

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERKUN” W WARSZAWIE ZA 2023 ROK

W roku 2023 r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” opierała się o następujące podstawy prawne:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2021 roku poz. 648 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
2. Plan gospodarczo-finansowy na rok 2020 i 2021 zatwierdzony uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” z dnia 18.05.2020 roku,
3. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 roku poz. 631 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
4. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 roku poz. 1208 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
5. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 roku poz. 1800 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
6. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku poz. 1899 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
7. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
8. Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 roku poz. 217 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
9. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 roku poz. 2351 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
10. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019, poz.1781);
11. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz.U.2022 poz.1495).

#### I. WPROWADZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za rok 2023.

W roku 2023 działalność Zarządu skierowana była na wykonanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych rocznym planem gospodarczo-finansowym.

Działalność Zarządu w 2023 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

1. pełną realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
2. właściwe zarządzanie nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania,
3. systematyczne prowadzenie remontów budynków,
4. stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, podgrzewu wody i centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach,
5. utrzymanie terenów zielonych w należyłym stanie,
6. zapewnienie wywozu odpadów komunalnych,



7. troskę o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,
8. prowadzenie przedsięwzięć organizacyjno-prawnych związanych z windykacją należności Spółdzielni,
9. dążenie do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami,
10. systematyczne polepszanie organizacji i jakości obsługi interesantów

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował przy pomocy współpracujących osób i firm zewnętrznych.

W 2023 roku głosowane były uchwały z dnia 21.04.2022r. w drodze indywidualnego zbierania podpisów, które nie zostały podjęte ze względu na brak większości udziałów.

#### Wyniki głosowania na dzień 16.06.2023r. przedstawiały się następująco:

<b>PERKUNA 52</b>	<b>ZA</b>	<b>PRZECIW</b>
UCHWAŁA NR 18/2022 z dnia 16.06.2023 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	<b>46,40%</b>	<b>46,63%</b>
Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu		

<b>PERKUNA 54</b>	<b>ZA</b>	<b>PRZECIW</b>
UCHWAŁA NR 19/2022 z dnia 16.06.2023 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	<b>34,47%</b>	<b>50,86%</b>
Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu		

<b>PERKUNA 56</b>	<b>ZA</b>	<b>PRZECIW</b>
UCHWAŁA NR 20/2022 z dnia 16.06.2023 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	<b>48,22%</b>	<b>50,83%</b>
Uchwała nie została podjęta, zakończono głosowanie		

<b>PERKUNA 58</b>	<b>ZA</b>	<b>PRZECIW</b>
UCHWAŁA NR 21/2022 z dnia 16.06.2023 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	<b>45,39%</b>	<b>40,30%</b>
Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu		

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 251 członków w tym;

Perkuna 52 – 101 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 52 członków

Perkuna 58 – 42 członków

Na dzień 31.12.2023 r. stan funduszu udziałowego wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2023 roku wyodrębniono 27 lokali w tym 10 garaży.

Podział lokali wyodrębnionych na nieruchomości:

Perkuna 52 – 24 lokale w tym 6 garaży

Perkuna 54 – 19 lokali w tym 5 garaży

Perkuna 56 – 22 lokale w tym 6 garaży

Perkuna 58 – 29 lokali w tym 7 garaży

łącznie wyodrębniono 94 lokale w tym 24 garaże w całym zasobach Spółdzielni.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2023

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58	
	lokale mieszkalne, l. użytkowy i pom. przynależne	Garaże i pom. przynależne	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne i lok. użytkowy	garaże
	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )	( m <sup>2</sup> )
2009	0,00	0,00	357,80	18,10	1 112,70	68,90	832,90	37,30
2012	0,00	0,00	114,30	0,00	0,00	0,00	486,60	35,10
2013	0,00	0,00	202,40	0,00	0,00	0,00	0,00	16,10
2014	0,00	0,00	101,90	16,10	0,00	0,00	56,70	0,00
2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,70	0,00
2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,40	16,10
2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	455,55	18,35	0,00	0,00	71,40	19,00	84,90	0,00
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	793,88	101,06	322,20	51,90	143,70	17,20	102,40	16,10
<b>Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2024</b>	<b>1 249,43</b>	<b>119,41</b>	<b>1 098,70</b>	<b>86,10</b>	<b>1 327,80</b>	<b>105,10</b>	<b>1 722,60</b>	<b>120,70</b>
<b>całkowita powierzchnia lokali</b>	<b>4 732,74</b>	<b>453,81</b>	<b>3 488,20</b>	<b>253,60</b>	<b>3 468,80</b>	<b>258,60</b>	<b>3 446,70</b>	<b>240,50</b>
<b>Wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali</b>	<b>26,40%</b>	<b>26,32%</b>	<b>31,50%</b>	<b>33,95%</b>	<b>38,28%</b>	<b>40,64%</b>	<b>49,98%</b>	<b>50,19%</b>
<b>Udział Spółdzielni</b>	<b>73,60%</b>	<b>73,68%</b>	<b>68,50%</b>	<b>66,05%</b>	<b>61,72%</b>	<b>59,36%</b>	<b>50,02%</b>	<b>49,81%</b>
<b>Udział Spółdzielni</b>		<b>73,61%</b>		<b>68,34%</b>		<b>61,56%</b>		<b>50,01%</b>

### III. ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Beata Pienta – Prezes Zarządu – zatrudniona na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin.

Zarząd poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji podejmował decyzje w celu prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo – finansowych, w tym planu remontów oraz Uchwał Walnego Zgromadzenia.

*Beata Pienta*

Podstawowe zadania związane z administrowaniem zasobami, to jest utrzymaniem ich w prawidłowym stanie oraz obsługą mieszkańców, realizowane są poprzez:

1. CityHome sp. z o.o. do 31.10.2023 r. – Joel Schulz – sprawy techniczne.
2. Od 22.03.2021 r. do 31.10. 2023 r. na zastępstwo Pro-System – Nieruchomości sp. z o.o.
3. Wiesław Kowalczyk od 07.09.2023 r. – sprawy administracyjne i techniczne – umowa zlecenie.

**Prowadzenie ksiąg rachunkowych** - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

**Obsługa prawna Spółdzielni** w roku 2023 była zapewniona przed sądem, organami administracji państwowej i samorządowej przez Kancelarię Igora Bąkowskiego. Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

1. sporządzanie opinii prawnych i innych opracowań;
2. uzgadnianie i opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów wniosków, uchwał, regulaminów, zarządzeń, umów, aneksów i innych projektów dokumentów;
3. doradztwo merytoryczne, bieżące udzielanie interpretacji i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie wykonywanych zadań;
4. prowadzenie postępowań sądowych oraz zastępstwo procesowe przed sądami, komornikami i organami administracyjnymi;
5. sygnalizowanie o zmianach obowiązujących przepisów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni;
6. sporządzanie pism kierowanych do sądów i organów administracji
7. uczestniczenie i świadczenie obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia

**Sprawy członkowsko – mieszkaniowe** i przygotowanie Walnych Zgromadzeń - Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

**Nadzór Inspektora budowlanego nad realizacją robót budowlanych** – umowa o współpracy z firmą Usługi Inwestorskie Sebastian Wrzesiński od 24.07.2014 r .

**Nadzór Inspektora w zakresie instalacji sanitarnych** – firma BI –CONCEPT Łukasz Olczak – umowa od 26.01.2016 r.

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie w roku 2023 wyniosły 202 872,28 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora i obsługi spraw członkowskich.

Koszty administrowania nieruchomościami przez firmy zewnętrzne: Pro-System Nieruchomości Sp. z O.O., Cityhome Sp. z O.O. oraz Usługi Inwestorskie Sebastian Wrzesiński wyniosły w 2023 r. 78 400,00 zł. w tym praca administratora na zastępstwo 64 godziny w miesiącu.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 27 677,86 zł.

#### **IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2023 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 203 lokale w tym: 201 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 65 garaży. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 366,65 m<sup>2</sup>, w tym:

1. Lokale mieszkalne	14 890,65 m <sup>2</sup>
2. Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych Perkuna 52	192,79 m <sup>2</sup>
3. Lokale użytkowe	115,60 m <sup>2</sup>
4. Garaże	1 117,20 m <sup>2</sup>
5. Pomieszczenia przynależne do garaży Perkuna 52	50,41 m <sup>2</sup>

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

- podstawowej, którą jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, **rozliczanej bezwynikowo**. Koszty tej działalności spółdzielnia pokrywa z opłat właścicieli lokali, a różnica między opłatami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w roku następnym (**stanowi o tym art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych**).
- pozostałej obejmującej wszystkie inne aktywności spółdzielni, a uzyskany z niej zysk po opodatkowaniu może zostać przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie.

a. wynik brutto na działalności gospodarczej wynosi	94 086,85 zł
b. podatek dochodowy od osób prawnych	11 469,00 zł
c. zysk netto wynosi	82 617,85 zł

Tabela nr 2 i 3 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2023 rok:

Pożyczki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	25 327,32 zł
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	38 990,30 zł
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	10 190,11 zł
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	6 405,53 zł
Fundusz zasobowy	1 704,59 zł
<b>RAZEM</b>	<b>82 617,85 zł</b>

Budynek	Wynik na lokalach użytkowych i garażach na dzień 31.12.2023r.	Schowki	Reklama Perkuna 52	Pożyczki dla budynku	Odsetki czynszowe	Pożyczki mienie spółdzielni	Fundusz Zasobowy	Razem pożyczki spółdzielni w rozbiu na budynki
Perkuna 52	1 711,88	577,80	18 000,00	0,00	334,76	4 702,88		25 327,32
Perkuna 54	-1 754,90	76,80	0,00	0,00	37 108,63	3 559,78		38 990,30
Perkuna 56	-80,69	240,00	0,00	6 210,00	274,72	3 546,08		10 190,11
Perkuna 58	2 168,25	0,00	0,00	0,00	706,89	3 530,38		6 405,53
Całe zasoby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1 704,59	1 704,59
<b>RAZEM</b>	<b>2 044,54</b>	<b>894,60</b>	<b>18 000,00</b>	<b>6 210,00</b>	<b>38 425,00</b>	<b>15 339,12</b>	<b>1 704,59</b>	<b>82 617,85</b>

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania, a więc działalności podstawowej w tym nieruchomości stanowiących lokale, mienie wspólne oraz części wspólne oraz ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Tabela nr 4 przedstawia wyniki na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2023 r. (w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		LU		RAZEM	
		52	54	54	55	54	55	56	58	58	59	56	58	58	59
	<b>A. pow. użytkowa m2</b>	<b>4 539,95</b>	<b>3 488,20</b>	<b>253,60</b>	<b>0,00</b>	<b>3 468,80</b>	<b>258,60</b>	<b>3 393,70</b>	<b>240,50</b>	<b>76,70</b>	<b>16 123,45</b>				
1.	Eksploatacja	165 328,04	12 947,64	1 381,68	0,00	126 463,13	9 240,03	122 614,56	8 542,56	2 724,39	584 888,71				
2.	Podatek od nieruchomości	7 807,14	651,64	1 211,40	0,00	4 657,98	331,38	3 705,60	267,78	2 388,42	26 859,51				
3.	Ochrona	65 812,74	9 732,87	926,94	0,00	40 785,36	6 952,05	39 858,42	6 488,58	926,94	218 294,37				
4.	Wywóz nieczystości	68 595,00	0,00	885,12	0,00	44 540,00	0,00	43 860,00	0,00	885,12	203 171,76				
5.	ZW i kanalizacja	60 608,65	0,00	303,17	0,00	42 769,23	0,00	34 749,02	0,00	59,35	173 758,28				
6.	CO	199 290,82	8 000,23	1 707,60	0,00	143 076,28	5 333,20	144 909,66	5 134,63	3 275,06	659 257,88				
7.	CW opłata stała	19 796,22	0,00	278,82	0,00	15 892,36	0,00	15 551,38	0,00	361,66	67 759,05				
8.	CW opłata zmienna	78 723,64	0,00	243,58	0,00	61 560,24	0,00	55 300,39	0,00	33,41	252 166,42				
9.	Energia elektryczna	13 621,80	1 921,11	116,76	0,00	10 407,96	1 393,32	10 182,48	982,82	230,16	50 171,65				
10.	Fundusz Remontowy	124 572,48	0,00	94 293,36	0,00	93 930,48	0,00	93 514,68	0,00	0,00	406 311,00				
<b>11.</b>	<b>Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)</b>	<b>804 156,53</b>	<b>33 253,49</b>	<b>7 055,07</b>	<b>0,00</b>	<b>584 083,02</b>	<b>23 249,98</b>	<b>564 246,19</b>	<b>21 416,37</b>	<b>10 884,51</b>	<b>2 642 638,55</b>				
12.	Eksploatacja	185 130,75	14 016,61	713,50	0,00	140 784,54	10 690,67	142 067,73	9 553,71	610,55	652 900,45				
13.	Podatek od nieruchomości	7 807,14	651,64	1 211,40	0,00	4 657,98	331,38	3 705,60	267,78	2 388,42	26 859,51				
14.	Ochrona	62 115,44	9 185,82	879,54	0,00	38 492,33	6 561,30	37 618,02	6 123,69	879,54	206 035,00				
15.	Wywóz nieczystości	68 595,00	0,00	885,12	0,00	44 540,00	0,00	43 860,00	0,00	885,12	203 171,76				
16.	ZW i kanalizacja	61 556,98	0,00	366,82	0,00	48 120,02	0,00	36 067,10	0,00	121,18	184 485,29				
17.	CO	199 290,82	8 000,23	1 707,60	0,00	143 076,28	5 333,20	144 909,66	5 134,63	3 275,06	659 257,88				
18.	CW opłata stała	19 796,22	0,00	278,82	0,00	15 892,36	0,00	15 551,38	0,00	361,66	67 759,05				
19.	CW opłata zmienna	78 723,64	0,00	243,58	0,00	61 560,24	0,00	55 300,39	0,00	33,41	252 166,42				
20.	Energia elektryczna	5 132,01	412,02	43,98	0,00	5 556,06	414,12	5 326,59	377,49	120,39	22 018,14				
21.	Fundusz Remontowy	124 572,48	0,00	94 293,36	0,00	93 930,48	0,00	93 514,68	0,00	0,00	406 311,00				
<b>22.</b>	<b>Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)</b>	<b>812 720,48</b>	<b>32 266,32</b>	<b>6 330,36</b>	<b>0,00</b>	<b>596 610,29</b>	<b>23 330,67</b>	<b>577 921,15</b>	<b>21 457,30</b>	<b>8 675,33</b>	<b>2 680 964,50</b>				
23.	Eksploatacja	-19 802,71	-1 068,97	668,18	0,00	-14 321,41	-1 450,64	-19 453,17	-1 011,15	2 113,84	-68 011,74				
24.	Podatek od nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
25.	Ochrona	3 697,30	547,05	47,40	0,00	2 293,03	390,75	2 240,40	364,89	47,40	12 259,37				
26.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
27.	ZW i kanalizacja	-948,33	0,00	-63,65	0,00	-5 350,79	0,00	-1 318,08	0,00	-61,83	-10 727,09				
28.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
29.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
30.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
31.	Energia elektryczna	8 489,79	1 509,09	72,78	0,00	4 851,90	979,20	4 855,89	605,33	109,77	28 153,51				
32.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
<b>33.</b>	<b>Wynik roku 2023 (poz. 11. pomniejszona o poz. 22.)</b>	<b>-8 563,95</b>	<b>987,17</b>	<b>724,71</b>	<b>0,00</b>	<b>-12 527,27</b>	<b>-80,69</b>	<b>-13 674,96</b>	<b>-40,93</b>	<b>2 209,18</b>	<b>-38 325,95</b>				
<b>34.</b>	<b>BO 2022 r.</b>	<b>30 282,73</b>	<b>6 752,97</b>	<b>34 962,95</b>	<b>263,40</b>	<b>19 060,95</b>	<b>6 564,48</b>	<b>20 255,31</b>	<b>1 999,01</b>	<b>1 923,58</b>	<b>153 091,19</b>				
35.	Razem Przychody Roku 2023	804 156,53	33 253,49	7 055,07	0,00	584 083,02	23 249,98	564 246,19	21 416,37	10 884,51	2 642 638,55				
37.	Razem Koszty Roku 2023	812 720,48	32 266,32	6 330,36	0,00	596 610,29	23 330,67	577 921,15	21 457,30	8 675,33	2 680 964,50				
<b>38.</b>	<b>Wynik Roku 2023</b>	<b>-8 563,95</b>	<b>987,17</b>	<b>724,71</b>	<b>0,00</b>	<b>-12 527,27</b>	<b>-80,69</b>	<b>-13 674,96</b>	<b>-40,93</b>	<b>2 209,18</b>	<b>-38 325,95</b>				
39.	Wynik na 31.12.2023 r. narastająco	21 718,78	7 740,14	35 687,66	263,40	6 533,67	6 483,78	6 580,35	1 958,08	4 132,76	114 765,24				

*Opiek*

Tabela nr 5 przedstawia wynik na nieruchomościach na 31.12.2023 r. zbiorczo ( w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
		52-58	52-58	52-58	52-58
	<b>A pow. użytkowa m2</b>	<b>14 890,65</b>	<b>1 117,20</b>	<b>115,60</b>	<b>16 123,45</b>
1.	Eksploatacja	541 021,78	39 760,86	4 106,07	<b>584 888,71</b>
2.	Podatek od nieruchomości	21 586,42	1 673,27	3 599,82	<b>26 859,51</b>
3.	Ochrona	186 314,94	30 125,55	1 853,88	<b>218 294,37</b>
4.	Wywóz nieczystości	201 401,52	0,00	1 770,24	<b>203 171,76</b>
5.	ZW i kanalizacja	173 395,68	0,00	362,52	<b>173 758,20</b>
6.	CO	630 597,30	23 677,92	4 982,66	<b>659 257,88</b>
7.	CW opłata stała	67 118,57	0,00	640,48	<b>67 759,05</b>
8.	CW opłata zmienna	251 889,43	0,00	276,99	<b>252 166,42</b>
9.	Energia elektryczna	44 678,16	5 146,57	346,92	<b>50 171,65</b>
10.	Fundusz Remontowy	406 311,00	0,00	0,00	<b>406 311,00</b>
<b>11.</b>	<b>Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)</b>	<b>2 524 314,80</b>	<b>100 384,17</b>	<b>17 939,58</b>	<b>2 642 638,55</b>
12.	Eksploatacja	605 603,98	45 972,41	1 324,05	<b>652 900,45</b>
13.	Podatek od nieruchomości	21 586,42	1 673,27	3 599,82	<b>26 859,51</b>
14.	Ochrona	175 843,81	28 432,11	1 759,08	<b>206 035,00</b>
15.	Wywóz nieczystości	201 401,52	0,00	1 770,24	<b>203 171,76</b>
16.	ZW i kanalizacja	183 997,29	0,00	488,00	<b>184 485,29</b>
17.	CO	630 597,30	23 677,92	4 982,66	<b>659 257,88</b>
18.	CW opłata stała	67 118,57	0,00	640,48	<b>67 759,05</b>
19.	CW opłata zmienna	251 889,43	0,00	276,99	<b>252 166,42</b>
20.	Energia elektryczna	20 335,96	1 517,81	164,37	<b>22 018,14</b>
21.	Fundusz Remontowy	406 311,00	0,00	0,00	<b>406 311,00</b>
<b>22.</b>	<b>Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)</b>	<b>2 564 685,28</b>	<b>101 273,52</b>	<b>15 005,69</b>	<b>2 680 964,50</b>
23.	Eksploatacja	-64 582,20	-6 211,55	2 782,02	<b>-68 011,74</b>
24.	Podatek od nieruchomości	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
25.	Ochrona	10 471,13	1 693,44	94,80	<b>12 259,37</b>
26.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
27.	ZW i kanalizacja	-10 601,61	0,00	-125,48	<b>-10 727,09</b>
28.	CO	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
29.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
30.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
31.	Energia elektryczna	24 342,20	3 628,76	182,55	<b>28 153,51</b>
32.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>33.</b>	<b>Wynik roku 2023 (poz. 11. pomniejszona o poz. 22.)</b>	<b>-40 370,48</b>	<b>-889,35</b>	<b>2 933,89</b>	<b>-38 325,95</b>
<b>34.</b>	<b>BO 2022 r.</b>	<b>90 398,87</b>	<b>18 616,62</b>	<b>44 075,70</b>	<b>153 091,19</b>
35.	Razem Przychody Roku 2023	2 524 314,80	100 384,17	17 939,58	<b>2 642 638,55</b>
37.	Razem Koszty Roku 2023	2 564 685,28	101 273,52	15 005,69	<b>2 680 964,50</b>
<b>38.</b>	<b>Wynik Roku 2023</b>	<b>-40 370,48</b>	<b>-889,35</b>	<b>2 933,89</b>	<b>-38 325,95</b>
<b>39.</b>	<b>Wynik na 31.12.2023 r. narastająco</b>	<b>50 028,39</b>	<b>17 727,27</b>	<b>47 009,59</b>	<b>114 765,24</b>

Wynik na nieruchomościach w 2023 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 38 325,95 zł. Wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym GZM wyniósł - 40 370,48 zł.

Tabela nr 6 prezentuje wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w złotych:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2019 r.	Wynik GZM 2020 r.	Wynik GZM 2021 r.	Wynik GZM 2022 r.	Wynik GZM 2023 r.
Lokale mieszkalne	43 928,69	50 628,24	-1 273,45	41 044,08	-40 370,48
Lokale użytkowe	2 201,46	1 370,34	1 230,97	-70,94	- 889,35
Garaże	22 795,78	3 137,44	7 009,89	8 469,29	2 933,89
łącznie	68 925,93	55 136,02	6 967,41	49 442,43	-38 325,95

W 2023 r. na wymianę wodomierzy uzbierano kwotę 16 704,00 zł. Na dzień 31.12 2023 r. do dyspozycji na wymianę wodomierzy pozostaje kwota 39 938,11 zł.

Tabela nr 7 prezentuje rozliczenie środków zbieranych na wymianę wodomierzy w złotych :

Wyszczególnienie	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Perkuna 52-58
	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne	Razem lokale
kwota pozostająca na wymianę wodomierzy na dzień 31.12.2021 r.	2 022,38	1 772,39	1 210,82	1 524,52	6 530,11
Kwota zebrana w 2022 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
Kwota zebrana w 2023 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
<b>RAZEM</b>	<b>13 926,38</b>	<b>9 068,39</b>	<b>8 602,82</b>	<b>8 340,52</b>	<b>39 938,11</b>

W 2023 r. na fundusz celowy - odnawialne źródła energii zebrano kwotę 19 354,16 zł.

Tabela nr 8 prezentuje rozliczenie środków zbieranych na fundusz celowy – odnawialne źródła energii w złotych:

Wyszczególnienie	Perkuna 52			Perkuna 54			Perkuna 56			Perkuna 58		
	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe
Kwota zebrana w 2023 r.	5 449,28	438,00	46,72	4 186,72	304,72	0,00	4 163,60	310,72	0,00	4 073,36	288,96	92,08

Tabela nr 9 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2023 w złotych:

		Koszty
1	Podatek od nieruchomości ( boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	592,31
2	Zakup piasku do piaskownicy	750,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	278,03
4	Konserwacja i przeglądy urządzeń na placu zabaw	2 941,62
	<b>Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2022 r. (poz. 1-4)</b>	<b>4 561,96</b>
5	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 1+ nr 2	5 596,69
6	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony	4 470,80
	<b>Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2021 r. (poz. 5-6)</b>	<b>14 629,45</b>

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego ( najem placu zabaw) w 2023 r wyniosły 4 000,00 zł i stanowią one część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”.

Koszty części wspólnych rozliczane są w pozycjach: „eksploatacja i konserwacja”.

Koszty podatku od nieruchomości za ( boisko o powierzchni 971m<sup>2</sup> i stację Trafo) w kwocie 592,31 zł za rok 2023 rozliczone w kosztach eksploatacji – całe zasoby. Miesięcznie na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości mienia wspólnego SM „Perkun” i mienia wspólnego w budynku (m.in.: klatki schodowe, piwnice) zbieramy 0,01 z ł/m<sup>2</sup>.

Koszty oświetlenia zewnętrznego wraz z bramą nr 2 oraz oświetlenia, ogrzewania pomieszczenia ochrony i bramy nr 1 w kwocie 12 546,59 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.



Tabela nr 10 prezentuje zestawienie kosztów za energię elektryczną na kwotę 35 168,10 zł

Wyszczególnienie	Kwota	Sposób rozliczenia
Energia elektryczna budynki – całe zasoby	20 660,80 zł	rozliczono na poszczególne budynki całe zasoby
Energia elektryczna reklamy Perkuna 52	1 682,68 zł	rozliczono w kosztach reklam Stroer
Energia elektryczna: oświetlenie zewnętrzne	5 874,72 zł	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna: ogrzewanie, oświetlenie pomieszczenia ochrony	4 470,80 zł	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna – pomieszczenie biura Spółdzielni	2 479,10 zł	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
<b>RAZEM</b>	<b>35 168,10 zł</b>	

Tabela nr 11 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej zużytej w garażach w latach 2020-2023

ULICA	2020		2021		2022		2023	
	zużycie kWh	koszty zł	zużycie kWh	koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł
Perkuna 52	1 214,22	749,54	828,66	570,37	598,44	1 017,35	751,55	826,71
Perkuna 54	98,07	65,78	341,05	257,63	549,50	978,11	88,80	87,91
Perkuna 56	1 354,28	867,55	860,03	607,44	651,58	1 120,72	582,01	616,93
Perkuna 58	482,22	299,51	453,09	318,21	261,57	434,21	243,70	260,76
<b>RAZEM</b>	<b>3 148,79</b>	<b>1 982,37</b>	<b>2 482,84</b>	<b>1 753,65</b>	<b>2 061,09</b>	<b>3 550,38</b>	<b>1 666,06</b>	<b>1 792,31</b>

Tabela nr 12 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej za lata 2021 - 2023

Wyszczególnienie	2021			2022			2023			Spadek zużycia kWh 2023 r. w odniesieniu do 2022 r.	Spadek kosztów w złotych 2023 r. w odniesieniu do 2022 r.
	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh		
Perkuna 52	12 405,00	8 538,53	0,69	12 198,00	20 726,33	1,70	11 788,00	12 950,66	1,10	-410,00	-7 775,67
Perkuna 54	5 496,00	4 151,86	0,76	5 747,00	10 233,20	1,78	4 807,00	4 755,13	0,99	-940,00	-5 478,07
Perkuna 56	8 644,00	6 104,91	0,71	7 731,00	13 302,88	1,72	7 474,00	7 885,43	1,06	-257,00	-5 417,45
Perkuna 58	9 849,00	6 916,86	0,70	10 191,00	16 874,77	1,66	8 911,00	9 576,88	1,07	-1 280,00	-7 297,89

Ustawa o zamrożeniu cen energii elektrycznej na rok 2023 zwiększyła ochronę gospodarstw domowych, wprowadziła ochronę dla podmiotów użyteczności publicznej oraz mikro, małych i średnich przedsiębiorstw przed drastycznym wzrostem rachunków za energię elektryczną. Służyło temu wprowadzenie mechanizmu „maksymalnej” ceny energii elektrycznej do rozliczeń z odbiorcami uprawnionymi przez sprzedawców energii nie wyższej niż: 693zł/MWh dla gospodarstw domowych i 785 zł/MWh dla pozostałych odbiorców uprawnionych.

*Spence*

Tabela nr 13 prezentuje koszty z działalności ( GZM ) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2020 – 2023 ( w złotych)

lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2020	Koszty 2021	Koszty 2022	Koszty 2023
1	Eksploatacja podstawowa	309 545,50	324 265,35	355 028,19	434 267,11
2	Podatek od nieruchomości	22 157,00	23 148,00	24 132,00	27 156,00
3	Wieczyste użytkowanie			-100 000,00	
4.	Energia elektryczna	22 725,30	25 712,16	61 137,18	35 168,10
5	Naprawy i przeglądy	63 853,48	69 838,59	60 426,34	60 580,40
6	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	107 968,68	109 073,68	117 942,83	144 000,00
7	Wywóz nieczystości	140 137,60	229 101,36	206 436,88	204 566,88
8	Ochrona	189 000,00	189 000,00	197 100,00	206 035,00
9	Wymiana wodomierzy	0,00	72 800,64	0,00	0,00
	<b>RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ</b>	<b>855 387,56</b>	<b>1 042 939,78</b>	<b>922 203,42</b>	<b>1 111 773,49</b>

Wzrost kosztów eksploatacji w 2023 r wzrósł w porównaniu do analogicznego roku 2022 o 20,56 % w pozycjach:

- podatek od nieruchomości (**wzrost o 12,53%**),
- ochrona - (**wzrost o 4,53%**),
- utrzymanie czystości (**wzrost o 22,09%**)
- eksploatacja i konserwacja (**22,32%**)

### Koszty mediów 2023 roku

Tabela nr 14 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2019-2023

KOSZTY CW W ZŁ					
Adres	2019	2020	2021	2022	2023
Perkuna 52	53 249,66	56 083,49	61 687,71	72 389,97	99 182,73
Perkuna 54	38 849,35	41 047,46	43 558,57	50 336,39	72 279,04
Perkuna 56	40 710,25	45 432,17	49 401,70	56 979,58	77 557,00
Perkuna 58	38 806,58	43 113,73	46 152,52	51 171,46	71 279,91
<b>RAZEM</b>	<b>171 615,84</b>	<b>185 676,85</b>	<b>200 800,50</b>	<b>230 877,40</b>	<b>320 298,68</b>

Tabela nr 15 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2019-2023

KOSZTY CO W ZŁ					
	2019	2020	2021	2022	2023
Perkuna 52	105 789,30	115 777,28	144 514,31	162 174,17	208 998,62
Perkuna 54	75 341,06	86 137,60	112 414,15	117 705,32	148 530,41
Perkuna 56	74 260,00	85 419,33	109 224,57	118 401,21	149 832,54
Perkuna 58	72 314,66	85 174,79	103 879,65	117 639,54	153 319,35
<b>RAZEM</b>	<b>327 705,02</b>	<b>372 509,00</b>	<b>470 032,68</b>	<b>515 920,24</b>	<b>660 680,92</b>

Tabela nr 16 prezentuje zużycie GJ energii cieplnej w latach 2019-2023 na poszczególne nieruchomościach

Budynki	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		zużycie 2023	
	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
Perkuna 52	1 735,20	858,40	1 728,70	830,20	2 028,40	808,60	1 777,00	828,30	1 586,80	731,70
Perkuna 54	1 217,71	604,29	1 292,84	584,46	1 595,20	554,60	1 288,79	552,41	1 125,20	520,60
Perkuna 56	1 201,14	643,96	1 277,66	663,74	1 531,73	671,27	1 295,71	646,69	1 133,98	567,52
Perkuna 58	1 170,65	600,95	1 274,82	620,48	1 437,80	605,64	1 291,91	561,09	1 164,08	508,42
<b>razem</b>	<b>5 324,70</b>	<b>2 707,60</b>	<b>5 574,02</b>	<b>2 698,88</b>	<b>6 593,13</b>	<b>2 640,11</b>	<b>5 653,41</b>	<b>2 588,49</b>	<b>5 010,06</b>	<b>2 328,24</b>

Tabela nr 17 prezentuje koszty wody technicznej zużytej w 2023 r. i rozliczonej w kosztach eksploatacji na poszczególne nieruchomości.

Budynki	zużycie wody technicznej	
	2022 r.	2023 r.
Perkuna 52	4 941,74	1 011,98
Perkuna 54	2 388,30	2 984,41
Perkuna 56	5 732,43	5 350,79
Perkuna 58	1 029,12	1 379,91
<b>razem</b>	<b>14 091,59</b>	<b>10 727,09</b>

Spółdzielnia zgodnie z Ustawą z dnia 07 czerwca 2001r (Dz. U. 2015, poz.139) o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków – art.6 ust.6 pkt.3 – zobowiązana jest do rozliczenia różnicy w zużyciu wody za dany rok, która występuje pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Również zgodnie z w/w ustawą – rozdz.5 art.26 ust.3 – występująca różnica podlega rozliczeniu na wszystkich użytkowników lokali. Spółdzielnia na bieżąco prowadzi monitoring wielkości wysokości występujących różnic i analizę ich zmienności.

## V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2023 rok. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastającą różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczanymi z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono tabeli nr 18.

1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2023 r.	1 052 592,23 zł
2. Naliczenia w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.	406 311,00 zł
3. Podział nadwyżki bilansowej za 2022 r.	47 732,18 zł
4. Koszty remontów w 2023 r.	564 455,85 zł
5. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	942 179,56 zł

Tabela nr 18 prezentuje stan środków Funduszu Remontowego zbiorczo na dzień 31.12.2023 r.

Lp	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2023 R.	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.	budynek_52	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.	budynek_54	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.	budynek_56	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.	budynek_58	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.	części wspólne	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2023 R.
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2023 r.		1 052 592,23	1 052 592,23	399 621,14	399 621,14	428 819,91	428 819,91	-3 932,16	8 943,16	228 083,34	228 083,34		
2	Nadwyżka bilansowa 2022			47 732,18		33 726,65		2 575,16				2 487,21		
3	Naliczenia od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.		406 311,00	406 311,00	124 572,48	124 572,48	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 930,48	93 514,48	93 514,48		
4.	<b>FUNDUSZ REMONOWY RAZEM</b>		1 458 903,23	1 506 635,41	524 193,62	557 920,27	523 113,27	525 688,43	89 998,32	98 941,48	321 598,02	324 085,23	0,00	0,00
4.1	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej; wjazdy do garaży, ciągły piesze drogi dojazdowe	dla zabezpieczenia / zły stan techn	160 000,00	164 506,07			80 000,00	73 395,09		2 586,08	80 000,00	82 738,36		5 786,54
4.2	Naprawa ścian na klatkach schodowych oraz uszkodzonej elewacji - rysy, gify	dla zabezpieczenia / zły stan techn	105 000,00	152 231,10	10 000,00		25 000,00	20 775,32	20 000,00	48 577,85	50 000,00	46 079,19		
4.3	Wymiana zaworów podpiłonowych CW, ZW	modernizacja w wydatności instalacji	24 000,00	29 634,61	8 000,00		4 000,00	4 510,06	5 000,00	6 714,31	7 000,00	9 594,55		
4.4	Wymiana WLZ, tablice administracyjne na klatkach wymiana instalacji domofonowej. Montaż w piwnicach w częściach wspólnych oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego.	dla zabezpieczenia / obrócenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	280 000,00	0,00			280 000,00							
4.5	Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach Perłuna 58	dla zabezpieczenia / obrócenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	16 000,00	0,00			0,00				16 000,00			
4.6	Wymiana systemu domofonowego : klawiatury, centrali oraz słuchawki wideodomofon	dla zabezpieczenia / obrócenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	55 000,00	0,00							55 000,00			
4.7	Remont klatek schodowych: malowanie, wymiana płytek na wiatrakach oraz murkach na poziomie 0, zabudowa częściowej instalacji poziom 0, wymiana instalacji domofonowej w szachtach, piwnicach, montaż dodatkowych skrzynek do telelektroiki, zakup i montaż drzwi do wózków oraz skrzynek pocztowych	zły stan/brudno	115 000,00	102 339,86							115 000,00	102 339,86		
4.8	Wykonanie świadectw i audytów energetycznych dla nieruchomości Perłuna 52,54,56,58	w celu sprawdzenia stanu budynków oraz przygotowanie zaleceń do modernizacji	13 500,00	4 277,71	4 500,00	1 483,01	3 000,00	935,45	3 000,00	931,75	3 000,00	927,50		
4.9	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	aktualnego inspektora	9 000,00	0,00	3 000,00		2 000,00		2 000,00		2 000,00			
4.10	Remont ogrodzenia: elementy stalowe, mur, furtki, bramy	aktualnego inspektora / zły stan techn	120 119,70	68 171,84	36 827,96	15 947,66	27 876,41	8 210,43	27 769,13	6 747,24	27 646,21	6 555,33		30 711,18
4.11	Studnia głębinowa: pompa, hydrofor i podłaczanie		18 000,00	0,00	18 000,00									
4.12	Rezerwa na prace nieprzewidziane		30 000,00	31 105,65	10 000,00	1 556,13	10 000,00	13 323,45	10 000,00	3 672,00	0,00	7 757,07		4 797,00
4.13	Nadźór inwestorski		10 000,00	12 189,01		1 480,68	10 000,00	3 512,42		2 145,34		3 673,13		1 377,44
4.14	Rozliczenie mienia wspólnego		0,00	0,00		13 083,02		9 903,01		9 864,90		9 821,23		-42 672,16
5.	<b>Łączne wydatki na 31.12.2023 r.</b>		955 619,70	564 455,85	90 327,96	79 164,93	441 876,41	134 565,23	67 769,13	81 239,47	355 646,21	269 486,22	0,00	0,00
6.	<b>Saldo na dzień 31.12.2023 r.</b>		503 283,53	942 179,56	433 865,66	478 755,34	81 236,86	391 123,20	22 229,19	17 702,01	-34 048,18	54 599,01	0,00	0,00

*Plutek*

Prace do wykonanie w następujących latach:

1. Wymiana zaworów kulowych centralnego ogrzewania na zawory regulacyjne – całe zasoby.
2. Modernizacja oświetlenia na klatkach, montaż oświetlenia w piwnicach, wymiana instalacji elektrycznej WLZ-tów oraz tablicy głównej - Perkuna 52
3. Wymiana drzwi wejściowych oraz przy domofonach – całe zasoby.
4. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych – całe zasoby.
5. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków – całe zasoby.
6. Ocieplenie i odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.
7. Wykorzystanie źródeł odnawialnych np.: podgrzew zimnej wody, oświetlenie części wspólnych.

W 2023 r. wykonano przeglądy lokali i garaży na kwotę 8 213,94 w tym:

1. Przeglądy kominiarskie – 6 008,55 zł
2. Przegląd gaśnic, badanie wydajności hydrantów, systemu detekcji gazu – 2 205,39 zł
3. Przegląd roczny budowlany Perkuna 52,54,56,58, placu zabaw, przeglądy dachów Perkuna 54 i 58 na gwarancji w ramach umowy o współpracy z inspektorem do spraw technicznych.
4. Przegląd gazowy w lokalach i garażach w ramach umowy konserwacyjnej.
5. Przegląd oprav awaryjnych, ewakuacyjnych w ramach umowy konserwacyjnej.

#### **Prace związane z konserwacjami urządzeń i instalacji w nieruchomościach, prace porządkowe części wspólnych**

1. Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w częściach wspólnych,
2. Interwencje, usuwanie awarii i zakłóceń pracy instalacji c.o, c.w. , instalacji gazowej wraz z urządzeniami stanowiącymi część wspólną, instalacji kanalizacji, instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami oraz bieżący nadzór nad właściwą pracą instalacji,
3. Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją,
4. Konserwacja i naprawy drzwi i furtek wraz z samozamykaczami,
5. Czyszczono studzienki odwodnienia liniowego przed garażami indywidualnymi,
6. Czyszczono rynny na dachach z podnośnika koszowego,
7. Cyklicznie organizowano wywiezienie porzuconego sprzętu AGD i RTV, gruzu i gabarytów z piwnic oraz terenu zewnętrznego
8. Zadbano o teren zielony poprzez koszenie trawników, pielenie roślin, przycinkę drzew i krzewów, nasadzenia nowych roślin. Krotność koszenia i pielienia w sezonie wiosenno-jesiennym uzależniona jest od warunków atmosferycznych, dodatkowo uwzględniono postulaty mieszkańców dotyczące zakładania tąg kwietnych.

## VI. POLISA UBEZPIECZENIOWA

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2023 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 18 214,00 zł.

## VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań windykacyjnych mających na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań.

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2023 r. wynosi 194 014,82 zł. **(spadek zaległości o 59,02% w stosunku do 31.12.2022 r).**

Tabela nr 19 prezentuje stan zaległości w latach 2019-2023 ( w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Roczny wymiar opłat	2 014 003,44	2 108 521,95	2 358 506,77	2 344 950,52	2 671 743,15
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	194 389,18	273 238,33	286 380,92	328 718,84	194 014,82
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,66	12,96	12,14	14,02	7,26
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	80	125	173	102	170
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	1	3	2	0	1

Tabela nr 20 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2023 r. ( w złotych)

ILOŚĆ MIESIĘCY	PERKUNA 52		PERKUNA 54		PERKUNA 56		PERKUNA 58		PERKUNA 52-58	
	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ
0-1	38	21 266,86	19	4 769,26	30	10 280,44	40	14 856,21	127	51 172,77
1-2	10	9 679,01	3	6 263,03	7	7 486,08	1	1 694,61	21	25 122,73
2-3	4	8 378,16	3	9 680,27	3	5 012,39	2	4 653,39	12	27 724,21
3-4	1	4 069,90	1	2 920,41					2	6 990,31
4-5	1	758,72							1	758,72
5-6	1	1 060,92							1	1 060,92
6-12					3	27 408,40	1	5 850,09	4	33 258,49
12-24			1	29 421,06			1	18 505,61	2	47 926,67
24-36									0	0,00
powyżej 36									0	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>55</b>	<b>45 213,57</b>	<b>27</b>	<b>53 054,03</b>	<b>43</b>	<b>50 187,31</b>	<b>45</b>	<b>45 559,91</b>	<b>170</b>	<b>194 014,82</b>

Media za rok 2023 rozliczone i przekazane właścicielom lokali w miesiącu kwietniu 2024 r. księgowane w miesiącu grudniu 2023 r. a obowiązkowy termin zapłaty w/w rozliczenia przypada w II kwartale 2024 r.

Za zaległości w opłatach na rzecz spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Do dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze spółdzielnią wysyłane są wezwania do zapłaty. Niektórzy zaczynają spłacać zadłużenie, nie kontaktując się z nami, inni nie reagują. Próbujemy nawiązać kontakt telefoniczny, e-mail, by dowiedzieć się, czy przebywają w mieszkaniu. Jeśli nasze starania zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, to oddajemy sprawę do sądu, by uzyskać nakaz zapłaty. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty wyrok jest egzekwowany przez komornika. Dług powiększa się wtedy o koszty sądowe, adwokackie, komornicze.

W 2023 r. i latach następnych Zarząd postawił sobie za cel znaczące zmniejszenie kwoty zadłużenia mieszkańców.

### **W celu zmniejszenia zadłużenia przeprowadzane są następujące czynności:**

1. wysyłane są do mieszkańców informacje o saldach (stan konta opłat za lokal),
2. na klatkach schodowych umieszczane są informacje o zadłużeniach,
3. wysyłane są wezwania do zapłaty zaległości,
4. przeprowadzane są bezpośrednie rozmowy z dłużnikami mające na celu uzgodnienie spłaty zaległości - indywidualne rozpatrywanie spraw i analiza możliwości spłaty,
5. we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywane są materiały niezbędne do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko dłużnikowi, oraz pozostałym osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Składanie pozwu poprzedza wysłanie wezwania do zapłaty oraz informacja o przekazaniu sprawy na drogę postępowania sądowego,
6. w związku z podpisaną umową z Krajowym Rejestrem Długów osoby, które zalegają z opłatami, informowane są o możliwości wpisania ich do rejestru dłużników KRD.

Zarząd w uzasadnionych przypadkach odstępuje od naliczania odsetek.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości:

2022 r. – 2 204,13 zł

2023 r. - 38 425,000 zł.

### **Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych za 2023 r.**

#### **1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Spółdzielnia dochodziła zapłaty 61.616,76 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal mieszkalny (sygn. akt VII C 161/19). W sprawie został wydany wyrok zaoczny w stosunku do dwóch pozwanych. Właściciel wniósł o przywrócenie terminie do złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego, sąd odrzucił sprzeciw Właściciela. Po kilkukrotnych monitach i wnioskach Spółdzielni sąd wydał Spółdzielni postanowienie stwierdzające prawomocność postanowienia o odrzuceniu sprzeciwu Właściciela. Postępowanie dalej toczyło się w stosunku do osoby zajmującej lokal która, odpowiada solidarnie z oso-

bą uprawnioną do lokalu. Pismem z 25 kwietnia 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Perkun cofnęła powództwo wobec zaspokojenie roszczenia w całości (właściciel zbył lokal i spłacił zobowiązanie wobec Spółdzielni). Wyrokiem z 28 kwietnia 2023 r. zasądzone od pozwanego zwrot kosztów procesu, zastępstwa procesowego, kosztów poniesionych na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego oraz wydatków poniesionych przez Sąd. Uchylono wyrok zaoczny z 12 kwietnia 2017 r. w stosunku do drugiego pozwanego w pkt. 1 i 3, w pozostałym zakresie umorzono postępowanie w sprawie. Pismem z 30 czerwca 2023 roku pozwany wniósł zażalenie na postanowienie zawarte w pkt 3-5 sentencji wyroku, tj. nie zgadza się z zasądzonymi kosztami procesu. W październiku 2023 roku pełnomocnik pozwanego odpowiedział na zażalenie wnosząc o jego oddalenie. Z dniem 22 lutego 2024 r. zostało wydane postanowienie zmieniające wyrok w zakresie kosztów postępowania, zasądzając od Spółdzielni zwrot kosztów postępowania. **Sprawa jest zakończona.**

## **2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Przedmiotem sprawy zarejestrowanej pod sygn. akt VII Co 904/17 był nadzór nad komornikiem sądowym, który prowadzi egzekucję w stosunku do dłużników. Spółdzielnia oprócz sprawy o sygn. VII C 161/19 złożyła pozwy o zapłatę za dalsze okresy i uzyskała tytuły wykonawcze w sprawach za sygn. VII Nc 1431/18 (KM 75/19), VII Nc 1342/20 (KM 236/21) i Nc 2731/18 (KM 44/19). Spółdzielnia pismem z 6 grudnia 2021 r. z 1 października 2021 r. i z 25 stycznia 2022 r. przesyłała sądowi dokumenty i wyjaśnienia w celu wydania komornikowi polecenia prowadzenia egzekucji w stosunku do Właściciela (egzekucja z lokalu). Na chwilę obecną Sąd zakończył postępowanie wobec zakończenia egzekucji. **Sprawa jest zakończona.**

## **3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Przedmiotem sprawy było wydanie zarządzenia w trybie art. 759 § 2 KPC komornikowi sądowemu. Sprawie nadano sygn. VII Co 994/22. Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2023 r. stwierdzono brak podstaw do wydania Komornikowi zarządzenia nadzorczego w trybie art. 759 § 2 KPC. **Sprawa jest zakończona.**

## **4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Spółdzielnia dochodziła zapłaty 45.761,17 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal mieszkalny przy ul. Perkuna 54 w Warszawie (sygn. akt II C 1213/22). Na skutek braku wskazania przez powoda aktualnego adresu pozwanego Sąd 23 listopada wydał Postanowienie o zawieszeniu postępowania. 3 lutego 2023 r. wystany został wniosek o podjęcie zawieszzonego postępowania ze wskazaniem aktualnego adresu pozwanego do doręczeń – na chwilę obecną postępowanie zostało wznowione, nadano nową sygnaturę VII C 194/23. Pozwany wniósł odpowiedź na pozew wskazując zawarcie przez strony ugody 24 marca 2023 r. – dłużnik zapłacił kwotę 45 761,17 zł, a Spółdzielnia zrzekła się roszczenia o odsetki. 13 grudnia 2023 roku odbyło się posiedzenie celem zawarcia ugody sądowej. **Sprawa jest zakończona.**



**5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Postępowanie egzekucyjne na kwotę 26.922,71 zł obciążającą lokal mieszkalny przy ul. Perkuna 54 w Warszawie (sygn. akt VII Nc 1342/20 (KM 236/21). **Postępowanie egzekucyjne zostało zakończone** postanowieniem komornika z 22 marca 2023 r. wskutek wyegzekwowania roszczenia wierzyciela w całości.

**6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

24 kwietnia 2018 r. złożono do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe pozew o zapłatę kwoty 35.792,45 zł. Sąd wydał nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. Postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego w sprawie za sygn. VII Nc 1431/18 (KM 75/19) zostało zakończone postanowieniem komornika z 22 marca 2023 r. wskutek wyegzekwowania roszczenia wierzyciela w całości. **Sprawa jest zakończona.**

**7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

3 sierpnia 2018 r. złożono do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe pozew o zapłatę kwoty 5.839,32 zł. Sąd 14 sierpnia 2018 r. wydał nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. Postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego w sprawie za sygn. I Nc 2731/18 (KM 44/19) zostało zakończone postanowieniem komornika z 22 marca 2023 r. wskutek wyegzekwowania roszczenia wierzyciela w całości. **Sprawa jest zakończona.**

**8. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 58**

Spółdzielnia dochodziła zapłaty 3.949,19 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal położony przy ul. Perkuna 58 w Warszawie. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 2.961,89 zł. Spółdzielnia uzyskała z akt sprawy postanowienie o stwierdzeniu spadku. Spółdzielnia złożyła apelację. Sąd II instancji nadał sprawie sygn. IV Ca 2615/21). Pozwana złożyła apelację od wyroku wnosząc o oddalenie powództwa. Wyrokiem Sądu Okręgowego zmieniono wyrok Sądu Rejonowego jedynie w zakresie obniżenia kosztów procesu. **Sprawa jest zakończona.**

**9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 58**

Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 6.736,58 zł wraz z odsetkami umownymi naliczonymi od dnia wniesienia pozwu. Pozwana nie płaci części opłat odpowiadającej składce na fundusz remontowy. 23 lutego 2024 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VII Nc 1567/23). **Na dzień 22.04.2024 r. na skutek sprzeciwu pozwanej sprawa jest w toku.**

**10. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54**

Spółdzielnia dochodzi zapłaty 20.399,53 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal położony przy ul. Perkuna 54 w Warszawie. 16 sierpnia 2022 r. wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanym zapłatę kwoty objętej

pozwem. Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty 29 września 2022r. **Na chwilę obecną sprawa w toku.**

#### **11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 52**

Spółdzielnia złożyła wniosek o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie wydania części nieruchomości wspólnej zajmowanej przez uczestniczkę. Sąd nadał sprawie sygnaturę I Co 2451/23.

### **VIII. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ORAZ WYNIKI I RYZYKO FINANSOWE.**

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2023 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmoczonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

**Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 8 535 905,90 zł.**

**Spółdzielnia w 2023 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 40 370,48 zł.**

**SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 82 617,85 zł**

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wszystkie płatności wobec dostawców mediów oraz budżetu Państwa, nie jest obciążona odsetkami ani kredytami. Spółdzielnia posiada płynność finansową, pełną zdolność do wywiązywania się z zobowiązań w momencie ich wymagalności, należności i stan środków pieniężnych przekracza zobowiązania.

Tabela nr 21 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2023 r. ( w złotych)

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
1.	<b>Środki pieniężne w banku w tym:</b>				
a)	Rachunek bieżący Getin Bank	643 165,84	147 102,05	384 668,24	376 273,97
b)	Rachunek bieżący PKO SA		410 089,70	405 454,79	391 189,08
c)	Rachunek bieżący ING Bank Śląski		47 773,29	47 425,29	47 077,29
d)	Lokata krótkoterminowa	713 394,47	713 465,74	719 374,35	730 239,40
	<b>Ogółem stan środków pieniężnych</b>	<b>1 356 560,31</b>	<b>1 318 430,78</b>	<b>1 556 922,67</b>	<b>1 544 779,74</b>

Spółdzielnia uzyskała w 2023 r. przychód finansowy w wysokości 27 207,95 zł. z tytułu odsetek bankowych.

### **IX. Analiza wskaźnikowa**

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

**Wskaźnik bieżącej płynności finansowej CR** pokazuje możliwości podmiotu gospodarczego do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi. Wartość tego mnożni-

ka powinna się mieścić w granicy <1,2-2,0>.W przypadku, gdy jego wartość spada poniżej 1,0 – może to wskazywać na kłopoty przedsiębiorstwa z regulowaniem zobowiązań w terminie. Wartość wskaźnika powyżej 3,0 wskazuje na złą kondycję finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

**2023 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach =**

**2023 r. 2 373 101,15 zł/1 580 297,10 zł = 1,50**

**2022 r. 2 427 101,21 zł/1 612 350,13 zł = 1,51**

**Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2023 Spółdzielnia nie miała kłopotów z realizowaniem zobowiązań w terminie.**

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia DR** jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów jednostki. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Stąd często przyjmuje się, że jego wartość powyżej 0,67 wskazuje na nadmierne ryzyko. Niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa. Dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych **aktywa ogółem** ze względu na to, że zgodnie z ustawą fundusz w postaci wkładów budowlanych jest niepłatny należałoby zastąpić przychodem netto.

**2023 - DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = 2 272 453,88 zł/2 671 743,15 zł = 0,85**

**2022 - DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = 2 304 506,91 zł/2 344 950,52 zł = 0,98**

Spółdzielnia nie posiada zatorów płatniczych o czym świadczy stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

#### **X. Czynniki ryzyka i zagrożeń mających istotny wpływ na działalność Spółdzielni.**

Na działalność Spółdzielni w 2023 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożenia jak:

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i nie spójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia dąży do zwiększenia środków na szkolenia oraz korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni.
2. Ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizowała stan zaległości i prowadziła windykację należności.
3. Ryzyko ze strony właścicieli lokali w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali.

## Procedury należytej staranności

Spółdzielnia w 2023 r. podjęła szereg czynności przy weryfikowaniu kontrahenta takich jak:

1. Potwierdzenie statusu kontrahenta jako podatnika VAT na stronie Ministerstwa Finansów.
2. Sprawdzenie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny lub zwolniony.
3. Sprawdzenie podmiotu w KRS lub w CEIDG, i weryfikację w bazie REGON.
4. Sprawdzenie czy kontrahent ma stronę internetową i czy jego adres nie jest fikcyjny.
5. Sprawdzenie czy kontrahent posiada wymagane prawem koncesje i zezwolenia.
6. Przystępujący do przetargu kontrahent przedkłada kopie zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach.

W 2023 r. kontynuowano proces „wiarygodnej ścieżki audytu” dzięki której możliwy stał się do skontrolowania związek między fakturą a świadczeniem usług. Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające takie jak:

- a) oferty,
- b) zamówienia,
- c) umowy,
- d) zlecenia,
- e) protokoły,

Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest łączy do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

## Podsumowanie

Realizując zadania związane z bieżącą obsługą mieszkańców i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych analizowane są koszty wydatkowane na ten cel, a decyzje organów Spółdzielni podejmowane są ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków. Opłaty na utrzymanie lokali wzrastają. W 2023 roku nastąpił kolejny znaczny wzrost wynagrodzenia minimalnego za pracę, który wpłynął na koszty robocizny usługodawców i wykonawców. Zarząd analizuje koszty dla całej Spółdzielni jak również dla poszczególnych nieruchomości. Pomimo dyscypliny finansowej po stronie kosztów zależnych od Spółdzielni, to opłaty od niej niezależne ostatecznie kształtują wysokość łącznych opłat eksploatacyjnych. Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa środki finansowe na prace remontowe dbając o właściwy stan techniczny budynków. Zarząd zarządza zasobami Spółdzielni, kontynuując wyznaczone cele i program nakreślony przez Radę Nadzorczą. Celem nadrzędnym działających organów spółdzielczych jest dobro Członków Spółdzielni, utrzymywanie równego standardu nieruchomości pod względem technicznym jak i finansowym, poprzez podejmowanie wyważonych decyzji w planach rzeczowo - finansowych. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych były dobre i pomyślnie rokują na kontynuację działalności w roku 2024.