

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WŁODARZEWSKA –ZA PARKIEM”
W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Określenie podmiotu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Włodarzewska –Za Parkiem” z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000198483.

2. Ilość członków:

- a) na dzień 1 stycznia 2023 roku – 266 ,
- b) na dzień 31 grudnia 2023 r. – 263 osób W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku przyjęto dwie osoby w poczet członków spółdzielni Oraz wykreślono 5 osób w związku ze sprzedaż a lokalu

3. Stan posiadania na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Prawo współwłasności gruntu o numerze ewidencyjnym 31 w obrębie 2-03-18, o łącznej pow. 13406 m² oraz współwłasność naniesień na gruncie w postaci czterech budynków mieszkalnych i wraz z miejscami postojowymi w garażach podziemnych.

4. Sposób zarządzania.

Powołany przez Radę Nadzorczą dwuosobowy Zarząd.

II. ZARZĄD

1. Podstawy prawne działalności:

- a) Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.),
- b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),
- c) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska –Za Parkiem” przyjęty na XV Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 19 czerwca 2018 roku.
- d) Regulaminy wewnętrzne opracowane i zatwierdzone przez organy do tego uprawnione.

2. Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska –Za Parkiem” w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku:

- Wanda Mateusiak – Prezesa Zarządu,
- Bożena Michalska – Członek Zarządu.

3. Synteza działalności Zarządu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Zarząd Spółdzielni odbył 12 posiedzeń Zarząd w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 podjął 4 uchwały w niżej wymienionych sprawach:

- Zaciągnięcie zobowiązania na przegląd ogólnobudowlany roczny budynków wielorodzinnych wraz z garażami i plac zabaw.
- Zaciągnięcie zobowiązania na przegląd wentylacji grawitacyjnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z kotłowniami i garażem podziemnym.
- Zaciągnięcie zobowiązania na wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków.
- Zaciągnięcie zobowiązania na remont dachu w budynku 51H.

4. Zatrudnienie w Spółdzielni

a) zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2023 roku – 1 etat i 1 powołanie w tym:

- Prezes Spółdzielni – powołanie
- Członek Zarządu - 1 etat,

5. Pozostała obsługa oraz dostawcy mediów:

- program księgowy - firma FINKA,
- program do rozliczania opłat eksploatacyjnych - firma PROXIMA ,Radom,
- sprzątanie - firma CLEAN Damian Jakubiak ,Morgi,
- wywóz nieczystości stałych od 01.07. 2013 Urząd m.st .Warszawy Dzielnicy Ochota
- konserwacja oraz przeglądy domofonów - firma Andrzej Doliszny ,Warszawa,
- dostawa wody oraz odprowadzenie ścieków - firma M P W i K,
- dostawa gazu do kotłowni - firma Mazowiecka Spółka Gazownicza Sp. z o.o.,
- dystrybucja energii elektrycznej - Stoen Dystrybucja w Warszawie
- świadczenie usług telekomunikacyjnych + Internet UPC Polska Sp z o.o. Warszawa,
- świadczenie usług telekomunikacyjnych sieci komórkowych – firma POLKOMTEL,
- świadczenie usług polegających na podawaniu sygnału TV SAT - firma UPS Sp. z o. o.
- świadczenie usług w zakresie ochrony osiedla –firma JUWENTUS –Warszawa
- świadczenie usług konserwacji bram garażowych i szlabanu - firma ERBI, Legionowo
- świadczenie usług konserwacji bram p.poż z kompletem automatyki – firma PPHU WITKOWSKI , Piastów
- świadczenie usług w zakresie konserwacji dźwigów osobowych – firma OTIS Warszawa
- świadczenie usług w zakresie ubezpieczenia –firma UNIQA ,z siedzibą w Łodzi,
- Obsługa prawna - Kancelaria Adwokacka Agnieszka Błażejewska Warszawa
- konserwacja urządzeń i instalacji technicznych - firma REM .KOM Grzegorz Dziecioł Kobyłka
- dostawa energii elektrycznej - POLENERGIA Warszawa

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ GOSPODARKA CIEPLNA SPÓŁDZIELNI.

1. Informacje ogólne.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem niżej wymienionych budynków:

- budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Włodarzewska 51J w Warszawie w którym znajdują się 52 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **3 192, 93 m²**,
- budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Włodarzewska 51H w Warszawie w którym znajdują się 52 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **3 281, 60 m²**,
- budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Włodarzewskiej 51G w Warszawie w którym znajduje się 49 lokali o łącznej powierzchni użytkowej **3 153, 10 m²**.
- budynek mieszkalny usytuowany przy ulicy Włodarzewskiej 51F w Warszawie w którym znajdują się 52 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **3 132, 52 m²**
- budynku garażowego usytuowanego przy ulicy Włodarzewskiej 51 J i 51H i budynku garażowego usytuowanego przy ulicy Włodarzewskiej 51 G i 51 F

2. Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku.

Zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Przychody i koszty za okres 01.01.2023– 31.12.2023			
L P	Nazwa	Przychody	koszty
1	Koszty operacyjne (suma od a do m)	2 041 505,70	2 013 912,41
a	eksploatacja podstawowa w tym:	266 747,83	304 272,84
	- wynagrodzenia osobowe		141 090,00
	- koszty ZUS		14 214,40
	- świadczenia na rzecz pracowników (badania)		
	- świadczenia urlopowe		1 914,34
	- amortyzacja		
	- materiały biurowe		4 541,92
	- wyposażenie biura		
	- prowizje bankowe		1 664,36
	- opłaty pocztowe (znaczki) telefony stacjonarne Tel.komorkowy		6 577,56
	- ubezpieczenia budynków + oc władz społ.		19 389,72
	<u>pozostałe koszty /w tym</u>		<u>15 220,47</u>
	woda ,herbata ,kawa,		9 690,42
	środki czystości,		3 950,85
	składki na organizacje spółdzielcze,		550,00
	naprawy urządzeń biurowych		408,05
	szkolenie pracowników (zdalne), zestawy higieniczne dla psów		621,15
	dezynsekcja worki z piaskiem (zalanie) ogłoszenie		
	- opłaty sądowe /notarialne/skarbowe./		1 474,19
	- ryczałty samochodowe		8 300,00
	- obsługa prawna Sp. (w tym koszty zastępstw)		43 252,82
	- subskrypcje i opł. za programy komputerowe		12 573,06
	- wynajem Sali na WZC		
	- lustracja spółdzielni		34 060,00

b	- podatek od nieruchomości lokal. mieszkalne	15 564,01	15 469,32
c	- zbiornik wód opadowych	15 318,60	12 095,30
d	- energia elektryczna	129 183,97	100 691,62
e	- opłaty za używanie drogi	12 009,48	13 000,00
f	- wywóz nieczystości stałych	204 680,00	206 127,60
g	- sprząatanie	204 410,85	196 615,36
h	-dostawa wody i odprowadzenie ścieków	195 974,29	191 819,24
i	-dźwigi osobowe	36 660,00	51 804,26
	-dźwigi /konserwacja bieżąca ,		38 285,74
	-dozór techniczny		6 676,00
	-materiały do napraw dźwigów/		6 842,52
j	Ochrona osiedla lokale mieszkalne	291 853,10	280 482,52
k	Konserwacje i przeglądy	172 458,61	132 735,10
	<u>Konserwacja</u>		132 735,00
	konserwacja i przeglądy (elektrycz, hydraulicz.)		78 429,30
	konserwacja bram garażowych		9 900,86
	konserwacja przepompowni ścieków		8 000,10
	konserwacja domofonów		3 250,00
	przeglądy techniczne i p.poż		7 605,75
	przeglądy kominiarskie ,budowlane gazowe		15 695,00
	czyszczenie separatorów i studzienek		
	materiały do konserwacji (w tym zieleni)		11 225,71
	materiały do eksploatacji		12 583,38
	monitoring , naprawa szlabanu		
	naprawa wejścia 51F kl II (wymiana drzwi)		
	konserwacja budowlana (naprawa ścian)		
	konserwacja GAZEXY		1 740,00
	konserwacja hydrauliczna (wymiana grzejnika)		
	konserwacja obróbek blacharskich (ogniomury)		
	konserwacja placu zabaw		
l	-odpisy na f. remontowy (miesz. + garaż)	318 006,72	318 006,72
ł	- parkowanie na terenie	36 889,29	41 490,85
	ochrona		39 600,00
	Odśnieżnie (zakup soli skrzynie na piasek)		1 890,85
	Pozostałe przychody (parkowanie na terenie)		
m	- opłaty za garaż	141 748,95	133 606,68
	Ochrona		128 040,00
	Podatek od nieruchomości 141 *3,29 *12		5 566,68
	Nadwyżka przych na GZM z poprzed roku)	19 165,09	
2	Pozostałe przych operacyjne (nadwyżka GZM		
	Rozliczenia z członkami		
	Razem 31.12.2021 eksploatacja	2 060 670,79	2 013 912,41

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Przychody z eksploatacji lokali	2 060 670,79
koszty	2 013 912,41
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM na 31.12.2023	46 758,38

Przychody opodatkowane	
Odsetki	
Pozostałe	
<u>Przedawnione</u>	
Podatek do zapłaty 15%	
Dochód netto	
Przychody nieopodatkowane	
Odsetki od nieterminowych wpłat opłat eksploatacyjnych	5 112,71
Pozostałe (opłaty za parkowanie gości)	1 890,00
Przychody operacyjne (za przewrócona lampę 51j)	1 930,18
Odsetki od zobowiązań	-93,80
zaokrąglenia	0,26
Dochód netto	8 839,35

3. Przychody i koszty gospodarki cieplnej Spółdzielni w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku

Zestawienie przychodów i kosztów gospodarki cieplnej

Nazwa	przychody	koszty
podgrzanie wody	166 980,10	240 667,19
centralne ogrzewanie	263 345,55	328 567,74
Przeгляд pieców gazowych		2 986,00
Dozór techniczny		348,00
Uch. WZC (nadwyżka z 2022)	74 496,01	
Materiały do konserwacji pieców		6 139,82
Razem	504 821,66	578 708,75
Wynik na 31.12.2023		-73 887,09

Różnica przychodów i kosztów na gospodarce cieplnej w wysokości **73 887,09** zł i zostanie rozliczona z użytkownikami lokali, w terminie określonym Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody tz do dnia 30 kwietnia 2024 r

4. Średnie miesięczne stawki opłat eksploatacyjnych w 2023 roku . (kwoty netto)

- 1) eksploatacja podstawowa - 1,58 zł./m² p. u.
- 2) podatek od nieruchomości -0,15 zł /m² p.u.
- 3) centralne ogrzewanie - 2,00 zł./m² p. u.
- 4) podgrzewanie wody – 13,00 zł/m³
- 5) konserwacja zasobów – 1,14 zł./m² p. u.
- 6) woda i odprowadzenie ścieków – 10,88 zł/m³
- 7) wywóz nieczystości – 85,00 zł / lokal mieszkalny

- 8) wody opadowe - 0,10 zł/m² p. u.
- 9) windy – 10,00 zł/osoba
- 10) sprzątanie - 85,48 zł/lokal
- 11) droga dojazdowa - 4,93 zł/lokal
- 12) fundusz remontowy – 2,00 zł/m²
- 13) energia elektryczna – 0,88 zł/m² p.u.
- 14) dozór lokale mieszkalne - 121,00 zł/lokal
- 15) miejsce garażowe - 68,34 zł /stanowisko (własnościowe spółdzielcze)
- 16) miejsce garażowe - 63,27 zł/stanowisko (przeniesiona własność)
- 17) parkowanie na terenie - 65,00 zł/mpt
- 18) licznik zimnej wody - 2,00 zł/ szt
- 19) licznik ciepłej wody - 2,00 zł/szt
- 20) licznik centralnego ogrzewania - 6,70 zł/szt

IV. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM SPÓŁDZIELNI.

1. Realizacja remontów obciążających kosztami budynki usytuowane przy ul. Włodarzewskiej 51 F G H J w Warszawie.

Zarząd S.M. „Włodarzewska _Za Parkiem” informuje, że w okresie 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku wykonano remonty na kwotę **187 483,41 zł**

Rozliczenie remontów za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 rok

Rodzaj wykonanych robót		Wykonanie przychodów f.remontowego na 31.12.2022r
1	Stan na początek roku	567 509,14
2	Odpis 01.01.2023 -31.12.2023	318 006,72
3	Nadwyżka z pozostałej działalności	
	Suma przychodów	885 515,86
Koszty 2023		
1	Remont dachu 51H	147 012,29
2	Wymiana lamp ulicznych	40 471,12
	Suma kosztów	187 483,41
	Fundusz remontowy na 31.12.2023	697 315,61

VI. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy przychodów oraz kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika, że spółdzielnia poniosła w 2023 roku koszty, które zostały zaplanowane.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że zostały niedoszacowane koszty i przychody gospodarki ciepłej Spółdzielni. PGNiG w 2023 roku podniósł ceny gazu z kwoty 8,62 gr/kWh netto na kwotę 20,02 gr/kWh netto plus 23% VAT, brutto 24,62 gr/kWh.

Spółdzielnia w 2024 roku dokonała zmiany opłat na poczet zaliczek na centralne ogrzewanie na podstawie przewidywanego zużycia oraz cen gazu.

Powstała nadwyżkę kosztów nad przychodami z tytułu c.o .i c.w. w kwocie 73 887,09 zł.

Spółdzielnia rozliczy z użytkownikami lokali w terminie określonym statutem.

Spółdzielnia wykonała wymianę grzejników w lokalach mieszkalnych w związku z korozją, wymiana grzejników została sfinansowana ze środków konserwacji bieżącej.

Na wymianę liczników zimnej i ciepłej wody zbieranych w opłatach eksploatacyjnych do rozliczenia jest kwota 65 013, 20 zł, na wymianę liczników centralnego ogrzewania do rozliczenia jest kwota 48 329, 48 zł .

Spółdzielnia realizowała w terminie wymagalności, wszystkie swoje bieżące zobowiązania.