

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SBM „STOLICA”

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

zgodnie z § 52 pkt.2 Statutu Zarząd Spółdzielni
przedkłada Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności w 2023 r.

I. Skład osobowy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Przewodniczący Zarządu - Krzysztof Szulecki
V-ce Przewodniczący Zarządu - Bogdan Wójcicki

II. Tryb pracy Zarządu

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w oparciu o statutowy zakres obowiązków i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, które, w normalnym trybie, na podstawie § 46 Statutu SBM „Stolica”, Zarząd zwołał na dzień 27.06.2023, a dodatkowo, w związku z pisemnym żądaniem Komisji Rewizyjnej, Zarząd podjął decyzję o zwołaniu nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia członków SBM „Stolica” na dzień 7 lutego 2023.

Uchwały i wnioski podjęte na tych Zgromadzeniach, a w szczególności plan gospodarczo-finansowy na rok 2023 zatwierdzony na czerwcowym Walnym, stanowiły podstawę działania Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 24 posiedzenia Zarządu, a przyjęcia interesantów odbywały się w miarę zgłaszanych potrzeb, po wcześniejszym umówieniu telefonicznym lub mailowym.

Zarząd spotykał się kilka razy z Komisją Rewizyjną, na wspólnych posiedzeniach, celem omówienia najważniejszych bieżących spraw.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze zagadnienia podsumowujące działania Zarządu w roku 2023

III. Podstawowe obszary działania Zarządu

Zarząd realizował uchwały i wnioski Walnych Zgromadzeń Członków z dnia 27.06. i 7.02.2023

Realizacja Planu Gospodarczo - Finansowego, w tym Planu Remontów jest szczegółowo omówiona w dalszej części sprawozdania.

IV. Sprawy członkowsko - lokalowe

- W poczet członków przyjęto 3 osoby
- Na koniec 2023 roku SBM „Stolica” liczyła 117 członków, w tym 2 osoby prawne.
- Spółdzielnia posiada w swych zasobach 122 lokale, z tego 8 użytkowych i 114 mieszkalnych (w tym 5 stanowi mienie Spółdzielni tj. 4 mieszkania na wynajem i jeden przeznaczony na biuro Spółdzielni).
- Lokali stanowiących odrębną własność na koniec 2023 roku było 37

V. Sprawy finansowe

- Składniki majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r.

A. Majątek trwały –wartość budynków mieszkalnych i gruntów oraz urządzeń technicznych (dźwigi) w wartości księgowej netto wynosi –2.070.319,68 zł.

B. Fundusze własne 2.181.173,36 zł

w tym:

fundusz udziałowy 22.401,24 zł.
fundusz zasobowy (wpisowe) 27.457,41 zł.

- Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r. (w złotych):

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.	
	2022	2023
Stan gotówki w kasie	0,00	0,00
Stan środków pieniężnych:		
- bieżącym rachunku bankowym	162 777,86	242 758,96
- terminowym rachunku bankowym	216 479,79	300 493,62
Razem środki pieniężne	379 257,65	543 252,58

- Przychody i koszty eksploatacji zasobów od 1.01.2023 do 31.12.2023 r.

Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2023 w zł

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - plan 2023	Przychody - wyk. 2023 r.	% wyk. planu
A.	Energia ciepła	471 333,65	440 724,40	93,51%
B.	Eksploatacja	708 290,08	671 574,41	94,82%
1.	Odpady komunalne	119 232,00	118 929,77	99,75%
2.	Woda i kanalizacja	75 000,00	69 147,67	92,20%
3.	Podatek od nieruchomości	18 836,38	17 472,65	92,76%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów	15 228,03	0,00	0,00%
5.	Refaktury	0,00	2 342,78	0,00%
6.	Eksploatacja ogólna	479 993,67	463 681,54	96,60%
C.	Odpisy/wpłaty na fund. remontowy	201 543,30	190 979,85	94,76%
	RAZEM PRZYCHODY GZM	1 381 167,03	1 303 278,66	94,36%

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2023 w zł

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - plan 2023 rok	Koszty - wyk. 2023 rok	% wyk. planu
A.	Energia ciepła	471 333,65	424 094,72	89,98%
B.	Eksploatacja	676 513,11	651 711,26	96,33%
1.	Odpady komunalne	119 232,00	118 929,77	99,75%
2.	Woda i kanalizacja	75 000,00	69 170,35	92,23%
3.	Podatek od nieruchomości	18 940,75	16 593,00	87,60%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów	22 841,99	22 841,99	100,00%
5.	Refaktury	0,00	2 506,30	
6.	Eksploatacja ogólna	440 498,38	421 669,85	95,73%
C.	Odpisy/wpłaty na fund.remontowy	201 543,30	190 979,85	94,76%
	RAZEM KOSZTY GZM	1 349 390,06	1 266 785,83	93,88%

Fundusz remontowy

A. Wpływy i wydatki z funduszu remontowego od 1.01.2023 do 31.12.2023 r. (w złotych):

Lp	Wyszczególnienie	Wpływy // Wydatki		Wsk. wzr. %
		Wyk. 2022	Wyk. 2023	
A.	Stan funduszu na początek roku B.O.	-8 018,75	143 735,42	-1792,49%
1	Odpis gzm na fundusz remontowy	189 660,72	190 328,01	100,35%
2	Wpłaty Nie Członków - pożyczki z mienia SM	651,84	651,84	100,00%
3	Pożyczki z mienia Sp-ni nadw. bil.	17 598,86	19 026,53	108,11%
4	Pożyczki z nieruch. (szyldy, rekl. itp.) nadw. bil.	32 240,65	36 229,81	112,37%
5	Inne wpływy (Uch WZ nadw. gzm/mienie)	12 069,09	8 792,68	72,85%
B.	RAZEM WPŁYWY w roku	252 221,16	255 028,87	101,11%
C.	Wydatki z funduszu remontowego	100 467,00	121 436,40	120,87%
D.	Stan funduszu na koniec roku B. Z.	143 735,41	277 327,89	192,94%

B. Wykorzystanie funduszu remontowego w 2023 r. wg nieruchomości (w złotych):

Wykonanie planu remontów za rok 2023

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2023 w PLN	Wyk. za rok 2023	% wyk. Planu
I	Hoża 37			
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	15 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM HOŻA 37	15 000,00	0,00	0,00%
II	Hoża 59			
1	izolacja przeciwwodna fragmentu piwnicy	15 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM HOŻA 59	15 000,00	0,00	0,00%
III	E. Plater 12			
1	remont dachu z wymiana pokrycia dachowego i dociepleniem	200 000,00	109 032,00	54,52%
	RAZEM E.PLATER 12	200 000,00	109 032,00	54,52%
IV	Wspólna 69			
1	montaż monitoringu	7 000,00	7 432,00	106,17%
2	zakup i montaż stojaków rowerowych	2 290,40	2 294,40	100,17%
3	malowanie pasów na parkingu	2 678,00	2 678,00	100,00%
4	inne nieprzewidziane pilne naprawy	15 000,00		
	RAZEM WSPÓLNA 69	26 968,40	12 404,40	46,00%
V	GARAŻE Hoża 37			
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM GARAŻE HOŻA 37	1 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM SBM STOLICA	257 968,40	121 436,40	47,07%

C. Rozliczenie wpłat i kosztów remontów dla poszczególnych budynków w 2022r. (w złotych):

Nieruchomość	B.O. (-) niedobór; (+) nadwyżka	Odpis gzm na fundusz remontowy	Wpłaty NieCzłonk.	Pożytki z mienia Sp-niNadw. Bil.	Pożytki z nieruch. Nadw. Bil. i inne	Wydatki z FR	B.Z. niedobór(-); nadwyżka(+)
Hoża 37	73 283,81	56 917,08	319,20	5 776,54	17 611,94	0,00	153 908,57
Hoża 59	-12 392,30	43 417,08	0,00	4 393,03	10 187,01	0,00	45 604,82
E.Plater 12	-30 454,45	65 034,18	332,64	4 532,36	2 066,29	109 032,00	-67 520,98
Wspólna 69	101 176,77	22 338,87	0,00	4 324,60	15 038,71	12 404,40	130 474,55
Garaże	12 121,58	2 620,80	0,00	0,00	118,54	0,00	14 860,92
RAZEM	143 735,41	190 328,01	651,84	19 026,53	45 022,49	121 436,40	277 327,88

• Wyniki finansowe za rok 2023 r. i bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r.

W roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej **nadwyżkę bilansową (zysk netto)** w wysokości **60.997,11 zł** i nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **26.662,12 zł** (w tym nadwyżka przychodów na kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych wynajmowanych). Na podstawie art.6 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości —45.246,62 zł** zostanie pokryta z istniejącej nadwyżki GZM oraz z nadwyżki z własnej działalności gospodarczej - najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni. Zarząd wnioskuje do WZCz o przeznaczenie nadwyżki z własnej działalności gospodarczej - najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni za rok 2023 w wysokości **18.584,50 zł** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 60.997,11 zł na fundusz remontowy i pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, z tego z tytułu pożytków z nieruchomości kwotę 38.339,16 zł na fundusze remontowe poszczególnych budynków:**

- Fund. remont. Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 15.270,70 zł.
- Fund. remont Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 8.847,84 zł.
- Fund. Remont. Wspólna 69– pożytki z nieruchomości – 14.220,62 zł.

oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 22.657,95 zł** podzielić na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.

- **Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r.**

Bilans Spółdzielni wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości **2.689.536,44 zł** - w porównaniu do roku poprzedniego pozostają one na tym samym poziomie.

Świadczenia i opłaty w 2023 r.

A. Świadczenia za 1 m² powierzchni lokali użytkowych i pożytków z nieruchomości

Świadczenia za lokale użytkowe oraz wysokość stawek z tytułu pożytków z nieruchomości ustalono zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za ich używanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Stolica”.

B. Opłaty za garaże i miejsca parkingowe i piwnice (w złotych) – netto:

Rodzaj świadczenia	Jedn. miary	31.12.2022	31.12.2023
Opłata za garaż, tym:	szt	90,27	101,92
- eksploatacji ogólna		46,59	58,24
- odpis na FR	szt	43,68	43,68

Oplata za najem miejsca parking. H 37	szt	150,00	160,00
Oplata za najem miejsca parking. W69	szt	150,00	160,00
Oplaty za najem piwnicy*)	m ²	2,50-8,00	2,50-8,00

*) - w zależności od standardu pomieszczenia

C. Wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne obowiązujących w 2023 roku przedstawia tabela stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

L P	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37			Hoża 59			E.Plater 12			Wspólna 69		
			31.12' 22	01.03' 23	01.08' 23	31.12' 22	01.03' 23	01.08' 23	31.12' 22	01.03' 23	01.08' 23	31.12' 22	01.03' 23	01.08' 23
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	3,90	6,40	6,40	3,90	6,40	6,40	3,90	6,40	6,40	4,50	7,38	7,38
2	Woda i kanaliz.-nieopomiar.-zal.	osoby	40,00	40,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	9,85	9,85	10,88	9,85*	9,85*	10,88	9,85*	9,85*	10,88	9,85*	9,85*	10,88
4	Podgrzanie wody	m ³	26,00*	42,65*	42,65*	26,00*	42,65*	42,65*	26,00*	42,65*	42,65*	26,00*	42,65*	42,65*
5	Eksploatacja ogólna	m ²	4,60	4,60	5,50	4,40	4,40	5,00	4,60	4,60	5,00	4,40	4,40	5,50
6	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,15	0,15	0,16	0,15	0,15	0,16	0,15	0,15	0,16	0,15	0,15	0,16
7	Podatek od nieruchomości LU**) i LM używane na DG***)	m ²	2,20	2,20	2,42	2,20	2,20	2,42	2,20	2,20	2,42	2,20	2,20	2,42
8	Oplaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	1,10	1,10	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Oplata dod. na FR z tyt. pożytków z mienia dla osób niebędących członkami	m ²	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
10	Odpis na fundusz remontowy	m ²	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00	2,00	2,00	1,00

Uwagi i objaśnienia:

*) Oplaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz oplata za podgrzanie wody naliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących, przy założeniu, że 1 osoba zużywa miesięcznie 4 m³ zimnej wody i 2 m³ ciepłej wody

***) Poz. "Podatek od nieruchomości" - właściciele lokali o statusie odrębnej własności rozliczają bezpośrednio w UM Dz. Śródmieście.

****) Poz. "Podatek od nieruchomości" dla lokali mieszkalnych (spółdz.) używanych na cele użytkowe.

*****)- Poz. "Odpady komunalne" - od 1.01.2022 opłaty są one naliczane w wysokości 85,00 zł od gospodarstwa domowego.

Stan należności i zobowiązań na dzień 31.12.2023 r.

Budynek	Zaległości	Nadpłaty	Wsk % zadłużenia	
			2023	2022
Hoża 37	29 410,86	42 049,02	8,24%	17,84%
Hoża 59	17 869,62	27 379,05	6,62%	2,37%
E.Plater 12	6 378,48	23 432,65	2,21%	5,81%
Wspólna 69	10 908,26	26 187,91	4,44%	10,95%
Razem	64 567,22	119 048,63	5,56%	9,72%
PerSaldo (niedopl. (-) nadpl.)		54 481,41	4,69%	0,55%

- Jak wynika z powyższych danych, saldo nadpłat za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu świadczeń na koniec 2023 r. wynosi 119.048,63 zł. Zaległość w opłatach za używanie lokali na koniec roku wynosi 64.567,22 zł, co w stosunku do rocznego wymiaru opłat stanowi 5,56 %; w roku ubiegłym wskaźnik ten wynosił 9,72%. Największe zadłużenia w opłatach występują w budynkach
 1. przy ul. Hożej 37 i wynosi 29.410,86 zł, co stanowi 8,24% wymiaru rocznego opłat tej nieruchomości,
 2. przy ul. Hożej 59 i wynosi 17.869,62 zł, co stanowi 6,62% wymiaru rocznego opłat tej nieruchomości.

VI. Sprawy formalne – prawne

- **Sprawa nowej zabudowy na działce E. Plater 12**

W roku 2023 Inwestor nie podejmował kolejnych prób uzyskania pozwolenia na budowę

- **Sprawa zgody na udostępnienie podwórka na Wspólnej 69**

Sprawa w toku. Wspólnota „Wspólna 67 – oficyna” próbuje załatwić sprawę z pominięciem bezpośredniego kontaktu z Zarządem.

- **Sprawa prac pielęgnacyjnych drzew na podwórku przy ul. Hożej 59**

Na zlecenie Zarządu firma „Alpinica” wykonała prace pielęgnacyjne w koronach drzew.

- **Sprawa bezumownego użytkowania fragmentu działki nr ew. 104 na Wspólnej 69**

W listopadzie 2023 wpłynęło pismo z Urzędu Miasta w sprawie co miesięcznego obciążania Spółdzielni kosztami bezumownego użytkowania przez fragmentu działki nr ew. 104, na której stoi trzepak i kontenery na śmieci oraz wyznaczone są miejsca postojowe dla samochodów. Jak się okazało po ponad 50 latach fragment tej działki stanowi własność miasta.

Zarząd na kolejnym Walnym Zgromadzeniu podda pod głosowanie stosowne uchwały w tej sprawie.

- **Lustracja**

Zarząd, po raz kolejny, wystąpił do KZRSM (Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych) z tzw. zapotrzebowaniem na lustrację w roku 2023. Niestety po raz kolejny bez rezultatu.

- **Likwidacja kodów domofonowych w budynkach spółdzielni**

Zgodnie z uchwałą podjętą na ostatnim Walnym Zgromadzeniu zlikwidowano kody do domofonów w budynkach przy ulicy Wspólnej 69 i E.Plater 12. Na wiosek Komisji Rewizyjnej Zarząd wstrzymał do odwołania likwidację w/w kodów w dwóch pozostałych budynkach.

VII. Sprawy remontowe i administracyjno – organizacyjne

Remonty, konserwacje i prace montażowe

1. Firma „Alpinica” wykonała remont dachu w budynku przy ul. Emilii Plater 12 zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na rok 2023
2. Ponieważ na wykonanie w/w remontu nie zużyto wszystkich przeznaczonych na niego środków, zgodnie z ustną obietnicą złożoną przez Zarząd na ostatnim Walnym zgromadzeniu, zlecono wykonanie nowej bramy, a następnie usunięto starą i zamontowano nową.
3. Zgodnie z uchwałą lutowego Walnego Zgromadzenia zamontowano monitoring wizyjny przy wejściu oraz na podwórku budynku Wspólna 69.
4. Korzystając z uprzejmości wykonawcy robót dachowych na Emilii Plater 12 Pana Ostrowskiego (firma „Alpinica) i inspektora nadzoru budowlanego inż. Rusteckiego, Zarząd podjął kolejną próbę znalezienia miejsca, z którego woda kapie na daszek z pleksi zamontowany ponad balkonem w mieszkaniu nr 2A na Hożej 59, powodując przy tym hałas właściwy dla kropel wody spadających ze znacznej wysokości. Sprawy nie udało się wyjaśnić.
Zlecono wykonanie wygłuszenia daszku specjalną gumą, która zostanie naklejona na pleksi.

5. VIII Pracownicy Spółdzielni

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę, w wymiarze ¼ etatu, Panią Hannę Kowalską, której zadaniem jest stały kontakt z Administracją i Zarządem w sprawach związanych z utrzymaniem porządku i innych nagłych zdarzeniach losowych mających miejsce w budynkach spółdzielni. Wszystkie budynki Spółdzielni w czystości utrzymuje firma zewnętrzna.

Prezes i Wiceprezes Spółdzielni wykonują swoje obowiązki na podstawie umów o zarządzanie.

Zarząd stwierdza, że uchwały Walnych Zgromadzeń Członków z dn. 7.02. i 27.06.2023 zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji.

Sprawozdanie Zarządu zostało przesłane drogą mailową, do konsultacji przez wszystkich członków Komisji Rewizyjnej.

Załącznikiem do sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmujące:

- Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.
- Wprowadzenie i Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2023.

Zarząd Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe za rok 2023 do zatwierdzenia.

Warszawa, dnia 17.05.2024 r.

