

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA 2024 ROK

## ZESTAWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU SM "STROP" według stanu na dzień 31.12.2024 r.

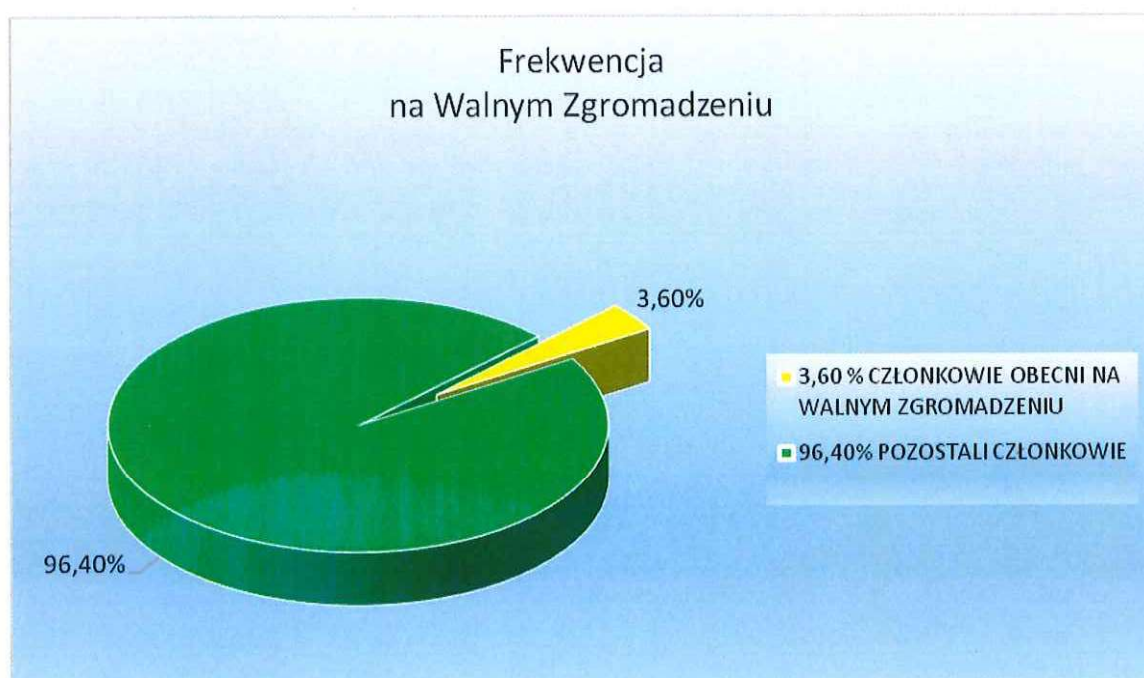
| L.p | Adres budynku            | LOK. MIESZKALNE |                      | LOKALE UŻYTKOWE |                      | GARAŻE      |              |                      |
|-----|--------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------|----------------------|
|     |                          | Ilość           | Łącznie powierzchnia | Ilość           | Łącznie powierzchnia | Ilość m. p. | Ilość boksów | Łącznie powierzchnia |
| 1   | Żelazna                  | 148             | 8.154,1              | 7               | 419,40               |             |              |                      |
| 2   | Samolotowa               | 215             | 12.714,7             |                 |                      |             |              |                      |
| 3   | Szeligowska              | 233             | 14.299,6             | 5               | 230,20               | 0           | 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   | Dzielną 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             |
| 14  | Nasielska 30             | 19              | 1.261,5              |                 |                      |             | 6            | 157,10               |
| 15  | Bryłowska 35             | 55              | 3.542,5              | 1               | 64,90                | 36          |              | 844,20               |
| 16  | Ekologiczna 8            | 85              | 5.559,0              | 6               | 440,90               | 51          |              | 1.043,80             |
| 17  | Agawy 8                  | 28              | 2.385,9              |                 |                      | 33          |              | 783,70               |
| 18  | Płocka 17                | 170             | 10.714,8             | 26              | 4.484,90             | 130         |              | 3.792,00             |
| 19  | Płocka 15, 15a, 15b, 15c | 281             | 16.757,1             | 8               | 805,10               | 275         | 4            | 8.215,20             |
| 20  | Żytnia                   | 261             | 19.340,7             | 34              | 7.055,00             | 411         |              | 15.364,00            |
| 21  | Kacza I                  | 246             | 18.091,9             | 31              | 4.646,20             | 177         |              | 5.989,00             |
| 22  | Wolność 3a               |                 | .0,0                 | 15              | 2.433,20             | 170         |              | 5790,70              |
| 23  | Kacza II                 | 147             | 10.952,4             | 28              | 3.015,60             | 129         |              | 4.468,00             |
| 24  | Aleje Jerozolimskie 157  | 23              | 1.775,9              |                 |                      | 24          |              | 646,00               |
| 25  | Narwik                   | 168             | 9.831,2              |                 |                      | 183         |              | 4.509,50             |
| 26  | Bellottiego 5a           |                 |                      | 1               | .74,00               | 63          |              | 1.522,50             |
|     | <b>O G Ó Ł E M</b>       | <b>2900</b>     | <b>186.257,3</b>     | <b>224</b>      | <b>32.872,10</b>     | <b>1967</b> | <b>87</b>    | <b>60.477,70</b>     |



## **I. Działalność samorządowa i organizacyjna Spółdzielni.**

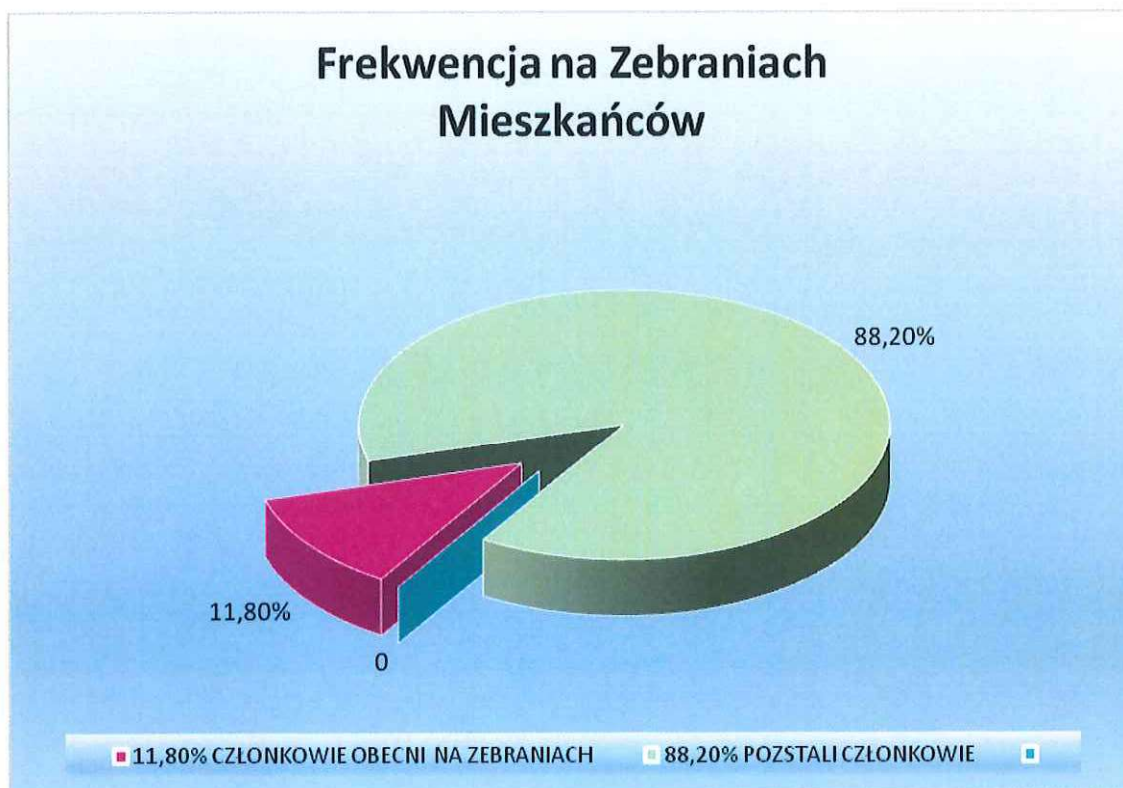
1. W roku 2024 Zarząd Spółdzielni w ramach swoich statutowych uprawnień, zwołał Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w dniu 18 czerwca 2024 r. w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego - Zarząd Główny w Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 35. Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, zebrani w głosowaniu zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023. Zebrani w głosowaniu udzielili Członkom Zarządu absolutorium za rok 2023, a także zatwierdzili podział wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2023.

W Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” bezpośredni udział wzięło 80 na 3.602 uprawnionych członków. Ponadto 50 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na Walnym Zgromadzeniu.



2. W roku 2024 Zarząd Spółdzielni zwołał 23 zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości. 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 444 na 3.768 uprawnionych członków do udziału w jednym lub więcej zebrań, z uwagi na posiadane tytuły prawne do lokali w nieruchomościach objętych zwołanymi zebraniem mieszkańców.



3. W roku 2024 upłynął II rok kadencji Rady Nadzorczej, wybranej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni 21 czerwca 2022 r., w składzie 15-sto osobowym na trzyletnią kadencję, która upływa w czerwcu 2025 r.

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

#### **4. Podstawowa działalność Spółdzielni.**

W 2024 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 2024 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 31.12.2024 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 50 pracowników na umowę o pracę, z czego: 23 pracowników biurowych (jedna osoba na urlopie wychowawczym), 5 pracowników służb technicznych i 22 gospodarzy budynków (jedna osoba na urlopie wychowawczym).

Zarząd Spółdzielni w roku 2024 działał w składzie:

|                                      |   |                              |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Prezes Zarządu                       | - | Leszek Jedynak               |
| Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa | - | Anna Kobus                   |
| Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych  | - | Paweł Gałach (do 26.II.2024) |

Od marca 2024 r. Zarząd działał w dwuosobowym składzie, przejmując obowiązki wiceprezesa ds. technicznych, w związku z przejściem Pana Pawła Gałacha na emeryturę. Rada Nadzorcza zatwierdziła Uchwałą nr 6/2024 z dnia 22.04.2024 r. nową strukturę organizacyjną Spółdzielni wraz z Regulaminem organizacyjnym określającym podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy oraz podział zadań na poszczególne komórki organizacyjne (działy, zespoły) i samodzielne stanowiska pracy.





W roku 2024 Zarząd Spółdzielni odbył 30 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 60 uchwał. Przedmiotem obrad były sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w szczególności w zakresie spraw organizacyjno-prawnych, ekonomicznych, finansowo-księgowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, remontowych i techniczno-eksploatacyjnych.

Ponadto Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rady, a także w Zebraniach mieszkańców i Rad Osiedli/Nieruchomości.

W roku sprawozdawczym 2024 Spółdzielnia kontynuowała działalność zgodnie z ustaleniami planu gospodarczego na 2024 rok, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/2023 z dnia 14.12.2023 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, a także utrzymaniu na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych. Dążąc do poprawy jakości obsługi mieszkańców, Zarząd kontynuował prace związane z wdrożeniem nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego w Spółdzielni.

W związku z sytuacją na rynku dostawców gazu, Spółdzielnia w 2024 r. złożyła do PGNiG oświadczenia dot. ochrony taryfowej dla odbiorców paliw gazowych. W związku z zawirowaniami na rynku energii elektrycznej oraz w celu zagwarantowania stałej ceny, SM „STROP” już w kwietniu 2024 r. podpisała 3-letnią kompleksową umowę na sprzedaż energii elektrycznej oraz zapewnienia usług dystrybucji z Firmą POLENERGIA Sprzedaż Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2028 r.

Realizując zadania statutowe, w oparciu o przepisy prawne i wewnętrzne regulaminy, Spółdzielnia w roku 2024 kontynuowała działania windykacyjne należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w ramach, których:

- / wystosowano 386 dokumentów windykacyjnych informujących o zadłużeniu, w tym: 204 wezwań do zapłaty i 182 ostateczne wezwania do zapłaty;
  - / zawarto z 14 członkami Spółdzielni ugody na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 153.549,41 zł;
- 



- / wobec 17 członków Spółdzielni złożyła w sądzie pozwy o zapłatę, na łączną kwotę zaległości 168.000,61 zł;
- / uzyskano 14 nakazów zapłaty na łączną kwotę 149.713,63 zł; pozostałe pozwy na kwotę 18.286,98 zł pozostają w postępowaniu sądowym.

Spółdzielnia starając się przeciwdziałać powstawaniu długów 2-3 miesięcznych, utrzymując kontakt z użytkownikami lokali telefonicznie i drogą elektroniczną, przesłała łącznie 8.409 powiadomień o stanie salda opłat, z czego 7.719 drogą mailową i 691 telefonicznych wiadomości (SMS). W tym trybie korespondencji przesyłana była dodatkowa informacja, przypominająca o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat, z których skorzystało w 2024 roku 830 osób.

Mając na uwadze, że członkowie Spółdzielni korzystają z dostępu do portalu lokatorskiego, w 2024 r. w ramach wdrażanego nowego systemu internetowego został uruchomiony nowy portal lokatorski, który umożliwia śledzenie na bieżąco kont lokalowych i ułatwia prawidłowe i terminowe regulowanie opłat niezależnie od bezpośrednich kontaktów z pracownikami Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym nadal odczuwalny był wzrost wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali związany ze wzrostem cen energii elektrycznej i ciepłej, a także wzrostem płacy minimalnej, który przełożył się na wzrost cen usług. Mimo to poziom zaległości w Spółdzielni w stosunku do należnych opłat rocznych w roku w 2024 r. pozostaje nadal na stosunkowo niskim poziomie i wynosi 2,93%, dla porównania w 2023 r. wynosił 3,48%.

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. Po oddaleniu w 2024 r. przez Sąd roszczenia Spółdzielni, została złożona apelacja i sprawa toczy się w II instancji.

Niezależnie od toczącego się powyższego postępowania, Spółdzielnia korzystając z innej podstawy prawnej, w czerwcu 2023 r. złożyła do sądu wnioski o zasiedzenie tego terenu. Na rozprawie w maju 2024 r. zostali przesłuchani świadkowie zgłoszeni przez strony postępowania. W styczniu 2025 r. Sąd wydał postanowienie o powołaniu biegłego geodety, w celu





wydzielenia gruntu zabudowanego dwupoziomowym parkingiem. Sprawa pozostaje w toku.

Nadal w I instancji toczy się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni wniesionego w 2022 r. przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz SM „STROP” własności nieruchomości zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, o powierzchni 651 m<sup>2</sup>. Powództwo zostało złożone w trybie art. 231 § 1 k.c., celem przyłączenia tego gruntu do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości Płocka 15, 15a, 15b i 15c, umożliwiającego podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W roku 2024 Spółdzielnia ostatecznie zakończyła postępowanie związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, otrzymując z Urzędu Miasta zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa do gruntu zabudowanego budynkiem Bellottiego 5 oraz zaświadczenia potwierdzające wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej, z uwzględnieniem 98% bonifikaty, z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w trybie ustawy z 20 lipca 2018 r. Zaświadczenia te są niezbędne do wykreślenia z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Spółdzielni, roszczenia o opłatę przekształceniową, które składane są na bieżąco.

## **II. Działalność ekonomiczno - finansowa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 zbadane zostało przez Biegłą Rewident reprezentującą firmę WM Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Chrzanowie i zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą SM „STROP” Uchwałą nr 11/2025 podjętą na posiedzeniu w dniu 19 maja 2025 r. oraz rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- / bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r., który wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 241.664.538,13 złotych,
- / rachunku zysków i strat za rok 2024 wykazującego zysk netto na kwotę 2.601.152,36 złotych,
- / zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2024 wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 7.743.153,75 złotych,



- / rachunku przepływów pieniężnych za rok 2024 wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 2.928.303,54 złotych,
- / dodatkowe informacje i objaśnienia.

- Wykazane w bilansie aktywa trwałe stanowią 85,50% w strukturze majątku ogółem, które w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 9.485.296,46zł. Spadek ten spowodowany procesem wyodrębnienia własności lokali, dokonywanym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Rzeczowe aktywa trwałe są w 91,25% pokryte kapitałem podstawowym Spółdzielni.
- Udział kapitału (funduszu) własnego, w roku 2024 stanowił 79,17% sumy pasywów.
- Aktywa obrotowe wynoszą 35.038.654,47 zł i stanowią 14,50% wielkości aktywów, a w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyły się o 5,22% (1.739.279,93zł). Należności krótkoterminowe w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 109.010,26 zł.
- \* VAT naliczony od opłaty przekształceniowej będzie ulegał corocznemu zmniejszeniu oraz będzie się zmniejszał z chwilą wyodrębniania się lokali użytkowych.
- Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na dzień 31.12.2024 r. wynosiło **1.277. 408,39** zł, co stanowi **2,93%** przychodów z tytułu opłat za lokale.

Wskaźniki płynności finansowej za rok 2024 potwierdzają brak ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni.

I tak:

- wskaźnik płynności bieżącej wynosi 1,60 (zakres bezpieczny 1,2-2), oznacza to że SM „STROP” zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi;
  - wskaźnik płynności szybkiej oscyluje w okolicach 1,33, co stanowi bezpieczną wartość. Do tego na przestrzeni ostatnich 3 lat wskaźnik jest na stabilnym poziomie;
  - wskaźnik wypłacalności gotówkowej w okolicach 1,25 - 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 0,21 (poniżej standardów) wskazuje na skutecznie prowadzoną windykację przez SM „STROP”.

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

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec 2024 r. stanowią 9,64% w strukturze źródeł finansowania i wynoszą 23.308.520,68 zł, a dotyczą kredytów zaciągniętych do roku 1992 tzw. starego portfela - obecnie w niewielkim stopniu, kredytów termomodernizacyjnych osiedla Bellottiego 3B oraz kredytów remontowych Bryłowska, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedle Samolotowa, Wolność 6.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 9,05% w strukturze pasywów w roku 2024 i wynoszą 21.875.217,64 zł.

W powyższej kwocie ujęto m.in.:

- wysokość kredytów do spłaty w roku 2024 z tytułu: kredytów starego portfela, termomodernizacyjnego nieruchomości Bellottiego 3B oraz kredytu remontowego nieruchomości Bryłowska 35, Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedla Samolotowa, Wolność 6  
na łączną kwotę 683.383,24 zł
- zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na kwotę 7.791.351,16 zł
- fundusze specjalne na kwotę 11.684.193,53 zł

W roku 2024 wykazane przychody netto w rachunku zysków i strat wynoszą 45.972.989,11 zł, z czego przypada na:

- eksploatację i utrzymanie nieruchomości 22.617.966,87 zł
- media (centralne ogrzewanie, zimna woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości) 20.816.494,73 zł
- administrowanie zasobami obcymi i inne 1.083.685,51 zł
- pożytki i przychody z nieruchomości 1.427.284,76 zł
- sprzedaż pozostała 27.557,24 zł

Zmiana produktów w kwocie 62.938,33 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych.

- Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2024 wyniosły 44.763.844,99 zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 2.526.717,91 zł; wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 6,00%.
- Koszt zużycia materiałów i energii w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 924.275,33 zł i wyniósł 18.235.744,04 zł, (wzrost o 5,34 %).
- Koszt usług obcych wynosi 10.588.440,37 zł, wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 485.424,41 zł (4,80 %)
- Wynagrodzenia osobowe w roku 2024 wyniosły 4.421.740,18 zł i wzrosły w stosunku do roku 2023 o 9,23%.
- Podatki i opłaty w stosunku do roku 2023 wzrosły o 9,12%.
- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o 5,00 % w stosunku do kosztów z roku ubiegłego.
- W roku 2024, Zarząd Spółdzielni przeanalizował stawki opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach. Na podstawie tej analizy, średnia stawka opłaty eksploatacyjnej została zaplanowana na poziomie 3,36 zł/m<sup>2</sup>. Dodatkowo, po uwzględnieniu pożytków, średnia stawka opłaty eksploatacyjnej została zmniejszona o kolejne 0,35 zł/m<sup>2</sup>.

W roku 2024 odpis na fundusz remontowy w zasobach całej Spółdzielni wyniósł 8.136.106,32 zł.

Plan remontów i jego wykonanie w roku 2024 przedstawia **Tabela nr 1**.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zamyka się zyskiem netto w wysokości 2.601.152,36 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 1.167.333,90 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 3**;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 650.000,00 zł z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego na Osiedlu Samolotowa przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego osiedla;





-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 131.833,17 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Skierniewicka 21 przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości Skierniewicka 21;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 78.246,00 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Górczewska - Narwik przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Górczewska - Narwik;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 53.575,00 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 - 75.000,00 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rozwój platformy do kontaktów z mieszkańcami oraz dostosowanie stanowisk pracy do wymogów BHP;

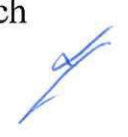
-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości - 25.000,00 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości - 420.164,29 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Fundusz Wsparcia.

Koszty utrzymania nieruchomości wraz z mediami (bez funduszu remontowego) w roku 2024 wyniosły 35.482.119,99 i stanowią 79,26 % ogółu kosztów operacyjnych Spółdzielni. W stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 5,98%.

Udział poszczególnych składników kosztów w kosztach eksploatacji za lata 2023 - 2024 przedstawiono w **Tabeli nr 4.**

Zmiany w wysokości wnoszonych przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej za rok 2023 i 2024 poszczególnych nieruchomości (Osiedli) prezentuje **Tabela nr 5.**



Analiza danych zawartych w Tabeli nr 5 pokazuje, że dla większości nieruchomości opłata eksploatacyjna w 2024 r. wzrosła szczególnie ze względu na wzrost cen energii, płacy minimalnej, co przełożyło się na wzrost cen usług.

Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2024, po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych (narastająco) i uzyskanych pożytków od nieruchomości za rok 2023 wykazuje nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie **2.669.273,20 zł**, co prezentuje **Tabela nr 6.**

Koszty utrzymania biura Spółdzielni oraz koszty osobowe ponoszone z tytułu prowadzonej działalności w 2024 roku wyniosły 6.142.612,19 zł i stanowiły 13,72% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Zostały one wykonane w 89,93% kosztów planowanych.

### **III. Działalność remontowa.**

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

W roku 2024 realizacja prac remontowych i konserwacyjnych wykonywana była na podstawie zatwierdzonego Uchwałą nr 24/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 r., Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, potrzeb wynikających z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego budynków oraz wysokości gromadzonego przez mieszkańców funduszu remontowego.

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 były przez Komisję Konkursową w osobach: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza, wybieranych 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.





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 uczestniczył w pracach Komisji, w przypadku usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości lub usług o wartości przekraczającej 100.000 zł netto.

W roku 2024 przeprowadzono 10 konkursów, których wykaz zawiera **Tabela nr 1a.**

Spśród przeprowadzonych konkursów ofert wyłoniono wykonawców na:

- > roboty remontowe na ciągach pieszo-jezdnym, miejscach postojowych i parkingu wchodzącym w skład Osiedla „Kercelak” oraz na terenie mienia Spółdzielni;
- > wymianę systemów wideodomofonowych i kontroli dostępu w 6 budynkach (Wolność 3A, Kacza 4, Wolność 5, Kacza 6, Wolność 7, Kacza 8);
- > wykonanie prac sanitarnych polegających na czyszczeniu poziomów kanalizacji bytowej wraz z monitoringiem w budynkach znajdujących się w zasobach;
- > wymianę opraw oświetleniowych na oprawy LED w budynkach Osiedla „Szeligowska” oraz Osiedla „Płocka 15”;
- > wykonanie remontu elewacji zachodniej wraz z balkonami w budynku mieszkalnym przy ulicy Żelaznej 76;
- > wykonanie robót remontowych na ulicy Wolność wraz z przylegającymi chodnikami na odcinku od szlabanu wjazdowego do tzw. „zawrotki”, stanowiącej mienie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”;
- > wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej w obiektach znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- > wykonanie wymiany instalacji gazowej w budynku przy ulicy Bellottiego 3B
- > modernizację hydroforni pożarowo - bytowej w budynku przy ulicy Żytniej 18

- > wymianę legalizacyjną ciepłomierzy i podzielników lokalowych w ilości 766 szt. w budynkach mieszkalno-usługowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni

W jednym przypadku konkurs unieważniony z powodu braku wystarczającej ilości ofert, został powtórzony i uzyskano wymaganą ilość ofert.

Podobnie jak w roku 2023 utrzymała się tendencja znacznych wzrostów cen towarów, produkcji budowlano-montażowej oraz usług konsumpcyjnych. Taka sytuacja gospodarcza w celu realizacji postawionych sobie zadań wymaga od Zarządu zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych gromadzonych przez kolejne lata eksploatacji.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy musi uwzględniać potrzeby budynku oraz oczekiwania ich mieszkańców są to 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 budynków w zasobach Spółdzielni szacowana jest na poziomie od 3,00 do 4,50 zł/m<sup>2</sup> pum.

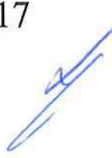
W 2024 roku w wyniku uzgodnień z Radami Osiedli / Nieruchomości oraz na wnioski Zebrań Mieszkańców nastąpiły zmiany wysokości odpisów, w efekcie których średnia stawka odpisu remontowego na koniec 2024 roku, w stosunku do roku ubiegłego, wzrosła o 5,8% i wyniosła 3,10 zł/m<sup>2</sup> pum (powierzchnia użytkowa mieszkalna).

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

Koszty remontów wykonanych w 2024 r. wyniosły 6.830.000 zł.

### **Realizacja zadań remontowych w 2024 roku:**

#### **1. Prace remontowo – budowlane:**

- > Wykonano roboty remontowe na ciągach pieszo-jezdnych na oś. Kercelak
  - > Wykonano i uruchomiono system parkowania na oś. Kercelak
  - > Wykonano remont elewacji zachodniej w budynku Żelazna 76
  - > Wykonano projekt remontu i docieplenia budynku Agawy 8
  - > Wykonano audyt stanu technicznego budynku Dzielna 21
  - > Wykonano przełożenia kostki w ciągu pieszym przy budynku Płocka 17
  - > Kontynuacja remontu dachów na osiedlu Płocka 15, 15a, 15b, 15c
- 



- > Dokonano kalibracji detektorów tlenu węgla w garażach należących do zasobów Spółdzielni.
- > Wykonano szereg drobnych napraw w zasobach m.in.:
  - prace zabezpieczające przed zalewaniem lokali usługowych w budynku Dzielna 21
  - wymiana krat stalowych oraz naprawy posadzki w hali garażowej D w osiedlu Płocka oraz Wolność 6
  - wymiana drzwi wewnętrznych do garażu w budynku Agawy 8
  - remonty pojedynczych balkonów m.in. na osiedlu Żytunia, Dzielna, Płocka 17, Deotymy
  - remont uszkodzonej opaski przy budynku Jugosłowiańskiej 10
  - naprawa w garażu na poziomie -1 w budynku al. Jerozolimskie 157

## **2. Prace instalacyjne wodno – kanalizacyjne i gazowe:**

Jednym z ważnych aspektów działalności działu technicznego jest dbanie o stan techniczny instalacji poprzez prawidłową konserwację instalacji, realizowaną przez firmy zewnętrzne.

- > Na uwagę zasługują działania prewencyjne polegają na cyklicznym czyszczeniu kanalizacji. W roku 2024 przeprowadzono konkurs ofert i podpisano wieloletnią umowę na czyszczenie kanalizacji w zasobach, co pozwoliło uzyskać dobrą, rynkową cenę usługi. W roku 2024 dokonano czyszczenia kanalizacji w następujących osiedlach:  
Al. Jerozolimskie 157, Bryłowska 35, Bellottiego 3, Bellottiego 3b, Wolność 6, Wolność 3A, Kacza I, Kacza II, Płocka 15,15a,15b,15c, Jugosłowiańska-Samolotowa, Skierniewicka 21, Żelazna 76/76A;
- > Wykonano niezbędne legalizacje ciepłomierzy oraz wodomierzy dla Osiedli gdzie skończyła się cecha legalizacyjna:  
Narwik-Górczewska, Agawy 8, Dzielna 21, Wolność 6, Płocka 15,15a,15b,15c, Bryłowska 35, Ekologiczna 8, Żytunia, Kacza I, Płocka 17 Bellottiego 1 - nadbudowa.
- > Wykonano modernizację hydroforni w budynku Żytunia 18.
- > Wymieniono poziomy instalacji wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji na osiedlu Narwik-Górczewska.
- > Wymieniono zestaw hydroforowy w budynku Skierniewicka 21.
- > Wykonano projekt technicznego remontu instalacji centralnego ogrzewania w budynku Deotymy 43a.
- > Wykonano analizę parametrów pracy węzłów cieplnych w zasobach.

- > Wykonano projekt techniczny wymiany instalacji gazowej w budynku Bellottiego 3B
- > Wykonano projekt techniczny wymiany poziomów zimnej i ciepłej wody w budynku al. Jerozolimskie 157.
- > Dokonano wymiany skorodowanego podłączenia zestawu hydroforowego w budynku Żytnia 18 i al. Jerozolimskie 157.
- > Wykonano awaryjnie wymianę uszkodzonego odcinka przyłącza wody do budynku Jugosłowiańska 10.
- > Wykonano awaryjnie wymianę uszkodzonego odcinka przyłącza wody do budynku Szeligowska 4.
- > Wykonano wymianę uszkodzonego odcinka instalacji deszczowej łączącej się z kanalizacją przy budynku Żytnia 16.

### **3. Prace elektryczne:**

- > Zamontowano kompensatory energii biernej na osiedlu Żytnia oraz osiedlu Skierniewicka 21.
- > Wymieniono oprawy oświetleniowe na oprawy typu LED na osiedlu Szeligowska oraz osiedlu Płocka 15, 15a, 15b, 15c.
- > Wymieniono wideofony na osiedlu Żytnia oraz osiedlu Wolność 3A.
- > Wymieniono oprawy na latarniach na oprawy LED na Osiedlu Kercelak i ulicy Wolność.
- > Przeprowadzono wymagane prawem przeglądy 5-letnie elektryczne.
- > Wymieniono szlabany na wjeździe do garażu na osiedlu Żytnia.

### **4. Remonty dźwigów:**

- > Wykonano naprawy i modernizację wytypowanych dźwigów na osiedlach: Płocka 15, 15a, 15b, 15c, Żytnia, Bellottiego 1, Kacza I, Al. Jerozolimskie 157.
- > Wykonano szereg drobnych napraw we wszystkich dźwigach w zasobach Spółdzielni oraz dokonano niezbędnych badań i przeglądów technicznych wynikających z przepisów.

## **IV. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.**

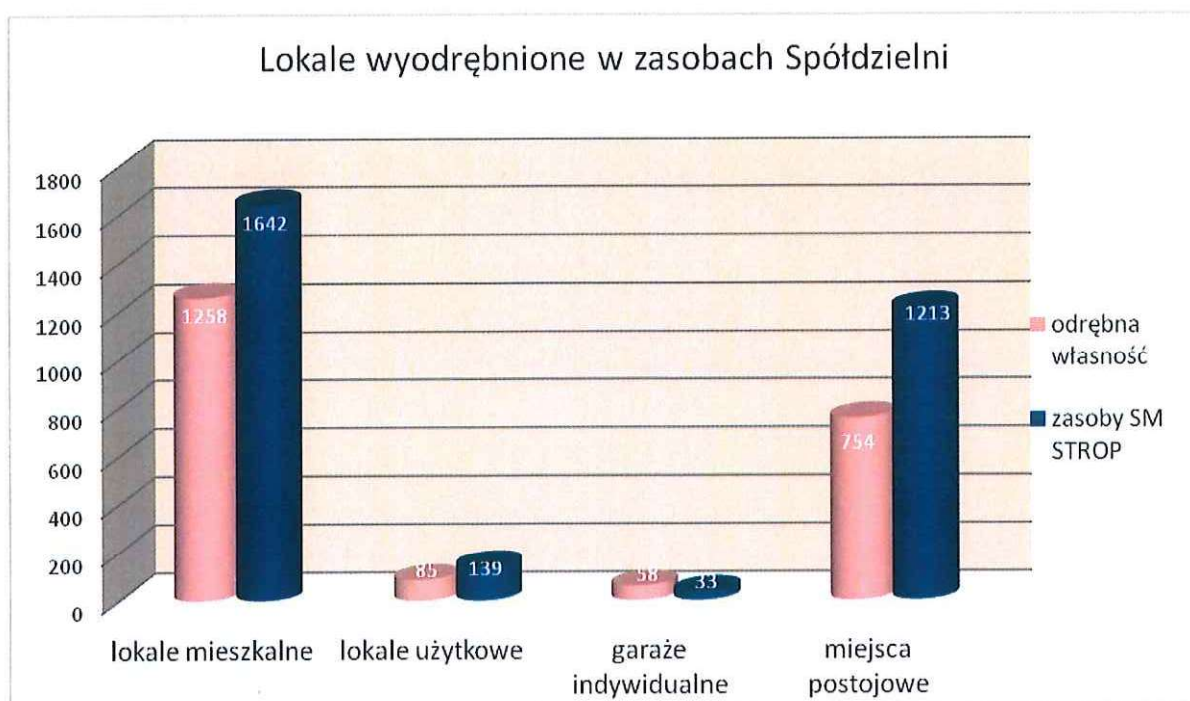
Na dzień 31.12.2024 r.:

- / Spółdzielnia liczyła **3602 członków, w tym 42 członków - osób prawnych;**
- / na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek



zainteresowanych uprawnionych, do końca 2024 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) **1.401** odrębnych własności dla lokali:

- **1.258** lokali mieszkalnych, co stanowi **42,20 %** w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych,
- **143** lokali o innym przeznaczeniu tj. **85** lokali użytkowych i **58** garaży, co stanowi odpowiednio **39,3%** lokali użytkowych i **51,3%** wszystkich garaży w tym 754 miejsc postojowych, co stanowi 36,8% wszystkich miejsc postojowych usytuowanych w 25 wielostanowiskowych halach garażowych.



W roku 2024 Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 34 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego. 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.;
- 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 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 wyłączną własność, a także wykonuje zarząd powierzony w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność.

W 2024 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 27 nieruchomościami, co stanowi 49 budynków zlokalizowanych w siedmiu dzielnicach m.st. Warszawy takich, jak:



Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga Południe, Bemowo i Bielany.

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

Agawy 8; Aleje Jerozolimskie 157; Bellottiego 5A; Bryłowska 35; Chmielna 104; Deotymy 43A; Dzielna 21; Ekologiczna 8; Górczewska-Narwik; Kacza 1; Kacza 2; Wolność 3A; Kercelak w skład którego wchodzi budynki: Bellottiego 1,3,3B, Wolność 6; Nasielska 30; Płocka 15; Płocka 17; Rozbrat 8; Samolotowa; Schroegera 85; Skierniewicka 21; Szeligowska; Żelazna 76/76A; Żytnia 13.

Ponadto, Spółdzielnia zarządza Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Kaliskiego 37 oraz ul. Bellottiego 5 w ramach zarządu powierzonego ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W 2024 r. Wspólnota Mieszkaniowa Grochowska 80/82 podjęła uchwałę o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, powołując własny zarząd, wybrany spośród właścicieli lokali. Spółdzielnia w lipcu 2024 roku przekazała całą dokumentację Wspólnoty nowemu zarządowi.

Budynki pozostające w zasobach Spółdzielni, wybudowane w zróżnicowanym standardzie, wyposażone są w odpowiednie systemy i instalacje, które pozostają pod stałą opieką firm konserwacyjnych oraz pracowników Spółdzielni z działu technicznego i administracji.

Dużym problemem do rozwiązania pozostaje sprawa parkowania na terenach osiedli i zabezpieczenia mieszkańcom miejsc do parkowania. W przypadku niektórych nieruchomości, wprowadzone wcześniej zasady parkowania okazały się niewystarczające, aby wykluczyć parkowanie pojazdów osób nieuprawnionych, co w konsekwencji skutkowało brakiem miejsc parkingowych dla mieszkańców. Takie działania podjęte zostały przede wszystkim na terenie Osiedla Kercelak, na którym dotychczasowe zasady parkowania, zdaniem mieszkańców nie spełniały już swojej funkcji, niegwarantując szczelności systemu i skuteczności wprowadzonych rozwiązań. Zgodnie z wnioskami Zebrań mieszkańców, Rada Osiedla Kercelak, reprezentująca mieszkańców czterech budynków tego osiedla, zdecydowała o konieczności zmodyfikowania dotychczasowych zasad korzystania z miejsc postojowych oraz zmianie sposobu dostępu do terenu osiedla tj. systemu wjazdu i parkowania, przejmując za zgodą Zarządu inicjatywę w tej sprawie. Zmodyfikowany system z założenia ma przede wszystkim umożliwić pobieranie opłat za parkowanie pojazdów nienależących do mieszkańców osiedla, pozostawiając bez zmian dotychczas przestrzeganą zasadę zapewnienia każdemu mieszkańcowi osiedla dostępu do budynku, w którym znajduje się jego lokal oraz możliwość stałego parkowania





po wniesieniu określonego regulaminem abonamentu. Zmieniony system parkingowy na Osiedlu Kercelak wprowadzony został we wrześniu 2024 r. i według opinii mieszkańców obecnie zapewnia skutecznie możliwość parkowania na osiedlu.

W większości nieruchomości usługę sprzątania pełnią gospodarze nieruchomości. W dużych osiedlach sprzątają głównie firmy sprzątające lub działa system połączony – gospodarz + firma sprzątająca.

Bieżący nadzór nad placami zabaw na terenie nieruchomości sprawują gospodarze oraz administratorzy, a przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy przez Inspektorów Nadzoru Budowlanego. W miarę możliwości finansowych nieruchomości odnawiane lub wymieniane są zabawki i sprzęty.

W porozumieniu z Radami Osiedli/Nieruchomości, Administracja dokłada starań, aby w ramach zarezerwowanych 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 St. Warszawy.

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 i całe zasoby Spółdzielni są ubezpieczone 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 2024 r. we wszystkich nieruchomościach mieszkaniowych odbyły się Zebrania Mieszkańców. Wnioski z Zebrań Mieszkańców były realizowane na bieżąco w 2024 r., a część będzie realizowana w 2025 r.

**VI.** W roku 2024, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia prowadziła również:



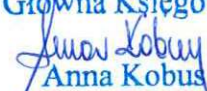
**6.1.** działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu miejscami postojowymi, usytuowanymi w wielostanowiskowym garażu podziemnym w osiedlu Żytnia 13-15, na rzecz właścicieli budynku biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość. W ramach tej działalności objęte były naszą konserwacją, znajdujące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

**6.2.** zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową Grochowska 80/82 (do czerwca 2024 r.) oraz Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 w Warszawie i Wspólnotą Mieszkaniową Kaliskiego 37 w Warszawie, w ramach zarządu powierzonego w trybie art. 18 ustawy o własności lokali;

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

Wiceprezes Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
ds. Technicznych  
  
mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
  
mgr Leszek Jedynak

Główna Księgowa  
  
Anna Kobus

# PLAN REMONTÓW NA 2024r. - WYKONANIE

(brutto w zł)

| L.p. | OSIEDLE                                  | Bilans otwarcia<br>01.01.2024 | Wpływy              | Wydatki             | Wynik<br>31.12.2024r.  |
|------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1    | 2                                        | 3                             | 4                   | 5                   |                        |
| 1    | Agawy                                    | 451 463,58                    | 113 380,66          | 55 768,24           | 509 076,00             |
| 2    | Aleje Jerozolimskie                      | 177 644,41                    | 75 003,67           | 128 718,94          | 123 929,14             |
| 3    | Bryłowska *)                             | -61 469,71                    | 138 975,45          | 51 030,16           | 26 475,58              |
| 4    | Chmielna                                 | 219 214,12                    | 77 621,74           | 1 484,41            | 295 351,45             |
| 5    | Deotymy                                  | 639 619,49                    | 179 054,10          | 125 175,39          | 693 498,20             |
| 6    | Ekologiczna *)                           | -1 590 514,09                 | 402 492,73          | 178 361,75          | -1 366 383,11          |
| 7    | Kercelak<br>Bellottiego 1                | 383 212,99                    | 161 154,76          | 22 071,95           | 522 295,80             |
| 8    | Kercelak<br>Bellottiego 3                | 328 338,30                    | 51 963,23           | 20 054,68           | 360 246,85             |
| 9    | Kercelak<br>Bellottiego 3B *)            | 12 554,53                     | 239 509,69          | 54 950,83           | 197 113,39             |
| 10   | Kercelak<br>Dzielna                      | 1 188 562,13                  | 591 433,14          | 202 940,29          | 1 577 054,98           |
| 11   | Kercelak<br>Wolność 6 *)                 | -1 593 669,39                 | 337 607,29          | 211 425,24          | -1 467 487,34          |
| 12   | Kercelak<br>Kacza I                      | 123 319,10                    | 733 477,16          | 511 883,74          | 344 912,52             |
| 13   | Kercelak<br>Wolność 3a                   | 425 295,64                    | 210 778,74          | 41 696,81           | 594 377,57             |
| 14   | Kercelak<br>Kacza II                     | 379 632,36                    | 453 125,29          | 158 785,49          | 673 972,16             |
| 15   | Kercelak<br>Żytnia                       | 292 140,13                    | 1 064 947,63        | 623 237,49          | 733 850,27             |
| 16   | Narwik<br>Górczewska *)                  | -38 918,12                    | 788 828,31          | 753 401,05          | -3 490,86              |
| 17   | Nasielska                                | 186 279,12                    | 59 338,62           | 19 562,95           | 226 054,79             |
| 18   | Płocka 17                                | 1 072 414,92                  | 408 616,21          | 149 952,69          | 1 331 078,44           |
| 19   | Płocka 15                                | 102 935,42                    | 692 615,25          | 827 662,50          | -32 111,83             |
| 20   | Rozbrat                                  | 106 698,85                    | 66 724,97           | 2 518,46            | 170 905,36             |
| 21   | Samolotowa 1 *)                          | -349 555,00                   | 124 059,98          | 44 893,13           | -270 388,15            |
| 22   | Jugosłowiańska 8 *)                      | -583 451,99                   | 195 976,82          | 103 526,81          | -491 001,98            |
| 23   | Jugosłowiańska 10 *)                     | -661 683,55                   | 228 429,30          | 134 065,93          | -567 320,18            |
| 24   | Schroegera                               | 52 664,60                     | 44 945,56           | 2 737,82            | 94 872,34              |
| 25   | Skierniewicka *)                         | -1 084 151,83                 | 1 092 900,77        | 784 043,50          | -775 294,56            |
| 26   | Skierniewicka<br>PARKING                 | 101 552,31                    | 6 223,05            | 6 390,00            | 101 385,36             |
| 27   | Szeligowska *)                           | 262 792,63                    | 512 806,64          | 118 819,48          | 656 779,79             |
| 28   | Żelazna                                  | 238 392,87                    | 422 606,60          | 608 143,06          | 52 856,41              |
| 29   | Bellottiego 5A                           | 10 915,30                     | 34 702,79           | 11 491,10           | 34 126,99              |
| 30   | Mienie Spółdzielni i<br>Osiedla Kercelak | 2 239 368,00                  | 0,00                | 875 520,42          | 1 363 847,58           |
|      | <b>Razem</b>                             | <b>3 031 597,12</b>           | <b>9 509 300,15</b> | <b>6 830 314,31</b> | <b>5 710 582,96 zł</b> |

Opis:

\*) Wydatki funduszu remontowego zabezpieczone kredytem bankowym.



## WYKAZ KONKURSÓW OFERT PRZEPROWADZONYCH W 2024 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 wykonanie robót remontowych na ciągach pieszo-jezdnych, miejscach postojowych i parkingu wchodzącym w skład Osiedla „Kercelak” oraz na terenie mienia wspólnego<br>nr 01/2024                                       | R.N.<br>R.O. | 15-03-2024             | 18-03-2024                                                                  | 16-04-2024                                  | 17-04-2024      | Graphene Road Sp. z o.o., ul. Na Skraju 59, 05-090 Raszyn                                                                                                                               |
| 2    | Konkurs ofert na wymianę systemów wideodomofonowych i kontroli dostępu w 6 budynkach (Wolność 3A, Kacza 4, Wolność 5, Kacza 6, Wolność 7, Kacza 8) znajdujących się w zasobach SM „STROP”<br>nr 02/2024                              | R.N.<br>R.O. | 19-04-2024             | 25-04-2024                                                                  | 9-05-2024                                   | 16-05-2024      | P.H.U. ELMO Kazimierz Niepiekło, ul. Polska 20, 05-200 Wolomin                                                                                                                          |
| 3    | Konkurs ofert na wykonanie prac sanitarnych polegających na czyszczeniu poziomów kanalizacji bytowej wraz z monitoringiem w budynkach znajdujących się w zasobach SM „STROP”<br>nr 03/2024                                           | R.N.<br>R.O. | 30-04-2024             | 7-05-2024                                                                   | 14-05-2024                                  | 16-05-2024      | Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DAN-POL” Paweł Obidziński, ul. Jana Pawła II 74/111, 09-410 Płock                                                                                 |
| 4    | Konkurs ofert na wymianę opraw oświetleniowych na oprawy LED w budynkach Osiedla „Szeligowska” oraz Osiedla „Płocka 15” znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie<br>nr 04/2024                      | R.N.<br>R.O. | 17-05-2024             | 20-05-2024                                                                  | 4-07-2024                                   | 5-07-2024       | VOLTEA POLAND Sp. z o.o., 86-065 Lisi Ogon, ul. Bydgoska 19A                                                                                                                            |
| 5    | Konkurs ofert na wykonanie remontu elewacji zachodniej wraz z balkonami w budynku mieszkalnym przy ulicy Żelaznej 76 w Warszawie<br>nr 05/2024                                                                                       | R.N.<br>R.O. | 24-06-2024             | 24-06-2024                                                                  | 3-07-2024                                   | 5-07-2024       | BUDPOL - Nowak i wspólnicy Sp.J., 05-075 Warszawa Wesola, ul. Podleśna 18                                                                                                               |
| 6    | Konkurs ofert na wykonanie robót remontowych na ulicy Wolność wraz z przylegającymi chodnikami na odcinku od szlabanu wjazdowego do tzw. „zawrotki”, stanowiąca mienie wspólne Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”<br>nr 06/2024       | R.N.         | 26-08-2024             | Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 02.09.2024 r. |                                             |                 |                                                                                                                                                                                         |
| 6a   | Drugi konkurs ofert na wykonanie robót remontowych na ulicy Wolność wraz z przylegającymi chodnikami na odcinku od szlabanu wjazdowego do tzw. „zawrotki”, stanowiąca mienie wspólne Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”<br>nr 06/2024 | R.N.<br>R.O. | 16-09-2024             | 17-09-2024                                                                  | 23-10-2024                                  | 13-11-2024      | RYMIX - BIS S.A.<br>ul. Równoległa 1<br>02-235 Warszawa                                                                                                                                 |
| 7    | Konkurs ofert na wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej w obiektach znajdujących się w zasobach SM „Strop”<br>nr 08/2024                                                                                            | R.N.         | 7-10-2024              | 7-10-2024                                                                   | 29-10-2024                                  | 30-10-2024      | KLINIKA NOWYCH TECHNOLOGII ENERGETYKI ŚRODOWISKOWEJ Sp. Z o.o., ul. Rozłogi 12 lok. 52, 01-310 Warszawa                                                                                 |
| 8    | Konkurs ofert na wykonanie wymiany instalacji gazowej w budynku przy ulicy Bellottiego 3B<br>nr 09/2024                                                                                                                              | Rada Nier.   | 4-11-2024              | 5-11-2024                                                                   | 7-01-2025                                   | 8-01-2025       | KOMPLEX INSTAL Zbigniew Oryniak<br>ul. Wadowicka 8, 03-093 Warszawa                                                                                                                     |
| 9    | Konkurs ofert na modernizację hydroforni pożarowo - bytowej w budynku przy ulicy Żytniej 18 w Warszawie<br>nr 10/2024                                                                                                                | R.O.         | 4-11-2024              | 7-11-2024                                                                   | 12-11-2024                                  | 13-11-2024      | INSTALACJE SANITARNE I OGRZEWCZE FURCZAK spółka jawna, 02-784 Warszawa, ul. Pasaż Ursynowski 11/U-15                                                                                    |
| 10   | Konkurs ofert na wymianę legalizacyjną ciepłomierzy i podzielników lokalowych w ilości 766 szt. w budynkach mieszkalno-usługowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie.<br>Nr 11/2024           | R.N.         | 29-11-2024             | 5-12-2024                                                                   | 18-12-2025                                  | 18-12-2025      | ISTA Polska Sp. z o.o., 31-406 Kraków, Al. 29 Listopada 155C - Górczewska 242<br>METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o., 2-699 Warszawa, ul. Taborowa 4 - Bellottiego 1, 3, 3B |

## Stawki odpisu na fundusz remontowy w latach 2023 -2025

| Lp. | Nieruchomości              | Odpis na fundusz remontowy |                  |               |                  |               |
|-----|----------------------------|----------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|     |                            | od<br>01.04.2023           | od<br>01.10.2023 | od 01.04.2024 | od<br>01.10.2024 | od 01.04.2025 |
|     |                            | zł/m2 miesięcznie          |                  |               |                  |               |
| 1   | Żelazna                    | 3,20                       | 3,20             | 3,20          | 4,00             | 4,00          |
| 2   | Deotymy                    | 2,00                       | 2,00             | 2,50          | 2,50             | 2,50          |
| 3   | Samolotowa 1               | 3,00                       | 3,00             | 3,00          | 3,00             | 3,00          |
|     | Jugosłowiańska 8           | 4,00                       | 4,00             | 4,50          | 4,50             | 4,50          |
|     | Jugosłowiańska 10          | 3,00                       | 3,00             | 3,00          | 3,00             | 3,00          |
| 4   | Schroegeera                | 3,00                       | 3,00             | 3,00          | 3,00             | 3,50          |
| 5   | Szeligowska                | 2,70                       | 2,70             | 2,70          | 2,70             | 3,00          |
| 6   | Rozbrat                    | 3,00                       | 3,00             | 3,00          | 3,00             | 3,00          |
| 7   | Bellottiego 1              | 1,80                       | 1,80             | 1,80          | 1,80             | 2,00          |
| 8   | Bellottiego 3              | 2,00                       | 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                       | 4,50             | 4,50          | 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             | 3,80          |
| 14  | Skierniewicka 21           | 4,00                       | 4,00             | 4,50          | 4,50             | 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             | 4,50          |
| 18  | Płocka 15                  | 3,00                       | 3,00             | 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             | 2,50          | 2,50             | 2,50          |
| 22  | Kacza II                   | 2,20                       | 2,20             | 2,50          | 2,50             | 2,50          |
| 23  | AL. Jerozolimskie          | 2,75                       | 2,75             | 3,00          | 3,00             | 3,50          |
| 24  | Narwik                     | 3,50                       | 3,50             | 4,00          | 4,00             | 4,00          |
| 25  | Bellottiego 5              | 2,50                       | 2,50             | 2,50          | 2,50             | 2,50          |
| 26  | Wolność 3A                 | 2,20                       | 2,20             | 3,20          | 3,20             | 3,20          |
|     | ŚREDNIA STAWKA             | 2,95                       | 2,93             | 3,07          | 3,10             | 3,19          |
| 27  | Bellottiego 5A             | 0,50                       | 0,50             | 2,00          | 2,00             | 2,00          |
| 28  | Skierniewicka 21 - parking | 0,00                       | 0,00             | 0,00          | 0,00             | 0,00          |



**Tabela 3****Pożytki poszczególnych nieruchomości za rok 2024**

| Lp. | Nieruchomość            | Zysk netto [zł]     |
|-----|-------------------------|---------------------|
| 1   | Żelazna 76,76A          | 6 752,36            |
| 2   | Deotymy 43A             | 8 795,47            |
| 3   | Samolotowa              | 29 929,06           |
| 4   | Schroegera              | 434,14              |
| 5   | Szeligowska             | 96 411,68           |
| 6   | Rozbrat                 | 8 740,83            |
| 7   | Bellottiego 1           | 39 256,75           |
| 8   | Chmielna                | 2 725,76            |
| 9   | Skierniewicka           | 126 461,98          |
| 10  | Ekologiczna             | 5 541,88            |
| 11  | Agawy                   | 66,29               |
| 12  | Płocka 17               | 201 923,31          |
| 13  | Żytnia 13,15            | 116 757,06          |
| 14  | Kacza I                 | 92 533,66           |
| 15  | Kacza II                | 44 242,83           |
| 16  | Narwik/Górczewska       | 42 422,73           |
| 17  | Wolność 3A              | 8 600,68            |
| 18  | Skierniewicka - Parking | 73 658,35           |
| 19  | Bellottiego 3           | 3 124,30            |
| 20  | Bellottiego 3B          | 13 342,65           |
| 21  | Wolność 6               | 8 815,15            |
| 22  | Dzielna 21              | 132 160,05          |
| 23  | Płocka 15 A,B,C         | 71 734,64           |
| 24  | Bellottiego 5A          | 32 902,29           |
| 25  | <b>Razem</b>            | <b>1 167 333,90</b> |

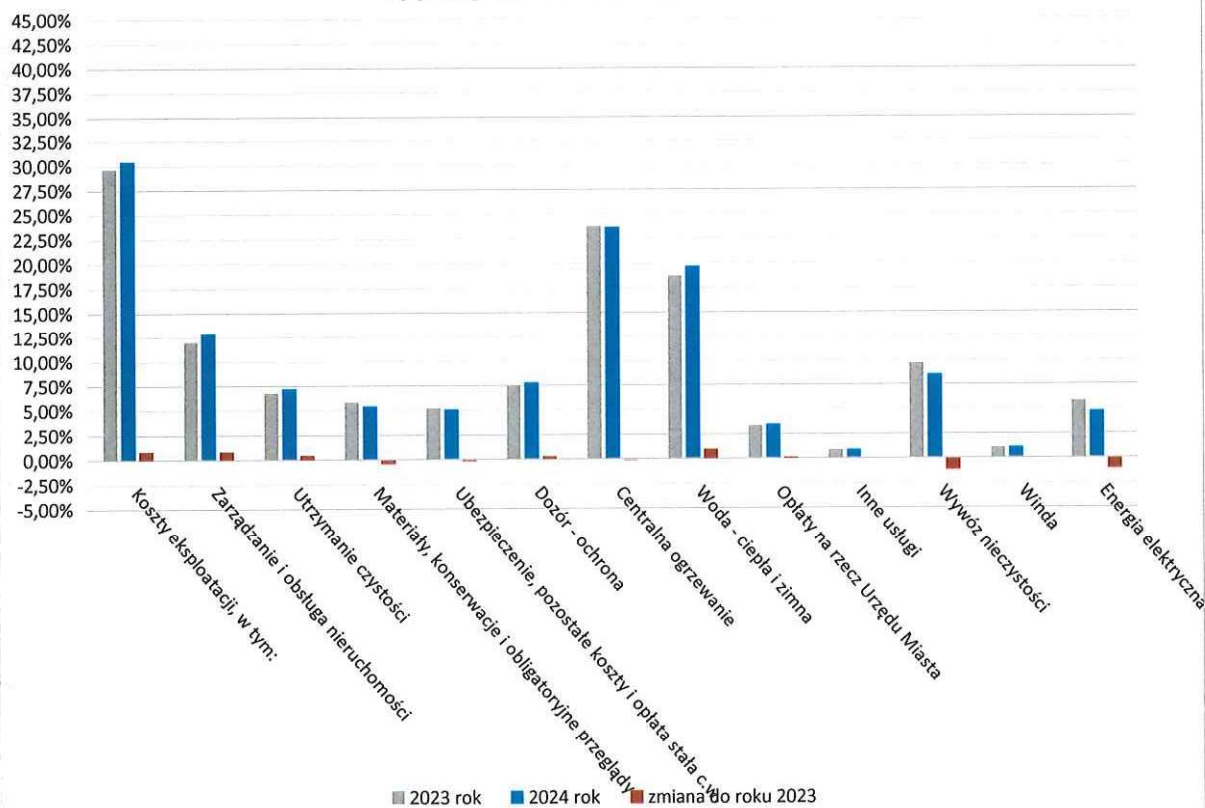


Tabela nr 4

**Procentowy udział kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów w kosztach operacyjnych Spółdzielni w roku 2023 i 2024**

| Lp. | Wyszczególnienie                                    | 2023 rok      | 2024 rok      | zmiana do roku 2023 |
|-----|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1   | <b>Koszty eksploatacji, w tym:</b>                  | <b>29,64%</b> | <b>30,47%</b> | <b>0,83%</b>        |
| -   | Zarządzanie i obsługa nieruchomości                 | 11,99%        | 12,84%        | 0,85%               |
| -   | Utrzymanie czystości                                | 6,71%         | 7,17%         | 0,45%               |
| -   | Materiały, konserwacje i obligatoryjne przeglądy    | 5,79%         | 5,42%         | -0,37%              |
| -   | Ubezpieczenie, pozostałe koszty i opłata stała c.w. | 5,15%         | 5,04%         | -0,11%              |
| 2   | <b>Dozór - ochrona</b>                              | <b>7,48%</b>  | <b>7,77%</b>  | <b>0,29%</b>        |
| 3   | <b>Centralna ogrzewanie</b>                         | <b>23,73%</b> | <b>23,65%</b> | <b>-0,08%</b>       |
| 4   | <b>Woda - ciepła i zimna</b>                        | <b>18,65%</b> | <b>19,64%</b> | <b>0,99%</b>        |
| 5   | <b>Opłaty na rzecz Urzędu Miasta</b>                | <b>3,29%</b>  | <b>3,43%</b>  | <b>0,14%</b>        |
| 6   | <b>Inne usługi</b>                                  | <b>0,82%</b>  | <b>0,83%</b>  | <b>0,01%</b>        |
| 7   | <b>Wywóz nieczystości</b>                           | <b>9,60%</b>  | <b>8,47%</b>  | <b>-1,14%</b>       |
| 8   | <b>Winda</b>                                        | <b>1,03%</b>  | <b>1,03%</b>  | <b>0,00%</b>        |
| 9   | <b>Energia elektryczna</b>                          | <b>5,76%</b>  | <b>4,72%</b>  | <b>-1,04%</b>       |

Ujęcie graficzne Tabeli nr 4



*Opus*

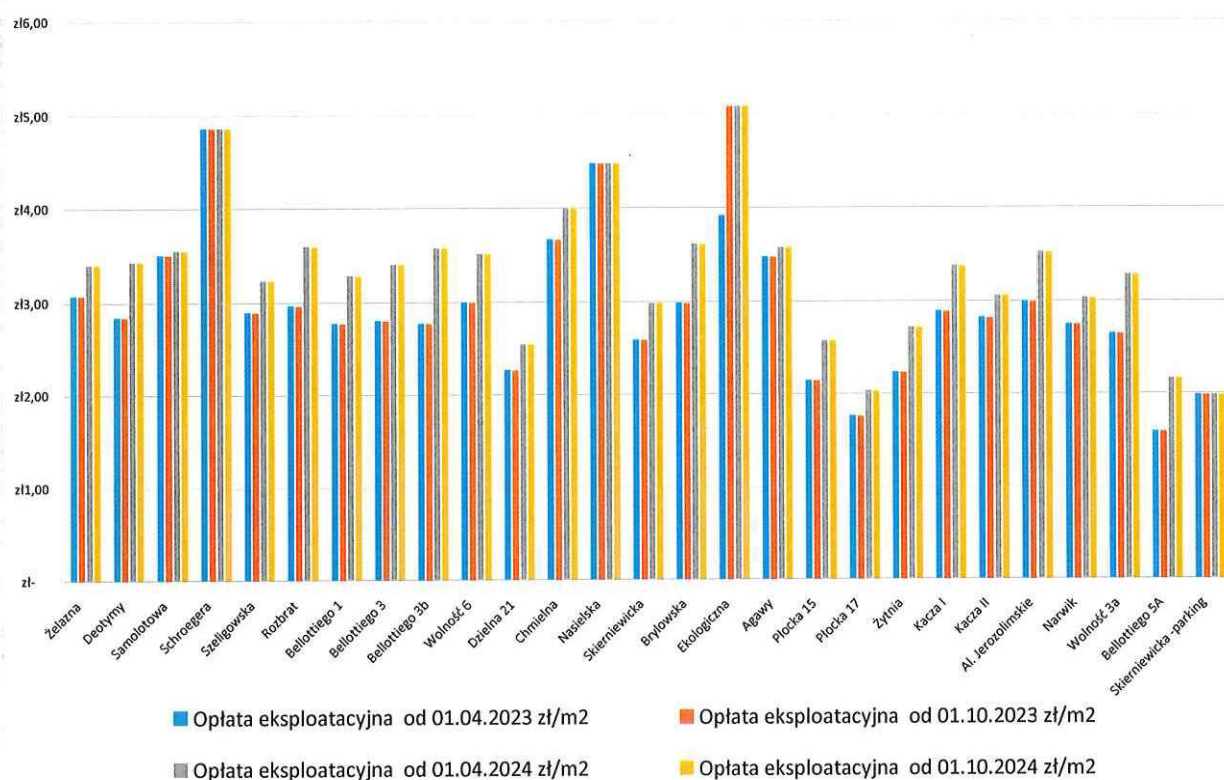


Tabela 5

Zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej w okresie od 01.04.2023r. do 31.12.2024r.

| Lp. | Nieruchomości          | Opłata eksploatacyjna |               |               |               |
|-----|------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
|     |                        | od 01.04.2023         | od 01.10.2023 | od 01.04.2024 | od 01.10.2024 |
|     |                        | zł/m2                 |               |               |               |
| 1   | Żelazna                | 3,07                  | 3,07          | 3,40          | 3,40          |
| 2   | Deotymy                | 2,84                  | 2,84          | 3,43          | 3,43          |
| 3   | Samolotowa             | 3,50                  | 3,50          | 3,55          | 3,55          |
| 4   | Schroegeera            | 4,86                  | 4,86          | 4,86          | 4,86          |
| 5   | Szelligowska           | 2,89                  | 2,89          | 3,23          | 3,23          |
| 6   | Rozbrat                | 2,96                  | 2,96          | 3,59          | 3,59          |
| 7   | Bellottiego 1          | 2,77                  | 2,77          | 3,28          | 3,28          |
| 8   | Bellottiego 3          | 2,80                  | 2,80          | 3,40          | 3,40          |
| 9   | Bellottiego 3b         | 2,77                  | 2,77          | 3,57          | 3,57          |
| 10  | Wolność 6              | 2,99                  | 2,99          | 3,51          | 3,51          |
| 11  | Dzielna 21             | 2,26                  | 2,26          | 2,55          | 2,55          |
| 12  | Chmielna               | 3,66                  | 3,66          | 3,99          | 3,99          |
| 13  | Nasielska              | 4,47                  | 4,47          | 4,47          | 4,47          |
| 14  | Skierniewicka          | 2,59                  | 2,59          | 2,98          | 2,98          |
| 15  | Bryłowska              | 2,98                  | 2,98          | 3,61          | 3,61          |
| 16  | Ekologiczna            | 3,91                  | 5,09          | 5,09          | 5,09          |
| 17  | Agawy                  | 3,47                  | 3,47          | 3,57          | 3,57          |
| 18  | Płocka 15              | 2,14                  | 2,14          | 2,58          | 2,58          |
| 19  | Płocka 17              | 1,76                  | 1,76          | 2,03          | 2,03          |
| 20  | Żytnia                 | 2,23                  | 2,23          | 2,72          | 2,72          |
| 21  | Kacza I                | 2,89                  | 2,89          | 3,37          | 3,37          |
| 22  | Kacza II               | 2,82                  | 2,82          | 3,06          | 3,06          |
| 23  | Al. Jerozolimskie      | 2,99                  | 2,99          | 3,52          | 3,52          |
| 24  | Narwik                 | 2,75                  | 2,75          | 3,03          | 3,03          |
| 25  | Wolność 3a             | 2,65                  | 2,65          | 3,28          | 3,28          |
| 26  | Bellottiego 5A         | 1,59                  | 1,59          | 2,16          | 2,16          |
| 27  | Skierniewicka -parking | 1,98                  | 1,98          | 1,98          | 1,98          |

Wysokość opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali w okresie od 01.04.2023 do 31.12.2024



**Tabela nr 6**

**Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień  
31.12.2024r., po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych z pożytkami 2023r.**

| Lp | Nieruchomość                       | Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości<br>art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych |                        |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|    |                                    | ujemny                                                                                            | dodatni                |
| 1  | Żelazna 76, 76a                    |                                                                                                   | 62 845,91 zł           |
| 2  | Deotymy 43a                        |                                                                                                   | 67 848,60 zł           |
| 3  | Samolotowa 1, Jugosłowiańska 8, 10 |                                                                                                   | 153 423,92 zł          |
| 4  | Schroegera 85                      |                                                                                                   | 27 082,61 zł           |
| 5  | Szeligowska 2, 2a, 2b, 4, 4a       |                                                                                                   | 134 367,72 zł          |
| 6  | Rozbrat 8                          |                                                                                                   | 8 881,97 zł            |
| 7  | Bellottiego 1                      |                                                                                                   | 67 154,48 zł           |
| 8  | Chmielna 104                       |                                                                                                   | 45 056,76 zł           |
| 9  | Nasielska                          |                                                                                                   | 42 736,62 zł           |
| 10 | Skierniewicka 21                   |                                                                                                   | 170 810,32 zł          |
| 11 | Bryłowska 35                       |                                                                                                   | 38 251,24 zł           |
| 12 | Ekologiczna 8                      |                                                                                                   | 78 348,55 zł           |
| 13 | Agawy                              |                                                                                                   | 38 690,52 zł           |
| 14 | Płocka 17                          |                                                                                                   | 183 791,60 zł          |
| 15 | Żytnia 13, 15 abc                  |                                                                                                   | 208 137,31 zł          |
| 16 | Kacza 4, 6, 8, Wolność 5, 7        |                                                                                                   | 196 361,65 zł          |
| 17 | Kacza 9, Żytnia 16, 18             |                                                                                                   | 116 361,92 zł          |
| 18 | Al. Jerozolimskie                  |                                                                                                   | 63 330,48 zł           |
| 19 | Górczewska-Narwik                  |                                                                                                   | 68 068,07 zł           |
| 20 | Wolność 3a                         |                                                                                                   | 56 917,71 zł           |
| 21 | Skierniewicka - garaż              | 54 402,00 zł                                                                                      |                        |
| 22 | Bellottiego 3                      |                                                                                                   | 32 527,61 zł           |
| 23 | Bellottiego 3b                     |                                                                                                   | 68 912,51 zł           |
| 24 | Wolność 6                          |                                                                                                   | 58 735,06 zł           |
| 25 | Dzielna 21                         |                                                                                                   | 33 965,20 zł           |
| 26 | Płocka 15 abc                      |                                                                                                   | 626 621,97 zł          |
| 27 | Bellottiego 5                      |                                                                                                   | 72 584,21 zł           |
| 28 | Bellottiego 5a                     |                                                                                                   | 1 860,68 zł            |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>54 402,00 zł</b>                                                                               | <b>2 723 675,20 zł</b> |