

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WŁODARZEWSKA –ZA PARKIEM”
W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 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 2024 roku – 263 ,
- b) na dzień 31 grudnia 2024 r. – 251 osób W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku przyjęto 3 osoby w poczet członków spółdzielni oraz wykreślono 15 osób .

3. Stan posiadania na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

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

3. Synteza działalności Zarządu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Zarząd Spółdzielni odbył 12 posiedzeń Zarząd w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 remont dachu w budynku 51J.
- Przyjęcie w poczet członków w związku z zakupem mieszkań

4. Zatrudnienie w Spółdzielni

- a) zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2024 roku – 1 i 1/2 etatu i 1 powołanie w tym:
- Prezes Spółdzielni – powołanie
 - Członek Zarządu - 1 etat,
 - Księgowa - 1/2 etatu

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 G Dzieńcioł 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

Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024.

Zestawienie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni

PRZYCHODY			
L p	Nazwa	Planowane	Wykonane
1	Przychody operacyjne (a+b+c)	2 284 268,56	2 231 560,03
a	nadwyżka na GZM	64 860,50	55 597,73
b	opłaty za używanie lokali w tym:	2 219 408,06	2 175 962,30
	- eksploatacja podstawowa	242 029,71	244 152,84
	- wywóz nieczystości stałych	207 060,00	187 875,00
	- dostawa wody i odprowadzenie ścieków	208 243,20	229 370,05
	- sprzątanie	242 507,52	236 901,00
	- podatek od nieruchomości	27 940,58	27 508,67
	- podatek od nieruchomości lokale mieszk	18 006,26	17 574,35
	- podatek od nier. m.post w garażu	9 934,32	9 934,32
	- konserwacja i przeglądy	184 010,87	184 010,40
	Konserwacja	174 629,03	174 628,56
	- konserwacja bram garażowych	9 381,84	9 381,84
	- wpłaty na fundusz remont.	318 006,72	318 006,72
	- lokale mieszkalne		
	- miejsca postojowe garaże		
	- dźwigi	48 240,00	43 893,00
	- ochrona osiedla	549 747,84	545 326,50
	- ochrona lokale mieszkalne	347 812,08	343 390,74
	- ochrona m.post w garażu	151 087,20	151 087,20
	- ochrona m. post na terenie	50 848,56	50 848,56
	-zbiornik wód opadowych + kanalizacja	15 318,34	15 318,70
	- opłaty za używanie drogi dojazdowej	12 009,48	12 009,48
	- energia elektryczna	138 228,60	134 800,68
	- parkowanie na terenie		-33,45
	- miejsce postojowe w garażu		-3 177,29
	- opłaty za wymianę liczników CO,Cw Zw	26 065,20	
c	pozostałe przychody (za słup oświetleniowy) rozliczenie z członkami spółdzielni podatek dochodowy od os pr rozliczenie rejestr zakupu (pomyłka księgowa) sprzedaż gazomierzy rotorowych 4 szt nadwyżka kosztów nad przychodami		
2	Przychody finansowe odsetki od lokat) odsetki za zwłokę w opłatach otrzymane koszty sądowe opłaty eksploatacyjne (nieznana osoba) zaokrąglenia		2 041,97
3	Vat należny		
4	Parkowanie na terenie gości	520,00	3 692,00
5	Suma przychodów (1+2+4) eksploatacja	2 284 788,56	2 237 294,00
	razem		

Zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

KOSZTY			
L P	Nazwa	Planowane	Wykonane
1	Koszty operacyjne (suma od a do m)	2 205 479,10	2 141 800,34
a	eksploatacja podstawowa w tym:	269 008,33	296 835,03
	- wynagrodzenia osobowe	132 228,00	150 342,97
	- koszty ZUS	12 461,40	15 647,03
	- świadczenia na rzecz pracowników , badania Świadczenia urlopowe	1 914,34	2 417,14
	- amortyzacja		
	- materiały biurowe	4 739,02	5 355,86
	- wyposażenie biura		2 941,00
	- prowizje bankowe	1 672,39	1 324,45
	- opłaty pocztowe znaczki pocztowe Telefon stacjonarny Telefon komórkowy	<u>7 160,52</u>	5 786,86
	- koszty eksploatacji biura	0	0
	- ubezpieczenia budynków+ oc władz społ.	16 015,72	20 641,98
	<u>pozostałe koszty /w tym</u>	19 864,93	12 543,62
	woda ,herbata ,kawa,	7 427,79	3 311,32
	środki czystości	4 109,14	1 960,48
	s kładki na organizacje spółdzielcze,		550,00
	naprawy urządzeń biurowych ,	2 208,00	799,50
	szkolenie pracowników (BHP, JPK, ODO)	4 320,00	1 812,00
	książki (Vat,pod. dochodowy,nieruchomości)		
	zestawy higieniczne dla psów,	1 800,00	1 886,84
	dezynsekcja		2 165,48
	transport obcy		58,00
	ogłoszenie		
	- opłaty sądowe /notarialne/skarbowe./	<u>1 800,00</u>	814,78
	- wypis z rejestru gruntów		
	- wypis z kartoteki budynków		
	- opłaty sądowe KRS		
	- opłata od pełnomocnictwa (geodezja)		
	- ryczałty samochodowe	8 280,00	6 210,00
	- obsługa prawna Sp. (w tym koszty zastępstw)	51 893,52	62 087,06
	- subskrypcje i opł. za programy komputerowe	10 978,49	10 722,28
	- karty dostępu		
b	- podatek od nieruchomości Podatek od nieruchomości lokale mieszkalne Podat od nieruch. m.p.w garażu	27 940,58	24 276,00
c	- zbiornik wód opadowych	14 760,00	13 323,00
d	- energia elektryczna	138 228,60	80 349,99
e	- opłaty za używanie drogi Opłata za używanie drogi Dodatkowe koszty	12 000,00	12 000,00
f	- wywóz nieczystości stałych	207 060,00	190 161,90
g	- sprzątanie Sprzątanie osiedla Odśnieżanie (zakup soli)	242 507,52 239 507,52 3 000,00	214 395,24 213 509,64 885,60
h	dostawa wody i odprowadzenie ścieków	208 243,20	226 694,99
i	-dźwigi	49 610,98	50 641,56

	/konserwacja bieżąca	38 824,34	37 492,40
	dozór techniczny	5 000,00	6 382,96
	materiały do napraw dźwigów/	5786,64	6 766,20
j	Ochrona w tym:	551 817,36	525 044,87
	lokale mieszkalne	347 812,08	
	parkowanie na terenie	50 848,56	
	miejsce postojowe w garażu	151 087,20	
	pozostała ochrona (dodatkowa)	2 069,52	
k	Konserwacja	166 295,81	190 071,04
	konserwacja i przeglądy (elektrycz, hydraulicz.)	83 548,77	84 919,53
	konserwacja bram garażowych	9 371,35	24 990,88
	konserwacja przepompowni ścieków	5 055,26	37 373,56
	konserwacja pieców gazowych (reflex)		
	konserwacja domofonów	3 160,00	5 450,00
	<u>przeglądy techniczne</u>		
	czyszczenie separatorów i studzienek	1 800,00	
	materiały do konserwacji (w tym zieleni)	2 550,25	2 290,94
	materiały do eksploatacji	11 778,59	14 454,67
	monitoring , naprawa szlabanu	1 680,00	
	naprawa wejścia 5IH kl II (wymiana drzwi)		
	konserwacja budowlana		
	konserwacja kostki brukowej		
	konserwacja hydrauliczna (wymiana grzejnika)		
	konserwacja obróbek blacharskich (ogniomury)		
	konserwacja placu zabaw		919,00
	naprawa szlabanu i napędu ram garażowych	14 502,07	
	przeglądy p.-poż hydr.przegrody	8 944,80	4 599,60
	przeglądy techniczne budowlane	10 195,20	9 214,29
	przeglądy kominiarskie	10 728,00	5 858,57
	przeglądy elektryczne (pięcioletnie)	2 981,52	
	wymiana koszy		
l	odpisy na fundusz remontowy	318 006,72	318 006,72
ł	Parkowanie na terenie		
m	Opłaty za garaż		
	Uchwała WZC (nadwyżka kosztów nad przych		
2	Pozostałe koszty operacyjne		
	- wynajem sali na zebranie	1 000,00	
	- podatek od nieruchomości		
	- odsetki od zaległości		383,16
	- rozliczenie rej. zakupu (błąd w zapisie)		
	- lustracja spółdzielni		
3	zaokrąglenia		
4	Podatek dochodowy		
5	VAT należny		
6	Suma kosztów (1+2+3+4) (eksploatacja)	2 206 479,10	2 142 183,50
	Razem		

Różnica między przychodami a kosztami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

przychody	2 237 294,00
koszty	2 142 183,50
NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI NA GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI	+95 110,50

Przychody i koszty gospodarki ciepłej Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku

Zestawienie przychodów gospodarki ciepłej

Przychody	Planowane	Wykonane
podgrzanie wody	128 491,15	232 056,11
centralne ogrzewanie	452 432,66	420 351,79
Dozór techniczny	5 321,93	
Nadwyżka z roku ubiegłego		
razem	580 923,81	652 407,90

Zestawienie kosztów gospodarki ciepłej

Koszty	Planowane	Wykonane
podgrzanie wody	128 491,15	232 056,11
centralne ogrzewanie	452 432,66	343 344,27
Przegląd pieców gazowych	8 526,00	15 200,40
Dozór techniczny	5 321,93	9 000,40
Materiały do konserwacji pieców		5 438,09
Nadwyżka kosztów nad przychodami za 2023		73 887,09
razem	594 771,74	678 926,36

Różnica między przychodami a kosztami gospodarki ciepłej Spółdzielni

przychody	652 407,90
koszty	678 926,36
Kwota do rozliczenia na gospodarce ciepłej za 2024 rok (nadwyżka)	-26 518,46

Różnica przychodów i kosztów na gospodarce ciepłej w wysokości **26 518,46 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 tj do dnia 30 kwietnia 2025 r

4. Średnie miesięczne stawki opłat eksploatacyjnych w 2024 roku . (kwoty netto)

- 1) eksploatacja podstawowa - 1,58 zł./m² p. u.
- 2) podatek od nieruchomości -0,17 zł /m² p.u.
- 3) centralne ogrzewanie - 2,95 zł./m² p. u.
- 4) podgrzewanie wody – 18,00 zł/m³
- 5) konserwacja zasobów – 1,14 zł./m² p. u.
- 6) woda i odprowadzenie ścieków – 13,72 zł/m³
- 7) wywóz nieczystości – 60,00 zł / lokal mieszkalny
- 8) wody opadowe - 0,10 zł/m² p. u.
- 9) windy – 12,00 zł/osoba
- 10) sprzątanie - 98,32 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 - 142,78 zł/lokal
- 15) miejsce garażowe - 79,76 zł /stanowisko (własnościowe spółdzielcze)
- 16) miejsce garażowe - 63,27 zł/stanowisko (przeniesiona własność)
- 17) parkowanie na terenie - 67,26 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 2024 roku wykonano remonty na kwotę **284 960,30 zł**

Rozliczenie remontów za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 rok

Rodzaj wykonanych robót		Wykonanie przychodów f.remontowego na 31.12.2024r
1	Stan na początek roku	697 315,61
2	Odpis 01.01.2023 -31.12.2024	318 006,72
3	Nadwyżka z pozostałej działalności	
	Suma przychodów	1 015 322,33
Koszty 2024		
1	Remont dachu 51J	162 028,65
2	Montaż kamer	37 503,01
3	Wymiana lamp ulicznych	2 331,62
4	Podgrzewacze wody	18 427,69
5	Wymiana rur i zaworów zw	64 669,33
	Suma kosztów	284 960,30
	Fundusz remontowy na 31.12.2024	731 262,03

VI. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy przychodów oraz kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika, że spółdzielnia poniosła w 2024 roku koszty, które zostały zaplanowane.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że zostały niedoszacowane koszty i przychody gospodarki cieplnej Spółdzielni. PGNiG w 2024 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 26 518,46 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 funduszu remontowego.

Spółdzielnia dokonała wymiany liczników zimnej i ciepłej wody oraz liczników CO zbieranych w opłatach eksploatacyjnych . Wydano kwotę ogółem 111 372,94 zł

Spółdzielnia realizowała w terminie wymagalności, wszystkie swoje bieżące zobowiązania.

Zarząd Spółdzielni
Wanda Mateusiak, Bożena Michalska.