

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WŁODARZEWSKA –ZA PARKIEM”
W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 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 2018 roku – 277 ,
- b) na dzień 31 grudnia 2018 r. – 271 osób W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku przyjęto 3 osoby w poczet członków spółdzielni wykreślono 9 osób w związku ze sprzedażą lokali i dokonanymi darowiznami .

3. Stan posiadania na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Prawo współwłasności gruntu o numerze ewidencyjnym 31 w obrębie 2-03-18, o łącznej pow. 13406 m² oraz współwłasność nanieśń 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 Walnym zgromadzeniu Członków w dniu 28 kwietnia 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami .
- 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 2018 roku:

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

3. Synteza działalności Zarządu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Zarząd Spółdzielni odbył 12 posiedzeń. Zarząd w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 podjął 4 uchwały w niżej wymienionych sprawach:

- Zaciągnięcie zobowiązania na remont elewacji budynków Włodarzewska 51F i 51 G z Firmą Tech-Bud-Styl
- Zaciągnięcie zobowiązania na nadzór budowlany nad remontem elewacji budynków wielorodzinnych Włodarzewska 51F i 51G.
- 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.

4. Zatrudnienie w Spółdzielni:

- a) zatrudnienie na dzień 1 stycznia 2018 roku – 1 i 1/2 etatu,
- b) zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2018 roku – 1 i 1/2 etatu w tym:
 - Prezes Spółdzielni – 1/2 etatu,
 - Członek Zarządu - 1 etat,

5. Pozostała obsługa oraz dostawcy mediów:

- program księgowy - firma FINKA,
- program do rozliczania opłat eksploatacyjnych - firma PROXIMA ,Radom,
- konserwacja instalacji c.o wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i ślusarki – firma TECHSAN ,Warszawa,
- 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 RWE Stoen Operator Sp. Z o.o. 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

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 2018 roku.

Zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Przychody i koszty za okres 01.01.2018 – 31.12.2018			
L P	Nazwa	Przychody	koszty
1	Koszty operacyjne (suma od a do m)	1 295 923,76	1 313 594,87
a	eksploatacja podstawowa w tym:	198 067,64	199 125,01
	- wynagrodzenia osobowe		84 572,89
	- koszty ZUS		16 140,95
	- świadczenia na rzecz pracowników (badania)		1 390,00
	- świadczenia urlopowe		1 778,49
	- amortyzacja		408,12
	- materiały biurowe		5931,82
	- wyposażenie biura		814,49
	- prowizje bankowe		1 307,00
	- opłaty pocztowe (znaczki) telefony stacjonarne Tel.komorkowy		5 088,77
	- ubezpieczenia budynków + oc władz spół.		12 859,92
	<u>pozostałe koszty /w tym</u>		<u>7 650,09</u>
	woda,herbata ,kawa,	2 300,97	
	środki czystości,	2 094,96	
	składki na organizacje spółdzielcze,	550,00	
	naprawy urządzeń biurowych	0,00	
	szkolenie pracowników,	500,00	
	zestawy higieniczne dla psów	1 623,60	
	dezynsekcja	0,00	
	transport obcy	0,00	
	ogłoszenie	580,56	
	- opłaty sądowe /notarialne/skarbowe./		390,00
	- ryczałty samochodowe		10 022,94
	- obsługa prawna Sp. (w tym koszty zastępstw)		31 340,60
	- subskrypcje i opł. za programy komputerowe		4 417,33
	- wynajem Sali na WZC		500,00
	- lustracja spółdzielni		14 511,60

b	- podatek od nieruchomości lokal. mieszkalne	10 013,28	16 812,00
c	- zbiornik wód opadowych	15 318,60	14 461,00
d	- energia elektryczna	67 400,16	60 670,38
e	- opłaty za używanie drogi	12 009,48	12 000,00
f	- wywóz nieczystości stałych	44 165,00	45 685,60
g	- sprzątanie	87 525,48	86 615,10
h	-dostawa wody i odprowadzenie ścieków	216 817,45	219 980,95
i	-dźwigi osobowe	33 305,79	42 483,64
	-dźwigi /konserwacja bieżąca , -dozór techniczny -materiały do napraw dźwigów/		
j	Ochrona osiedla lokale mieszkalne	170 520,00	269 741,93
k	Konserwacje i przeglądy	85 783,20	104 603,86
	<u>Konserwacja</u> konserwacja i przeglądy (elektrycz, hydraulicz.)		60 817,71
	konserwacja bram garażowych		8661,91
	konserwacja przepompowni ścieków		10 511,78
	konserwacja domofonów		250,00
	przeglądy techniczne		12 229,19
	czyszczenie separatorów i studzienek		0,00
	materiały do konserwacji (w tym zieleni)		1 900,01
	materiały do eksploatacji		5 923,76
	monitoring , naprawa szlabanu		730,00
	naprawa wejścia 51F kl II (wymiana drzwi)		0,00
	konserwacja budowlana (naprawa ścian)		
	konserwacja piecy gazowych		3 456,00
	konserwacja hydrauliczna (wymiana grzejnika)		
	konserwacja obróbek blacharskich (ogniomury)		
	konserwacja placu zabaw		123,50
l	-odpisy na f. remontowy (miesz. + garaż)	241 415,40	241 415,40
ł	- parkowanie na terenie	31 316,76	
	ochrona		
	Odśnieżenie (zakup soli skrzynie na piasek)		
	Pozostałe przychody (parkowanie na terenie)		
	Ochrona osiedla		
m	- opłaty za garaż	82 265,52	
	Ochrona		
	Podatek od nieruchomości 141 *3,29 *12		
	Uchwała WZC (nadwyżka kosztów nad przych)	-9 766,58	
2	Pozostałe przychody		
	Rozliczenia z członkami		
	Razem 31.12.2018 eksploatacja	1 286 157,18	1 313 594,87

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Przychody z eksploatacji lokali	1 286 157,18
koszty	1 313 594,87
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM na 31.12.2018	27 437,69

Przychody opodatkowane	
Odsetki	
Pozostałe	
<u>Przedawnione</u>	
Podatek do zapłaty 15%	
Dochód netto	
Przychody nieopodatkowane	
Odsetki od nieterminowych wpłat opłat eksploatacyjnych	3 491,53
Pozostałe (opłaty za parkowanie gości)	1 340,00
Odsetki od zobowiązań	
zaokrąglenia	-179,75
Dochód netto	4 651,78

3. Przychody i koszty gospodarki ciepłej Spółdzielni w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

Zestawienie przychodów i kosztów gospodarki ciepłej

Nazwa	przychody	koszty
podgrzanie wody	109 816,40	124 747,41
centralne ogrzewanie	290 232,72	290 232,72
Przeгляд pieców gazowych		4 799,80
Dozór techniczny		1 400,00
Uch. WZC (nadpłata za 2017 rok)	68 780,75	
Materiały do konserwacji pieców		12 362,40
Razem	468 829,87	433 542,33
Wynik na 31.12.2018		+35 287,54

Różnica przychodów i kosztów na gospodarce ciepłej w wysokości **35 287,54 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 2019 r

4. Średnie miesięczne stawki opłat eksploatacyjnych w 2018 roku . (kwoty netto)

- 1) eksploatacja podstawowa - 1,28 zł./m² p. u.
- 2) podatek od nieruchomości -0,09 zł /m² p.u.
- 3) centralne ogrzewanie - 2,00 zł./m² p. u.
- 4) podgrzewanie wody – 9,50 zł/m³
- 5) konserwacja zasobów - 0,56 zł./m² p. u.
- 6) woda i odprowadzenie ścieków – 11,47 zł/m³
od 01.06.2018 - 9,85 zł/m³
- 7) wywóz nieczystości:
10,00 zł./gosp. 1 osobowe,
19,00 zł./gosp. 2 osobowe,

- 28,00 zł./gosp. 3 osobowe,
 38,00 zł./ gosp. 4 i więcej osób
 8) wody opadowe - 0,10 zł/m² p. u.
 9) windy – 8,34 zł/osoba
 10) sprzątanie - 35,93 zł/lokal
 11) droga dojazdowa - 4,93 zł/lokal
 12) fundusz remontowy – 1,50 zł/m²
 13) energia elektryczna – 0,44 zł/m² p.u.
 14) dozór lokale mieszkalne - 70.00 zł/lokal
 15) miejsce garażowe - 41,31 zł /stanowisko (własnościowe spółdzielcze)
 16) miejsce garażowe - 38,27 zł/stanowisko (przeniesiona własność)
 17) parkowanie na terenie - 48,78 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 2018 roku wykonano remonty na kwotę **245 213,81zł**

Rozliczenie remontów za okres 01.01.2018 do 31.12. 2018 rok

Rodzaj wykonanych robót		Plan przychodów f.remontowego na 2018 r	Wykonanie przychodów f.remontowego na 31.12.2018r
1	Stan na początek roku	307 045,77	309 955,77
2	Odpis 01.01.2018 -31.12.2018	241 415,04	241 415,40
3	Nadwyżka z pozostałej działalności 2017		
	Suma przychodów	548 460,81	551 371,17
Planowane koszty remontów w 2018 roku			Koszty 2018
1	Remont elewacji 51F i G	260 000,00	245 213,81
2	Remont przedsiionków do garaży	12 000,00	
3	Drobne prace remontowe(drzwi wejściowe do garaży,oświetlenie ,wymiana zamków	10 500,00	
4	Remont w lokalach mieszkalnych (wymiana grzejników	4 699,69	
5	Remont placu zabaw (wymiana piasku podłoża malowanie urządzeń)	6 000,00	
6	Wymiana liczników	58 957,20	
	Suma kosztów	352 156,89	245 213,81
	Fundusz remontowy na 31.12.2018	196 303,92	306 157,36

Wymianę grzejników z finansowano ze środków konserwacji bieżącej
 Wymianę liczników zimnej i ciepłej wody z finansowano ze środków celowych zbieranych w opłatach eksploatacyjnych na ten cel . do rozliczenia pozostała kwota **11 962,70**

VI. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy przychodów oraz kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika, że spółdzielnia ponosiła w 2018 roku koszty, które zostały zaplanowane.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że prawidłowo zaplanowano przychody i koszty gospodarki ciepłej Spółdzielni.

Powstała nadwyżkę przychodów nad kosztami tytułu co i cw w kwocie 35 287,54 zł. Spółdzielnia rozliczyła z użytkownikami lokali w terminie określonym statutem.

Przyjęty na 2018 rok plan remontów i modernizacji Spółdzielnia zrealizowała przy zatwierdzonym planie remontów.

Spółdzielnia wykonała wymianę grzejników w lokalach mieszkalnych w związku z korozją. Spółdzielnia realizowała w terminie wymagalności, wszystkie swoje bieżące zobowiązania.

Zarząd Spółdzielni
Wanda Mateusiak, Bożena Michalska