200 000 złotych. Załączona **Tabela nr 6** zawiera wykonanie finansowe funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości w 2021 roku.

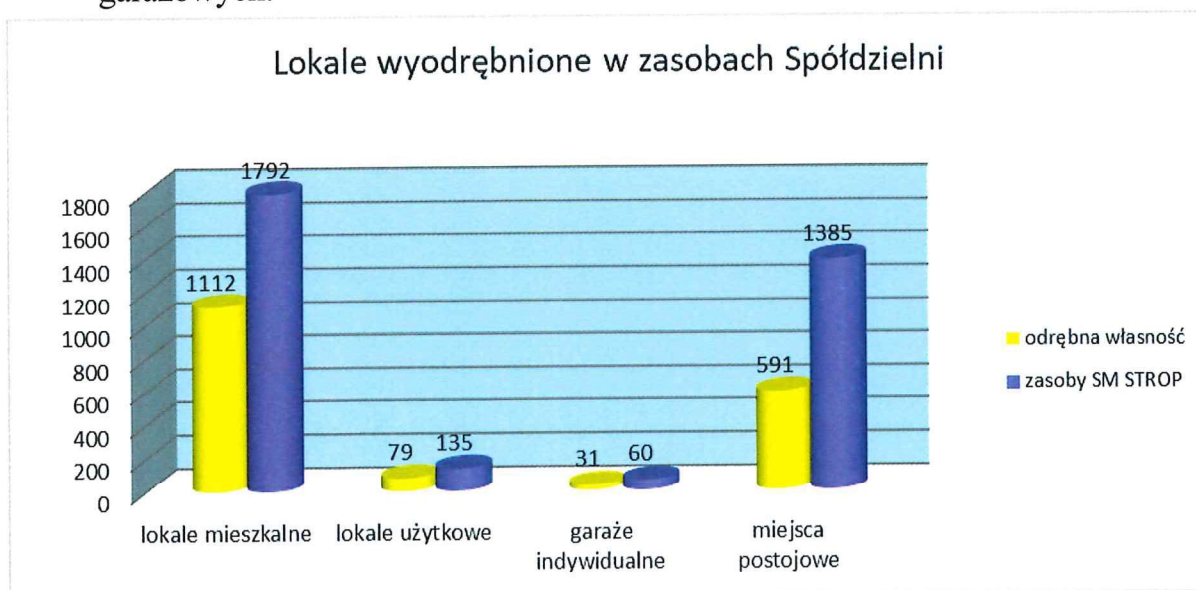
Pomimo obostrzeń sanitarnych i obowiązującego dystansu społecznego w 2021 roku przeprowadzono procedurę 6 konkursów ofert przy udziale w komisjach konkursowych przedstawicieli Rad Osiedli i Rady Nadzorczej. Znaczna część konkursów (5) została rozstrzygnięta i dokonano wyboru wykonawców planowanych prac. Jeden konkurs ofert został unieważniony i zostanie powtórzony w 2022 roku.

Załączona **Tabela nr 7** zawiera wykaz konkursów ofert przeprowadzonych w 2021 r.

IV. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2021 r.:

- / Spółdzielnia liczyła **3656 członków, w tym 42 członków - osób prawnych;**
- / 25 z 27 nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni i przez nią zarządzanych, miały uregulowany stan prawny umożliwiający, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, notarialne przenoszenie własności lokali na rzecz zainteresowanych uprawnionych.
- / na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek zainteresowanych uprawnionych, do końca 2021 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) **1 241** odrębnych własności dla lokali:
 - **1 112** lokali mieszkalnych, co stanowi **38,3 %** w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych,
 - **129** lokali o innym przeznaczeniu tj. **79** lokali użytkowych i **50** garaży, co stanowi odpowiednio **36,9%** wszystkich lokali użytkowych i **45,5%** wszystkich garaży, w tym **591** miejsc postojowych, co stanowi **30%** wszystkich miejsc postojowych usytuowanych w 19 wielostanowiskowych halach garażowych.



W roku 2021 nadal, 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, znaczna część złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie mogła zostać zrealizowana.

W roku 2021 Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla:

- 71 lokali mieszkalnych
- 1 lokal użytkowy

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.;
- przygotowywaniem 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 przygotowywaniem 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 bezciężarowe wydzielenie lokali wcześniej kredytowanych na warunkach określonych w Ustawie z dnia 30.11.1995 r. 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 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.

W 2021 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 27 nieruchomościami, co stanowi 49 budynków zlokalizowanych w siedmiu dzielnicach m. st. Warszawy tj.: Woli, Śródmieściu, Ochocie, Ursynowie, Pradze Południe, Bemowie i Bielanych.

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

Agawy 8; Aleje Jerozolimskie 157; Bellottiego 1, Bellottiego 3, Bellotiego 3B; Bellottiego 5A; Bryłowska 35; Chmielna 104; Deotymy 43A; Dzielna 21; Ekologiczna 8; Górczewska/Narwik; Kacza I; Kacza II; Wolność 3A; Wolność 6; Nasielska 30; Płocka 15; Płocka 17; Rozbrat 8; Samolotowa/Jugosłowiańska; Schroegera 85; Skierniewicka 21; Szeligowska; Żelazna 76/76A; Żytnia 13-15.

Lokalizacja osiedli mieszkaniowych i pojedynczych nieruchomości wymaga indywidualnego administrowania ze szczególnym uwzględnieniem jego specyfiki, wynikającej z położenia, otoczenia, technologii oraz daty wykonania budynków.

Budynki pozostające w zasobach Spółdzielni są wybudowane w zróżnicowanym standardzie technicznym wynikającym z okresu ich powstania.

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 systemy i instalacje są pod stałą opieką firm konserwacyjnych, świadczących usługi na podstawie umów cyklicznie zawieranych przez Spółdzielnię.

Przy gospodarce odpadami stałymi z nieruchomości, w zależności od obowiązującego systemu naliczania opłat w tego tytułu, Spółdzielnia wiele uwagi poświęca na zapewnienie prawidłowego naliczenia i rozliczenia opłat wnoszonych do Spółdzielni przez mieszkańców i następnie przekazywanych do Urzędu. Ponadto dostosowuje

komory śmietnikowe do potrzeb nieruchomości i na bieżąco monitoruje harmonogram odbioru odpadów. Za zapewnienie wywozu nieczystości odpowiedzialny jest Urząd Miasta St. Warszawy.

Dużo uwagi poświęcamy osiedlowej zieleni. W porozumieniu z Radami Osiedli/Nieruchomości staramy się, przy uwzględnieniu posiadanych środków finansowych, aby na osiedlach było coraz więcej zieleni, klombów kwiatnych..

Na placach zabaw, które są umiejscowione w nieruchomościach, przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy przez inspektorów nadzoru budowlanego, wymieniany jest piasek i w miarę możliwości finansowych odnawiane lub wymieniane są zabawki.

Działalność eksploatacyjna obejmuje wszystkie cykliczne czynności mające na celu zapewnienie optymalnych warunków mieszkaniowych użytkownikom, czym w głównej mierze zajmuje się Dział Administracji Spółdzielni. W sferze działań pracowników administracji i służb technicznych pozostaje przyjmowanie i likwidacja zgłaszanych przez użytkowników lokali awarii, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji, a w zakresie ubezpieczenia zasobów Spółdzielni współpracowano z firmą ubezpieczeniową m.in. w sprawach likwidacji szkód. Wszystkie nieruchomości i całe zasoby Spółdzielni są ubezpieczone w Generali T.U.S.A.

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. Ponadto, Administratorzy na bieżąco współpracują z Radami Osiedli/Nieruchomości.

VI. W roku 2021, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na:

6.1. 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. zarządzaniu i administrowaniu 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. obsłudze inwestorskiej przedsięwzięcia realizowanego przez Spółkę STROP Nieruchomości pn. „Kaliskiego 37”.

VII. W roku 2022 podstawową działalnością Spółdzielni nadal pozostanie eksploatacja naszych zasobów.


Ponadto Spółdzielnia planuje:

7.1. w przypadku pozyskania terenu przyległego do nieruchomości Skierniewicka 21 w wyniku trwającego postępowania sądowego, rozpoczęcie prac przygotowawczych i projektowych mających na celu realizację na pozyskanej działce budynku wielorodzinnego z usługami wraz z garażem podziemnym;

7.2. kontynuację działalności gospodarczej związanej z obsługą inwestycji „Kaliskiego 37”, a po jej zakończeniu przejęcie, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w zarządzanie kolejnej - trzeciej wspólnoty mieszkaniowej, powstałej po przekazaniu lokali do użytkowania;

7.3. dalszą poprawę efektów działalności windykacyjnej przy stosowaniu bardziej skutecznych metod wyegzekwowania należności z tytułu opłat lokalowych.

VIII. Zagadnienia wymienione w art. 49 ust. 2 pkt 3, 5, 6, 7, 8 ustawy o rachunkowości w Spółdzielni nie występują.

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Anna Kobus


Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedvnał

Tabela nr 1

Stawki odpisu na fundusz remontowy w 2021 roku

Lp.	Nieruchomości	Odpis na fundusz remontowy			
		od 01.04.2020	od 01.10.2020	od 01.04.2021	od 01.10.2021
		zł/m ² miesięcznie			
1	Żelazna	1,10	1,10	1,10	1,10
2	Deotymy	2,00	2,00	2,00	2,00
3	Samolotowa	2,00	2,50	2,50	2,50
4	Schroegera	3,00	3,00	3,00	3,00
5	Szeligowska	2,70	2,70	2,70	2,70
6	Rozbrat	2,00	2,00	2,00	2,00
7	Bellottiego 1	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Bellottiego 3	1,50	1,50	1,50	1,50
9	Bellottiego 3B	2,50	2,50	2,50	2,50
10	Wolność 6	2,50	2,50	2,50	2,50
11	Dzielna 21	3,50	3,50	3,50	3,50
12	Chmielna	1,85	1,85	1,85	1,85
13	Nasielska	3,50	3,50	3,50	3,50
14	Skierniewicka 21	2,70	2,70	2,70	2,70
15	Bryłowska	2,50	2,50	2,50	2,50
16	Ekologiczna	5,00	5,00	5,00	5,00
17	Agawy	3,70	3,70	3,70	3,70
18	Płocka 15	1,80	1,80	1,80	1,80
19	Płocka 17	2,00	2,00	2,00	2,00
20	Żytnia	3,00	3,00	3,00	3,00
21	Kacza I	2,00	2,00	2,20	2,20
22	Kacza II	2,00	2,00	2,20	2,20
23	AL. Jerozolimskie	2,40	2,40	2,40	2,40
24	Narwik	3,00	3,00	3,00	3,00
25	Bellottiego 5	0,90	0,90	1,80	1,80
26	Wolność 3A	2,00	2,00	2,20	2,20
	ŚREDNIA STAWKA	2,39	2,41	2,47	2,47
27	Bellottiego 5A	0,50	0,50	0,50	0,50
28	Skierniewicka 21 - parking	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela 2**Pożytki poszczególnych nieruchomości za rok 2021**

Lp.	Nieruchomość	Zysk netto [zł]
1	Żelazna 76,76A	3 364,63
2	Deotymy 43A	6 632,06
3	Samolotowa	39 828,72
4	Schroegera	350,12
5	Szeligowska	62 693,86
6	Rozbrat	8 156,36
7	Bellottiego 1	18 062,33
8	Chmielna	2 914,77
9	Nasielska	3 800,31
10	Skierniewicka	121 599,82
11	Bryłowska	364,24
12	Ekologiczna	7 930,33
13	Płocka 17	240 562,66
14	Żytnia 13,15	103 762,49
15	Kacza I	71 832,00
16	Kacza II	44 429,76
17	Narwik/Górczewska	30 979,71
18	Wolność 3A	8 427,67
19	Skierniewicka - Parking	32 502,01
20	Bellottiego 3	2 740,25
21	Bellottiego 3B	10 545,93
22	Wolność 6	5 088,87
23	Dzielna 21	101 383,24
24	Płocka 15 A,B,C	137 794,49
25	Bellottiego 5A	32 859,21
26	Razem	1 098 605,84

Tabela nr 3

Procentowy udział kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów w kosztach operacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	zmiana do roku 2020
1	Koszty eksploatacji, w tym:	35,30%	32,06%	-3,25%
-	Zarządzanie i obsługa nieruchomości	13,53%	12,23%	-1,30%
-	Utrzymanie czystości	7,51%	7,47%	-0,04%
-	Materiały, konserwacje i obligatoryjne przeglądy	7,23%	6,59%	-0,64%
-	Energia elektryczna	1,25%	0,00%	-1,25%
-	Ubezpieczenie, pozostałe koszty i opłata stała c.w.	5,78%	5,77%	0,00%
2	Dozór - ochrona	9,22%	8,64%	-0,58%
3	Centralna ogrzewanie	17,77%	19,96%	2,19%
4	Woda - ciepła i zimna	18,51%	17,25%	-1,25%
5	Opłaty na rzecz Urzędu Miasta	4,50%	4,15%	-0,35%
6	Inne usługi	0,30%	0,35%	0,05%
7	Wywóz nieczystości	9,65%	11,93%	2,28%
8	Winda	1,32%	1,22%	-0,11%
9	Energia elektryczna	3,44%	4,45%	1,01%

Ujęcie graficzne Tabeli nr 3

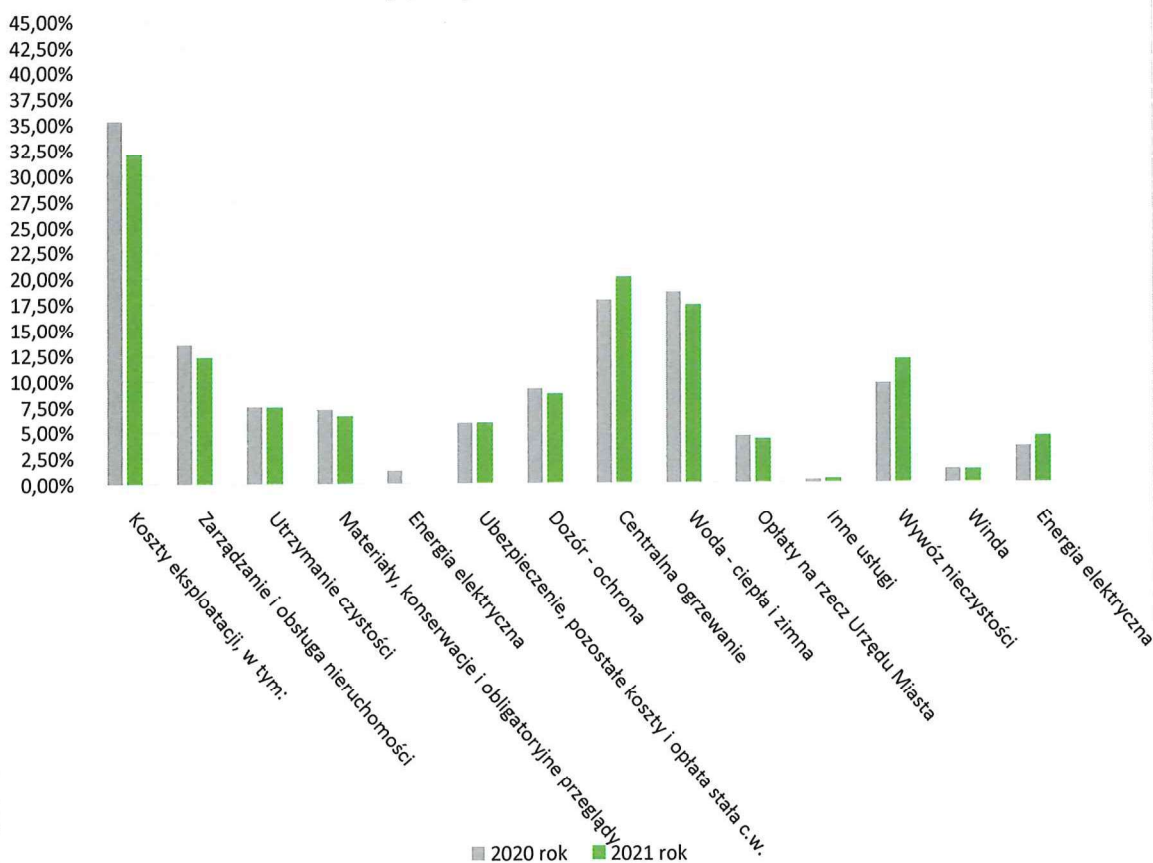


Tabela nr 4

Zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej w okresie od 01.04.2019r. do 31.12.2021r.

Lp.	Nieruchomości	Opłata eksploatacyjna						zmiana opłaty (6-4)
		od 01.04.2019	od 01.10.2019	od 01.04.2020	od 01.10.2020	od 01.04.2021	od 01.10.2021	
		1	2	3	4	5	6	
		zł./m ²						
1	Żelazna	2,65	2,65	1,56	1,56	2,03	2,03	0,47
2	Deotymy	2,25	2,25	2,14	2,14	2,14	2,14	0,00
3	Samolotowa	2,43	2,43	2,16	2,16	2,68	2,68	0,52
4	Schroegera	3,37	3,37	3,09	3,09	4,06	4,06	0,97
5	Szeligowska	2,25	2,25	2,20	2,20	2,23	2,23	0,03
6	Rozbrat	2,30	2,30	2,01	2,01	2,51	2,51	0,50
7	Bellottiego 1	2,35	2,35	1,75	1,75	2,03	2,03	0,28
8	Bellottiego 3	2,90	2,90	2,51	2,51	2,69	2,69	0,18
9	Bellottiego 3b	2,60	2,60	1,93	1,93	1,99	1,99	0,06
10	Wolność 6	2,92	2,92	2,00	2,00	2,36	2,36	0,36
11	Dzielna 21	2,00	2,00	1,51	1,51	1,93	1,93	0,42
12	Chmielna	2,38	2,38	2,18	2,18	2,95	2,95	0,77
13	Nasielska	2,65	2,65	2,07	2,07	2,52	2,52	0,45
14	Skierniewicka	2,04	2,04	1,79	1,79	2,03	2,03	0,24
15	Bryłowska	2,85	2,85	2,26	2,26	2,53	2,53	0,27
16	Ekologiczna	2,76	2,76	2,49	2,49	2,55	2,55	0,06
17	Agawy	2,30	2,30	1,63	1,63	1,76	1,76	0,13
18	Płocka 15	2,20	2,20	1,64	1,64	2,09	2,09	0,45
19	Płocka 17	1,63	1,63	1,22	1,22	1,31	1,31	0,09
20	Żytnia	2,10	2,10	1,66	1,66	2,23	2,23	0,57
21	Kacza I	2,70	2,70	1,46	1,46	2,31	2,31	0,85
22	Kacza II	2,50	2,50	1,51	1,51	2,42	2,42	0,91
23	Al. Jerozolimskie	3,15	3,15	2,18	2,18	2,18	2,18	0,00
24	Narwik	2,30	2,30	1,56	1,56	2,12	2,12	0,56
25	Wolność 3a	2,15	2,15	1,45	1,45	2,20	2,20	0,75
26	Bellottiego 5A	0,95	1,10	0,75	0,75	0,75	0,75	0,00
27	Skierniewicka -parking	3,03	3,03	1,98	1,98	1,98	1,98	0,00

Wysokość opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali w okresie od 01.10.2020 do 31.12.2021

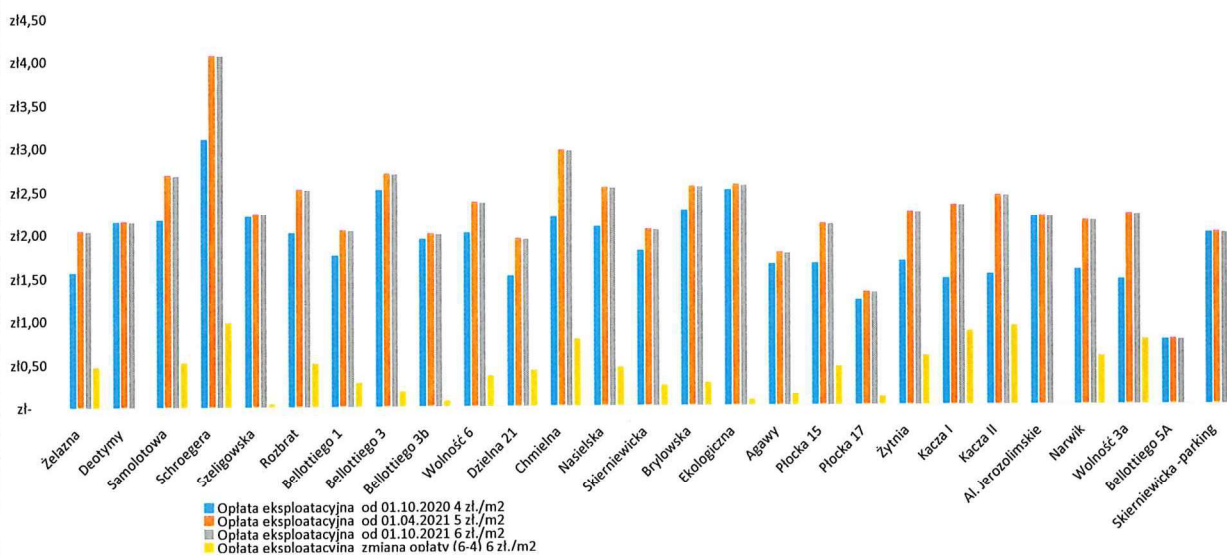


Tabela nr 5

Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień 31.12.2021r., po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych z pożytkami 2019-2020r.

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
1	Żelazna 76, 76a	90 260,05 zł
2	Deotymy 43a	10 510,99 zł
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 8, 10	21 034,11 zł
4	Schroegera 85	- 3 112,84 zł
5	Szeligowska 2, 2a, 2b, 4, 4a	7 691,98 zł
6	Rozbrat 8	14 149,24 zł
7	Bellottiego 1	43 908,74 zł
8	Chmielna 104	6 123,66 zł
9	Nasielska	- 18 674,97 zł
10	Skierniewicka 21	43 248,80 zł
11	Bryłowska 35	20 068,16 zł
12	Ekologiczna 8	3 615,24 zł
13	Agawy	963,94 zł
14	Płocka 17	19 291,67 zł
15	Żytnia 13, 15 abc	89 299,66 zł
16	Kacza 4, 6, 8, Wolność 5, 7	25 521,12 zł
17	Kacza 9, Żytnia 16, 18	22 148,51 zł
18	Al. Jerozolimskie	50 398,00 zł
19	Górczewska-Narwik	- 1 678,33 zł
20	Wolność 3a	26 643,38 zł
21	Skierniewicka - garaż	64 899,31 zł
22	Bellottiego 3	30 801,12 zł
23	Bellottiego 3b	50 580,77 zł
24	Wolność 6	43 698,68 zł
25	Dzielna 21	- 933,04 zł
26	Płocka 15 abc	267 362,88 zł
27	Bellottiego 5	68 034,03 zł
28	Bellottiego 5a	5 216,85 zł
	Razem	1 001 071,71 zł

**PLAN REMONTÓW
NA 2021 - WYKONANIE
(brutto w zł)**

L.p.	OSIEDLE	Bilans otwarcia 01.01.2021	Wpływy	Przeniesienie wyniku z rozliczeń międzyokresowych	Inne wpływy	Wydatki	Przeniesienie wyniku na rozliczenia międzyokresow e	Wynik 31.12.2021
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Agawy	268 414,06	105 933,96			64 910,94		309 437,08
2	Aleje Jerozolimskie	108 354,61	51 145,92			30 877,30		128 623,23
3	Bryłowska *)	0,00	108 222,00	-265 908,60	1 434,00	54 571,28	-210 823,88	0,00
4	Chmielna	33 055,62	69 750,24			45 137,68		57 668,18
5	Deotymy	419 061,99	138 194,40			112 988,21		444 268,18
6	Ekologiczna *)	0,00	385 869,36	-1 084 237,95		1 267 907,93	-1 966 276,52	0,00
7	Kercelak Bellottiego 1	413 481,43	80 282,40			77 471,87		416 291,96
8	Kercelak Bellottiego 3	33 402,46	35 339,40			34 434,15		34 307,71
9	Kercelak Bellottiego 3B *)	0,00	221 925,00	-686 544,04		97 721,77	-562 340,81	0,00
10	Kercelak Dzielna	130 673,70	445 993,80		2 019,60	297 530,21		281 156,89
11	Kercelak Wolność 6	260 730,58	179 041,56			75 536,47		364 235,67
12	Kercelak Kacza I	0,00	586 642,98	-71 226,75	2 832,00	345 080,40		173 167,83
13	Kercelak Wolność 3a	348 009,14	137 476,59			143 224,24		342 261,49
14	Kercelak Kacza II	322 971,27	360 374,40		2 001,22	421 713,06		263 633,83
15	Kercelak Żytnia	1 387 146,59	950 245,20		3 155,00	2 061 747,26	-521 200,47	0,00
16	Narwik Górczewska *)	0,00	353 275,20	-202 179,78		95 866,19		55 229,23
17	Nasielska	184 173,34	54 060,36			9 092,08		229 141,62
18	Płocka 17	275 978,60	363 926,40			118 775,25		521 129,75
19	Płocka 15 *)	0,00	379 510,92	-154 719,00		470 213,52	-245 421,60	0,00
20	Rozbrat	106 292,94	41 433,60			18 328,93		129 397,61
21	Samolotowa 1 *)	12 063,12	96 528,00		1 770,13	607 236,08	-496 874,83	0,00
22	Jugosławińska 8 *)	46 785,10	106 734,00			1 012 428,45	-858 909,35	0,00
23	Jugosławińska 10 *)	36 148,23	176 601,00		3 229,87	1 133 938,88	-917 959,78	0,00
24	Schroegera	122 919,06	41 968,80			18 093,41		146 794,45
25	Skierniewicka *)	0,00	528 181,56	-487 857,76	67 483,01	301 554,98	-193 748,17	0,00
26	Skierniewicka PARKING	123 059,78	0,00			14 707,47		108 352,31
27	Szeligowska *)	0,00	474 969,48	-163 891,75		189 849,61		121 228,12
28	Żelazna	0,00	113 170,20	-116 664,30		310 983,74	-314 477,84	0,00
29	Bellottiego 5A	42 281,62	9 579,00			1 561,51		50 299,11
	Razem	4 675 003,24	6 596 375,73	-3 233 229,93	83 924,83	10 233 482,87	-6 288 033,25	4 176 624,25

Opis:

*) Wydatki funduszu remontowego zabezpieczone kredytem bankowym

WYKAZ KONKURSÓW OFERT PRZEPROWADZONYCH W 2021 ROKU

L.p.	Przedmiot konkursu	Udział	Termin składania ofert	Termin otwarcia kopert	Termin Komisji Konkursowej	Decyzja Zarządu	Wybór firmy
1	Konkurs Ofert na remont elewacji i balkonów w budynku mieszkalnym Wolność 6 nr 01/2021	R. N. R. N.	31.05.2021	07.06.2021	26.07.2021	11.08.2021	Agraplast 2 500 000 zł/netto
2	Konkurs Ofert na remont korytarzy i klatek schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Bellottiego 1 nr 02/2021	R.N	17.09.2021	28.09.2021	28.09.2021	29.09.2021	Gardex 483 669,86 zł/netto
3	Konkurs Ofert na wykonanie dokumentacji projektowej instalacji oddymiania budynku Dzielnia 21 nr 03/2021	R.O	30.09.2021	15.10.2021	15.10.2021	03.11.2021	AFG Instalacje 52 000 zł/netto
4	Konkurs ofert w trybie zapytania z wolnej ręki na wykonanie projektu budowlanego przyłącza wodociągowego do budynku Nasielska 30 nr 04/2021	-	28.09.2021	29.01.2021	Z wolnej ręki	03.11.2021	AFG Instalacje 15 7000 zł/netto
5	Konkurs ofert na wymianę wody zimnej ciepłej i cyrkulacji w budynku mieszkalnym przy ul. Schroegera 85 nr 05/2021	Konkurs unieważniony - ponowienie konkursu w roku 2022					
6	Konkurs ofert w trybie zapytania z wolnej ręki na Wykonanie uszczelniania przecieków przy dylatacji stropu garażu podziemnego mieszczącego się w Warszawie przy ul. Agawy 8 nr 06/2021	-	28.10.2021	29.10.2021	Z wolnej ręki	03.11.2021	Kosbud 17 500 zł/netto