

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
ZA ROK 2023**

Warszawa, 26 kwietnia 2024 r.

MP
Olga

Spis treści

1	Wstęp.....	3
1.1	Dane Spółdzielni	3
1.2	Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”.....	3
1.3	Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym.....	3
2	Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni	4
2.1	Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności.....	4
2.2	Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni	4
2.3	Kluczowe zasoby Spółdzielni.....	4
2.3.1	Budynki i grunty	4
2.3.2	Zasoby mieszkaniowe	5
2.3.3	Lokale biurowe i użytkowe.....	5
2.3.4	Zasoby kadrowe	6
3	Sprawy organizacyjne	7
3.1	Wykonanie Świadectwa Energetycznego dla Budynków Spółdzielni.....	7
3.2	Projekt Uchwały dotyczący Odrębnej Własności	7
3.3	Przegląd 5-letni	7
3.4	Wywóz śmieci z budynku Glogera 6.....	8
3.5	Inwentaryzacja kaloryferów i planowane działania	8
4	Wyniki działalności i sytuacja finansowa.....	10
4.1	Majątek trwały	10
4.2	Wyniki finansowe	10
4.3	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)	14
4.3.1	Zmiany wysokości stawek kosztów eksploatacji w 2023 Roku	16
4.4	Wynik działalności gospodarczej	18
4.5	Wskaźniki zadłużenia lokali	18
5	Windykacja.....	21
6	Postępowania sądowe.....	23
7	Rozliczenie funduszu remontowego	25
8	Prace Zarządu na rok 2024	26

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” realizując obowiązek wynikający z zapisów §42 Statutu przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2023 r.

1 Wstęp

1.1 Dane Spółdzielni

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

Forma prawna: Spółdzielnia

Nr KRS: 0000410983

Sąd: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

NIP: 5250007046

REGON: 000490547

Siedziba: ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

1.2 Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia liczyła **65** członków.

1.3 Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym

Walne Zgromadzenie Członków:

Najwyższy organ Spółdzielni zgodnie z art. 36 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 19 Statutu.

Rada Nadzorcza:

Sprawuje funkcje kontroli i nadzoru Spółdzielni zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 30 Statutu. W roku 2023 Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący: Zdzisław Dobrowolski,
- Sekretarz: Ewa Pawlik,
- Członek Rady: Marek Czarkowski.

Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art.48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu. W roku 2023 Zarząd działał w składzie:

- Prezes: Marcin Pawlik,
- Wiceprezes: Olga Ostaszewska,
- Członek Zarządu: Jarosław Ługowski.
- Członek Zarządu: Marek Włodarczyk (od 15 czerwca 2023).

3
KPP
Oru

2 Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni

2.1 Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1 Statutu.

2.2 Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni

- Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000, Dz.U. nr 4 poz. 27,
- Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” uchwalony dn. 11.05.2017 i zaktualizowany dn. 14.06.2018.

2.3 Kluczowe zasoby Spółdzielni

2.3.1 Budynki i grunty

Do zasobów Spółdzielni należą dwa budynki wielorodzinne położone przy:

- ul. Grójeckiej 41 na działce nr 91, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M/00000131/1, status: własność,
- ul. Glogera 6, na działce nr 87, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M/00000130/4, status: własność.

Strukturę powierzchni użytkowej w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni na podstawie inwentaryzacji z 2022 przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	176,50 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	97,57 m ²	213,40 m ²	310,97 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	86,94 m ²	97,17 m ²	184,11 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	143,53 m ²	473,29 m ²	616,82 m ²
	łącznie:	2 079,28 m ²	5 268,53 m ²	7 347,80 m ²

Strukturę powierzchni w obrysie w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni na podstawie inwentaryzacji z 2022 przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	176,50 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	97,57 m ²	213,40 m ²	310,97 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	86,94 m ²	97,17 m ²	184,11 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	322,81 m ²	835,17 m ²	1 157,98 m ²
	łącznie:	2 280,59 m ²	5 854,96 m ²	8 135,55 m ²

2.3.2 Zasoby mieszkaniowe

W obu budynkach należących do Spółdzielni znajdują się lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Szczegółowy status lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej.

Status lokalu	Liczba lokali
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - w tym na Glogera 6 - w tym na Grójeckiej 41	62 (18) (44)
Odrębna własność	0
Umowa najmu (lokal służbowy)	1
Bezumowne korzystanie z lokalu (lokal służbowy)	1
razem: - w tym lokali służbowych	64 (2)

Zarząd Spółdzielni podjął działania mające na celu zakończenie bezumownego korzystania z lokalu służbowego znajdującego się przy ul. Glogera 6. W styczniu 2023 zakończono mediację, niestety bez zawarcia ugody, w sprawie dotyczącej ustalenia stosunku najmu wobec jednego mieszkańca tego samego lokalu przy ul. Glogera 6. W związku z tym sprawa o eksmisję została zawieszona do czasu zakończenia sprawy dotyczącej stosunku najmu.

2.3.3 Lokale biurowe i użytkowe

W zasobach Spółdzielni znajdują się lokale o charakterze biurowym oraz użytkowym. Lokale biurowe to wtórnie zaadaptowane lokale mieszkalne, do których przynależy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Lokale użytkowe znajdują się w przyziemiu i

¹ Na dzień przygotowania sprawozdania w budynkach na Glogera 6 i Grójeckiej 41 znajdowało się po jednym lokalu mieszkalnym pełniącym funkcję biurową. Powierzchnia tych lokali została wliczona do podstawy obliczenia podatku od nieruchomości.

mają dostęp od zewnątrz budynków. Pożytki z najmu lokali użytkowych stanowią przychód Spółdzielni. Strukturę lokali biurowych i użytkowych ilustruje tabela:

Status lokalu	Liczba lokali
Lokale biurowe (ze spółdzielczym, własnościowym prawem do lokalu)	2
- Glogera 6	(1)
- Grójecka 41	(1)
Lokale użytkowe	3
- w tym na Glogera 6 (lokale U3 i U4)	(2)
- w tym na Grójeckiej 41 (połączone lokale U1 + U2)	(1)
razem:	5

W roku 2023 zaszły zmiany w obszarze lokali użytkowych. Najemca lokalu U3 wypowiedział umowę najmu dnia 29.05.2023, z terminem zakończenia najmu do 31.08.2023. W związku z tym zdarzeniem Zarząd podjął działania mające na celu znalezienie nowego najemcy. Dnia 24.10.2023, zawarto umowę najmu na okres 3 lat z nowym najemcą dla lokalu U3.

Według stanu na 31.12.2023 r., poza okresem poszukiwania nowego najemcy dla lokalu U3, wszystkie lokale użytkowe były wynajęte.

2.3.4 Zasoby kadrowe

Według stanu na koniec roku 2023, Spółdzielnia zatrudniała jedną osobę:

- gospodarza domu na umowę o pracę.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali:

- radca Zbigniew Korsak (sprawy związane z egzekucjami, bieżąca obsługa prawna).

3 Sprawy organizacyjne

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni utrzymywał aktywną komunikację i współpracę poprzez organizowanie zebrań roboczych. Spotkania odbywały się nieregularnie, jednak nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie, dostosowując się do bieżących potrzeb i sytuacji.

Obowiązki administratora i obsługę księgową Spółdzielni prowadzi FZN Patron. Informacje o stanie rozliczeń mieszkańców dostępne są w serwisie internetowym „Mieszczanin” – dostęp do kont mieszkańców przynajmniej FZN Patron.

Zarząd prowadzi stronę internetową Spółdzielni pod adresem: <https://skarbowiec.waw.pl>

3.1 Wykonanie Świadectwa Energetycznego dla Budynków Spółdzielni

Na początku roku 2023 w związku z nowelizacją ustawy o charakterystyce energetycznej budynków wprowadzającej obowiązek posiadania świadectw charakterystyki energetycznej Zarząd SBM Skarbowiec podjął decyzję o zleceniu wykonania świadectw energetycznych dla wszystkich zarządzanych budynków. .

3.2 Projekt Uchwały dotyczący Odrębnej Własności

W lipcu 2023 roku, działając zgodnie z art. 42 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "SKARBOWIEC" opracował i przedstawił do wiadomości mieszkańców projekt uchwały określającej zasady wydzielenia odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się przy ulicy Grójeckiej 41 w Warszawie. Członkowie Spółdzielni oraz zainteresowane strony mieli możliwość zapoznania się z projektem oraz składania uwag w okresie od 16 do 30 sierpnia 2023 roku.

Zarząd, po dokładnej analizie i rozpatrzeniu wszystkich zgłoszonych uwag, postanowił odstąpić od pierwotnego projektu uchwały. Decyzja ta była podyktowana koniecznością uwzględnienia otrzymanych opinii oraz doprecyzowania niektórych aspektów projektu, tak by lepiej odpowiadał on wymaganiom formalnym.

Obecnie Zarząd pracuje nad nowym projektem uchwały, który zostanie przedstawiony do konsultacji w roku 2024. Nowa propozycja ma na celu zaadresowanie i rozwiązanie kwestii poruszonych w otrzymanych uwagach.

3.3 Przegląd 5-letni

Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane spółdzielnia przeprowadziła w listopadzie 2023 przegląd pięcioletni budynków przy Grójeckiej 41 i Glogera 6. Podczas przeglądu zidentyfikowano elementy wymagające pilnych działań naprawczych lub remontowych. Poniżej przedstawiono kluczowe ustalenia, wymagające natychmiastowej uwagi:

REP
7
Gla

Glogera 6 i Grójecka 41 - Loggie, balkony i tarasy: Stan dostateczny. Zawilgocenia, odparzenia, wycieki oraz korozja spod obróbek wymagają planowania remontu wadliwych balkonów z oznaczeniem stopnia pilności "D" – co oznacza, że remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo-finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego.

Grójecka 41 - Pokrycie i poszycie dachu: Stan zadowalający. Zgłoszenia od mieszkańców o nieszczelnościach wymagają zlokalizowania miejsc przecieków i uszczelnienia z oznaczeniem stopnia pilności "B" – co sugeruje potrzebę remontu w ciągu 3 miesięcy od zakończenia kontroli okresowej.

Glogera 6 - Kominy: Stan zadowalający. Spadające nasady turbowentów i widoczne spękania tynków wymagają ocieplenia i odnowienia kominów, a luźne fragmenty tynków należy skuwać na bieżąco. Pilność działania oznaczono jako "A" dla usunięcia nasad i "C" dla konserwacji – oznaczając odpowiednio konieczność natychmiastowego działania oraz zaplanowanie remontu w ciągu roku.

3.4 Wywóz śmieci z budynku Glogera 6

W październiku, z uwagi na zbliżający się termin zakończenia obowiązywania umowy na wywóz śmieci (31 grudnia 2023), Zarząd zorganizował spotkanie w celu przedyskutowania warunków jej przedłużenia z sąsiednią Spółdzielnią Bandera, która umożliwi wywóz odpadów przez swój teren i bramę dla budynku przy ul. Glogera 6. Celem było osiągnięcie porozumienia zapewniającego ciągłość i efektywność w usłudze wywozu śmieci na dłuższy okres.

Spółdzielnia Bandera, po wstępnych ustaleniach w grudniu 2023 roku, zobowiązała się przedstawić swoją wersję umowy. Niemniej jednak, do tego nie doszło, a zamiast tego, zaproponowano, aby Zarząd SBM Skarbowiec przygotował projekt nowej umowy, opierając się na poprzedniej oraz ustaleniach ze spotkania.

W odpowiedzi na tę sugestię, Zarząd na początku roku 2024 przedstawił swoją propozycję umowy, mając nadzieję na szybkie sfinalizowanie porozumienia. Propozycja została wysłana do Spółdzielni Bandera, a aktualnie Zarząd oczekuje na jej akceptację lub ewentualne uwagi, by móc kontynuować sprawne zarządzanie wywozem śmieci dla mieszkańców ul. Glogera 6.

3.5 Inwentaryzacja kaloryferów i planowane działania

W listopadzie 2023 roku, Zarząd SBM Skarbowiec podjął inicjatywę przeprowadzenia szczegółowej inwentaryzacji kaloryferów we wszystkich lokalach należących do SBM „SKARBOWIEC”. Celem tego działania było dokładne zdiagnozowanie oraz rozwiązanie problemów związanych z regulacją kaloryferów, w tym brakiem możliwości regulacji, brakiem zaworów regulacyjnych, a także innymi niedogodnościami, które mogą wpływać na efektywność ogrzewania oraz komfort mieszkańców.

Wstępne wyniki inwentaryzacji wskazują, że w ponad 30 lokalach mieszkalnych występują kaloryfery z nie działającą regulacją temperatury lub, w kilku przypadkach, całkowitym brakiem zaworu do regulacji. Dodatkowo, odnotowano pojedynczy przypadek kaloryfera, który nie dostarcza ciepła. Na podstawie zebranych informacji, Zarząd planuje w 2024 roku przystąpić do wymiany zaworów i innych elementów systemu ogrzewania, które wymagają interwencji. Przewiduje się, że takie działania przyczynią się do dalszych oszczędności w zakresie zużycia energii cieplnej, poprawiając jednocześnie komfort mieszkańców.

Y^g RP
Orla

4 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

4.1 Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023r. wynosi 10 633 002,57 w tym:

- budynki: 603 008,02 zł
- grunty: 6 082 246,00 zł

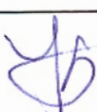

4.2 Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono bilans (aktywa i pasywa) Spółdzielni za rok 2023.

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku okresu obrachunkowego	
		31.12.2022	31.12.2023
AKTYWA			
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 393 280,17	7 277 164,27
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	0,00	0,00
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	0,00	0,00
	2) pozostałe	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 685 254,02	6 617 043,33
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	6 685 254,02	6 617 043,33
	a) grunty	6 082 246,00	6 082 246,00
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania		
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	603 008,02	534 797,33
	c) urządzenia techniczne i maszyny		
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
	1. od jednostek powiązanych		
	2. od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00
	1) Nieruchomości		
	2) Wartości niematerialne i prawne		
	3) Długoterminowe aktywa trwałe		
	3a) w jednostkach powiązanych		
	3b) w pozostałych jednostkach		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	708 026,15	660 120,94
	1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		

	3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	708 026,15	660 120,94
B.	AKTYWA OBROTOWE	871 343,77	1 002 174,94
I.	Zapasy	0,00	0,00
	1. Materiały		
	2. Półprodukty i produkty w toku		
	3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)		
	4. Zaliczki na dostawy		
	5. Towary		
II.	Należności krótkoterminowe	228 895,46	217 027,66
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	228 895,46	217 027,66
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	39 830,15	49 880,28
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	35 817,03	4 502,39
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	606,20	3 771,25
	- do 12 miesięcy	606,20	3 771,25
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	0,00	2,00
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	86,90	0,00
	g) dochodzone na drodze sądowej	152 555,18	158 873,74
III.	Inwestycje krótkoterminowe	504 120,86	785 147,28
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	504 120,86	785 147,28
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	504 120,86	785 147,28
	- środki pieniężne w kasie		
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	138 327,45	0,00
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2021		
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2022	138 327,45	0,00
	2. Pozostałe	0,00	0,00
C	Należne wpłaty na fundusz własny	0,00	0,00
D	Udziały akcje własne	0,00	0,00

AKTYWA RAZEM:	8 264 623,94	8 279 339,21
---------------	--------------	--------------

 ¹² 

PASywa			
Wyszczególnienie		31.12.2022	31.12.2023
A.	FUNDUSZE WŁASNE	6 787 399,13	6 730 065,52
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	6 691 968,33	6 623 757,64
I.1.	Fundusz udziałowy	6 714,31	6 714,31
I.2.	Fundusz podstawowy z tyt. wyceny wartości gruntów	6 082 246,00	6 082 246,00
I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	603 008,02	534 797,33
A.II	Fundusz zasobowy	51 102,69	95 430,80
A.III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych		
A.IV.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	26 256,97	0,00
A.V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	18 071,14	10 877,08
A.VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 477 224,81	1 549 273,69
I.	Rezerwy na zobowiązania	57 915,00	57 915,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy		57 915,00
	- długoterminowe	57 915,00	57 915,00
	- krótkoterminowe		0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	708 026,15	660 120,94
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	708 026,15	660 120,94
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	687 709,06	757 517,53
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	106 242,21	125 721,97
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		0,00
	d) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	0,00	0,00
	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	53 099,16	80 499,69
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	43 565,51	32 615,05
	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	16,34	16,34
	- do 12 miesięcy	16,34	16,34

	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	f) zaliczki otrzymane na dostawy		
	g) zobowiązania wekslowe		
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 209,20	4 952,89
	i) z tytułu wynagrodzeń	74,00	0,00
	j) zobowiązania wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	k) inne	7 278,00	7 638,00
	3. Fundusze specjalne	581 466,85	631 795,56
	a) fundusz remontowy	581 466,85	631 795,56
	b) ZFŚS		
	c) inne fundusze		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	23 574,60	73 720,22
	1) Ujemna wartość firmy		
	2a) Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe		
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	23 574,60	26 162,60
	2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM		47 557,62
	PASYWA RAZEM:	8 264 623,94	8 279 339,21

W zobowiązaniach długoterminowych ujęte są dwa kredyty inwestycyjne zaciągnięte w banku PKO BP SA na remont elewacji, na kwotę łączną 1 450 000 zł z terminem spłaty do 2032 r. Kredyt dzieli się na budynki Spółdzielni:

Budynek	Wysokość kredytu:	Pozostało do spłaty:
Glogera 6	408 148 zł	182 710,07 zł
Grójecka 41	1 041 852 zł	477 410,87 zł
razem:	1 450 000 zł	660 450,94 zł

Oprocentowanie kredytu na koniec grudnia 2023 wynosiło 8,32% w skali roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę 2,50%.

4.3 Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

W 2023 roku Spółdzielnia zanotowała znaczną poprawę wyników finansowych w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, co oznacza pozytywną zmianę w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy to wynik był ujemny (-138 327,45 zł). Poprawa ta jest efektem zarówno wzrostu przychodów, jak i efektywnego zarządzania kosztami mediów i eksploatacji.

- Media: ogółem +10 770,59 zł (poprawa w stosunku do -94 199,55 zł w 2022),
- Eksploatacja: +36 787,03 zł (poprawa w stosunku do -44 127,90 zł w 2022).

łączny wynik wynosi 47 557,62 zł (poprawa w stosunku do -138 327,45 zł w 2022 roku).

Rozliczenie kosztów mediów w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	380 743,45	363 602,87	17 140,58
Zimna woda i ścieki	46 817,59	46 380,16	437,43
Wywóz nieczystości	45 900,00	45 900,00	0
RAZEM	473 461,04	455 883,03	17 578,01

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	125 605,21	140 058,69	-14 453,48
Zimna woda i ścieki	15 736,60	8 090,54	7 646,06
Wywóz nieczystości	18 360,00	18 360,00	0
RAZEM	159 701,81	166 509,23	-6 807,42

Rozliczenie kosztów mediów łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	506 348,66	503 661,56	2 687,10
Zimna woda i ścieki	62 554,19	54 470,70	8 083,49
Wywóz nieczystości	64 260,00	64 260,00	0
RAZEM	633 162,85	622 392,26	10 770,59

Szczegółowe rozliczenie kosztów eksploatacji w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	355 371,96	290 196,62	65 175,34
Przych/kosz.fin-operac	7 532,40	23 774,63	-16 242,23
RAZEM	362 904,36	313 971,25	48 933,11

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	134 664,26	140 581,31	-5 917,05
Przych/kosz.fin-operac	2 888,74	9 117,77	-6 229,03
RAZEM	137 553,00	149 699,08	-12 146,08

Rozliczenie kosztów eksploatacji łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	490 036,22	430 777,93	59 258,29
Przych/kosz.fin-operac	10 421,14	32 892,40	-22 471,26
RAZEM	500 457,36	463 670,33	36 787,03

4.3.1 Zmiany wysokości stawek kosztów eksploatacji w 2023 Roku

Rok 2023 przyniósł dla mieszkańców Spółdzielni istotne zmiany w wysokości naliczanych opłat, które były spowodowane nie tylko koniecznością dostosowania się do rosnących kosztów mediów, ale również potrzebą pokrycia ujemnego wyniku finansowego z lat ubiegłych. Analiza wyników Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) od 2013 do 2023 roku ujawnia, że Spółdzielnia zmagająca się z ujemnymi wynikami w większości tych lat, osiągając niski lub ujemny wynik finansowy, z wyjątkiem roku 2018, kiedy to odnotowano pozytywny wynik.

W 2022 roku wynik GZM był ujemny (-138 tys. zł), co kontynuowało trend trudnych lat dla Spółdzielni, wymagających podjęcia działań naprawczych. W odpowiedzi na te wyzwania Zarząd podjął w 2023 r. decyzję o dostosowaniu wysokości naliczanych opłat do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Cel tego działania to nie tylko pokrycie bieżących wzrostów kosztów mediów, ale również spłata nagromadzonego deficytu z poprzednich lat, co ostatecznie przyczyniło się do osiągnięcia pozytywnego wyniku finansowego w wysokości 47,5 tys. zł w 2023 roku.

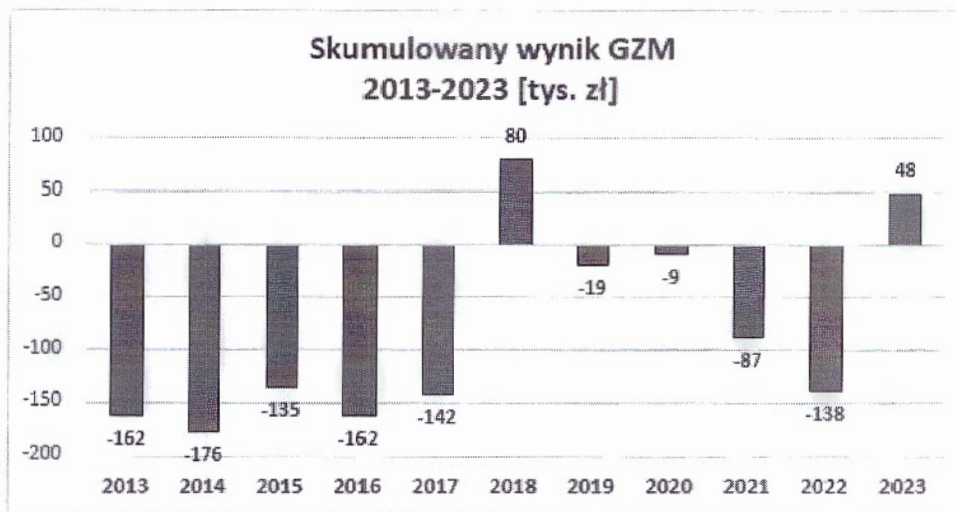
Osiągnięta nadwyżka stawia Spółdzielnię w korzystnej sytuacji w obliczu przewidywanych wyzwań finansowych związanych z planowanymi wzrostami cen mediów. Zarząd planuje wykorzystać te środki na pokrycie przyszłych wzrostów kosztów, co powinno przyczynić się do stabilizacji należnych opłat i zmniejszenia obciążenia finansowego dla mieszkańców.

Wzrost cen mediów

- **Energia ciepła:** Cena za 1 GJ ciepła dostarczanego przez VEOLIA Energia Warszawa S.A. wzrosła z 66,87 zł w październiku 2022 roku do 126,47 zł w styczniu 2023, a następnie do 145,05 zł w sierpniu 2023, co oznacza ogromny wzrost kosztów dla Spółdzielni. Koszty centralnego ogrzewania wzrosły do 503 661,56 zł w 2023 roku, co stanowi znaczne zwiększenie w porównaniu do 313 tys. zł w 2022 roku. W lutym 2023 r. weszła w życie ustawa o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku sytuacją na rynku paliw, która m.in. ograniczała skalę zmian taryf dostawców ciepła. W związku z tym Zarząd dostosował stawki za energię ciepłą do nowych stawek i prognozowanego zużycia.
- **Woda i ścieki:** Od 27 stycznia 2023 roku mieszkańcy Warszawy zaczęli płacić 10,88 zł za m³ wody i ścieków, co stanowi wzrost z poprzedniej stawki 9,85 zł brutto. W kolejnych latach przewiduje się dalsze podwyżki do 11,46 zł w 2024 roku i 11,98 zł w 2025 roku.

- **Energia elektryczna:** Cena za kWh energii elektrycznej również wzrosła, z 0,5407 zł brutto w 2022 roku do 0,8585 zł brutto w 2023 roku, co bezpośrednio wpłynęło na koszty eksploatacji Spółdzielni.

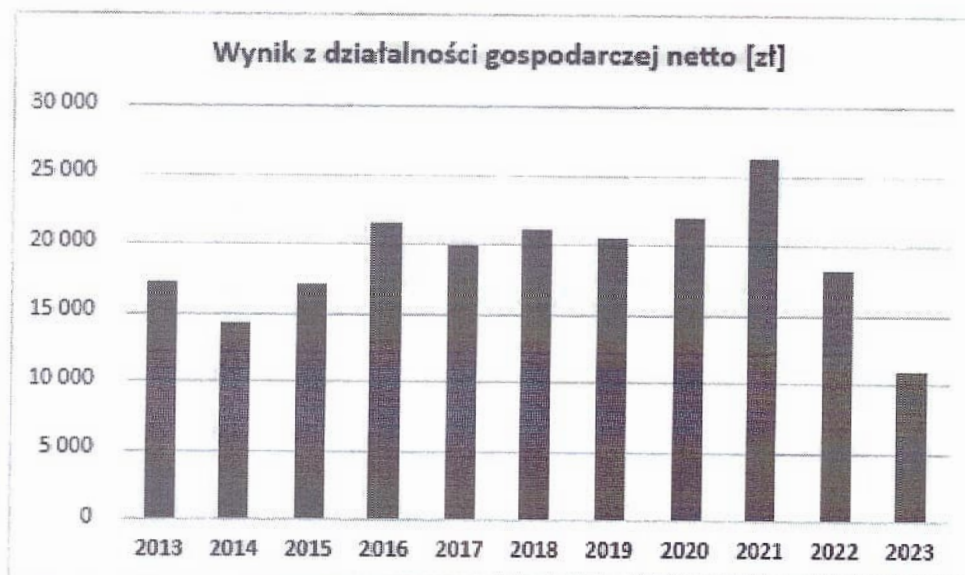
Zużycie ciepła na ul. Grójecka 41 i ul. Glogera 6 w 2023 roku wykazuje zmniejszenie w porównaniu do poprzednich lat, co pozwoliło obniżyć skalę podwyżek. Na ul. Grójecka 41 obserwujemy spadek średniego miesięcznego zużycia ciepła z 221,76 GJ w 2021 do 184,46 GJ w 2023. Analogicznie, na ul. Glogera 6 średnie miesięczne zużycie ciepła spadło z 75,93 GJ w 2021 do 70,27 GJ w 2023.



4.4 Wynik działalności gospodarczej

W roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła dochód brutto w wysokości 37 461,92 zł oraz zysk netto wynoszący 10 877,08 zł. Ujemny wpływ na wynik netto miało dokonanie odpisu aktualizacyjnego należności od ██████████

Wykres poniżej przedstawia zysk netto Spółdzielni w latach 2013 - 2023, ilustrując tendencję w analizowanym okresie.



4.5 Wskaźniki zadłużenia lokali

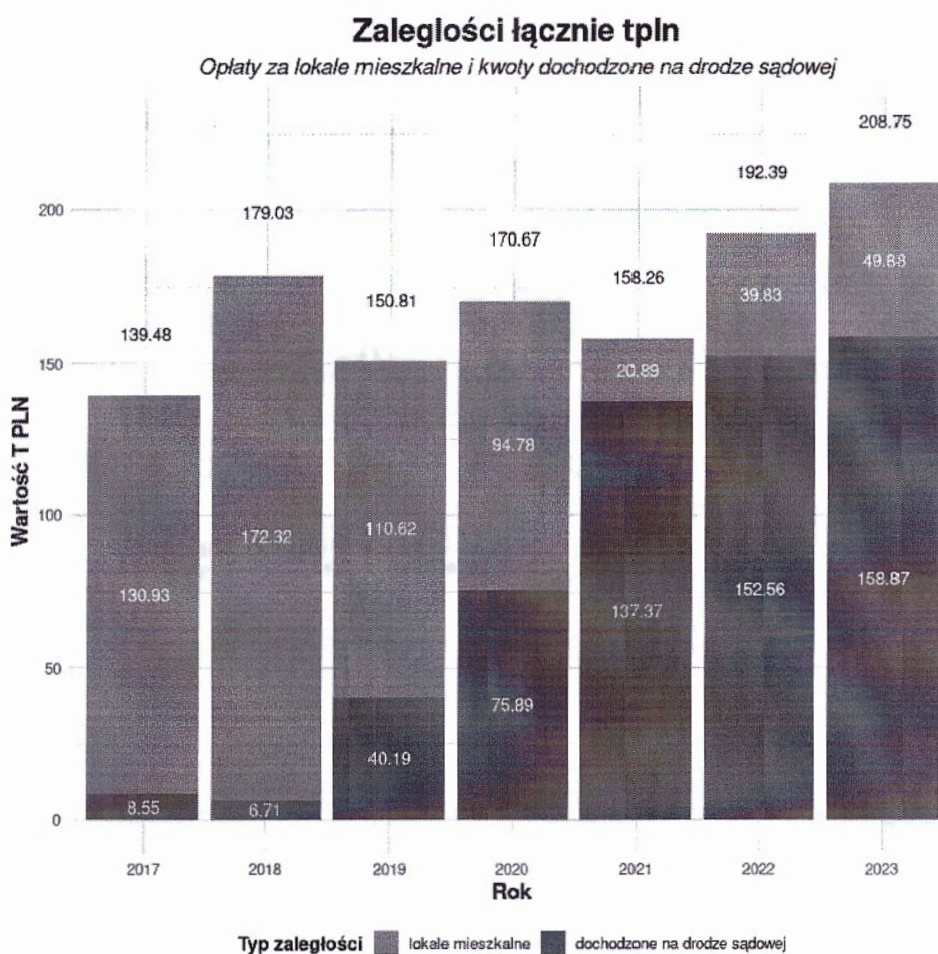
Na dzień 31.12.2023 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 208 754,02 zł. W podziale na nieruchomości:

- Glogera: 138 221,04 zł,
- Grójecka: 70 532,98 zł.

W roku 2023 w porównaniu do roku 2022 zaobserwowano dalszy wzrost zaległości. W 2022 roku łączne zaległości wynosiły 192,39 tys. zł, podczas gdy w 2023 roku wzrosły do 208,75 tys. zł, co stanowi wzrost o 16,36 tys. zł, czyli o 8,5%.

Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wzrosły z 39,83 tys. zł w 2022 roku do 49,88 tys. zł w 2023 roku, co oznacza wzrost o 10,05 tys. zł, czyli o 25,2%. Kwoty dochodzone na drodze sądowej również uległy zwiększeniu, rosnąc z 152,56 tys. zł w 2022 roku do 158,87 tys. zł w 2023 roku, co daje wzrost o 6,31 tys. zł, czyli o 4,1%.

Poziom zaległości w latach 2017-2023:



Zaległości w ujęciu strukturalnym:

Przedział	Ilość lokali	Suma
0 – 1 000 zł	7	2 764,13 zł
1 001 – 3 000 zł	4	8 661,62 zł
3 001 – 6 000 zł	1	4 574,15 zł
> 6 000 zł	2	176 385,43 zł
razem:	14	192 385,33 zł

Analiza rozkładu zadłużenia lokali w 2023 roku ukazuje, że znaczną część bieżącego zadłużenia (około 93%) stanowią zaległości dwóch lokatorów, przekraczające 6 000 zł, sumujące się do 176 385,43 zł.

W przypadku nieruchomości przy ulicy Grójeckiej całkowite zadłużenie na koniec 2023 roku wyniosło 70 532,98 zł, z czego znacząca większość, czyli 58 198,73 zł, przypada na zadłużenie powyżej 6 tys. zł. Zasadzone kwoty będące przedmiotem procedur

sądowych wynoszą 49 259,98 zł, co świadczy o tym, że większość znaczącego zadłużenia jest aktywnie dochodzona przez Spółdzielnię.

W przypadku nieruchomości przy ulicy Glogera całkowite zadłużenie osiągnęło poziom 138 221,04 zł, z czego prawie całość, tj. 136 626,65 zł, to zadłużenie przekraczające 6 tys. zł. Zasądzone kwoty, dochodzone sądowo, to 109 613,76 zł, co również wskazuje na skoncentrowanie działań Spółdzielni na największych zaległościach.

W roku 2023, zgodnie z uchwałą Zarządu, dokonano odpisu aktualizacyjnego przedawnionych należności od [REDAKTED] na kwotę 32 805,50 zł. Decyzja ta wpłynęła na korektę łącznego zadłużenia, odzwierciedlając realistyczne oczekiwania co do możliwości odzyskania niektórych zaległych kwot. Na koniec 2023 roku większość najemców nie zalegała z opłatami. Jednakże stwierdzono zaległości w opłatach czynszu za październik 2023 roku od jednego z najemców.

5 Windykacja

Spółdzielnia ma dwie grupy dłużników:

- 1) Tak zwana „czynszowa”. Są to długi Spółdzielców wynikające z kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zarządzanej przez Spółdzielnię, mediów i funduszu remontowego;
- 2) Pozostali. Są to zewnętrzni dłużnicy. Występują w niej długi za:
 - a) Bezumowne korzystanie z grupy pomieszczeń Spółdzielni;

Zarząd podejmuje następujące działania w celu odzyskania należności od dłużników Spółdzielni:

- 1) Bieżące monitorowanie stanu zadłużenia i spływania płatności;
- 2) Wezwania do zapłaty;
- 3) Przymusowe administracyjne wymeldowanie z pomieszczeń Spółdzielni grupy osób zameldowanych w nich bez podstawy i tytułu prawnego;
- 4) Pozwy o zapłatę. W ramach postępowań sądowych prowadzono również mediacje;
- 5) Wnioski egzekucyjne i postępowanie prowadzone przez komornika. W toku egzekucji komornicy na wniosek Spółdzielni prowadzą egzekucję z majątku dłużników takiego jak:
 - Rachunki bankowe;
 - Ruchomości;
 - Nieruchomości w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
 - Wierzytelności w tym wynagrodzenia z umów o pracę, zlecenia lub dzieło;
 - Inny ustalony majątek.
- 6) Wnioski o wpis hipoteki na nieruchomościach, ew. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu;

Dodatkowo Spółdzielnia korzysta z wniosków o wyjawienie majątku.

W 2023 r. po uzyskaniu prawomocnych wyroków (nakazów zapłaty) Spółdzielnia prowadziła egzekucje wobec 4 dłużników - 2 członków spółdzielni i 1 dłużnik spoza spółdzielni.

Stan prowadzonych egzekucji w latach 2022-2024 r.

- 1) Spółdzielca z lokalu przy ul. Glogera 6. Od 2014 r. nie reguluje opłat. Jest największym dłużnikiem Spółdzielni – łączna kwota zobowiązań: 136 626,65 zł, z czego: bieżące rozliczenia – 27 012,89 zł, kwoty dochodzone na drodze sądowej – 109 613,76 zł.

- W grudniu 2022 r., dzięki działaniom komornika, doszło do skutecznej licytacji spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego dłużnika, sprzedanego za 1 225 840,25 zł. Jednakże dłużnik zaskarżył postanowienie o przybiciu ceny, co wstrzymuje dalsze działania do czasu rozstrzygnięcia przez sąd.
 - Dodatkowo, w grudniu 2022 roku, do egzekucji zobowiązań dołączyła osoba z egzekucją alimentacyjną o kwocie głównej 199 600 zł, mająca pierwszeństwo przed wszystkimi innymi wierzytelnościami, co stawia Spółdzielnię w niekorzystnej pozycji.
 - 13 listopada 2023 r. Sąd stwierdził prawomocność przybicia ceny, lecz późniejsze uchylene zarządzenia z powodu niedoręczenia postanowień wszystkim wierzycielom komplikuje sytuację. Po zamieszczeniu organizacyjnym w sądzie (trzykrotna zmiana osoby prowadzącej sprawę) oraz błędach technicznych w doręczeniach, postanowienie jest prawomocne z datą 24 lutego 2024 r.
 - Na początku 2024 r. Zarząd ponowił wnioski o zajęcie ruchomości i poszukiwanie majątku dłużnika. W wyniku czynności terenowych policji, komornik ustalił że dłużnik wynajmuje lokal. Komornik zajął należność z czynszu. Na dzień 5 kwietnia 2024 r. skuteczność zajęcia jest nieznana.
 - Komornik zajął również wierzytelność dłużnika od jednego z towarzystw ubezpieczeń. Na dzień 5 kwietnia 2024 r. ubezpieczyciel jeszcze nie zakończył postępowania likwidacyjnego. Wysokość wypłaty i skuteczność jest nieznana.
 - Wobec tego dłużnika postępowania egzekucyjne prowadzą między innymi Urząd Skarbowy (który ma pierwszeństwo przed Spółdzielnią), dwa banki (w tym jeden zabezpieczony na hipotecę przed hipotekami Spółdzielni) i dwie inne osoby, w tym jedna egzekwuje alimenty z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami. Łączna kwota zadłużenia znacznie przewyższa 1,3 miliona zł. Są również inni mniejsi wierzyciele, którzy nie prowadzą egzekucji z nieruchomości.
 - W 2023 spółdzielnia otrzymała prawomocny nakaz zapłaty za cały rok 2022.
- 2) W 2023 roku nastąpiła spłata zadłużenia związanego z lokalem przy ul. Grójeckiej 41 za lata 2022 i 2023, co skutkowało znacznym obniżeniem łącznych zobowiązań. Na dzień sporządzenia sprawozdania, SBM Skarbowiec uwzględnia wszystkie dokonane płatności, jednocześnie nie rezygnując z dalszych prób odzyskania pełnej kwoty zaległości. Działania te są kontynuacją konstruktywnego dialogu z dłużnikiem oraz dowodem na elastyczność i otwartość Spółdzielni na rozwiązania sprzyjające obu stronom.

Dłużnicy zewnętrzni. Są to osoby, które w przeszłości bez podstawy umownej zajmowali część pomieszczeń należących do spółdzielni. Kwota długu zasądzonego przez sąd to

10 323,50 zł z odsetkami i kosztami postępowania. Komornik zajął rachunki bankowe dłużników i należności z tytułu umów za pracę (zlecenia etc.). Komornik prowadzi skuteczną egzekucję z wynagrodzenia za pracę. Spółdzielnia otrzymuje comiesięczne wpłaty. Do końca 2023 r. spółdzielnia otrzymała 3 286,51 zł.

W 2023 r. Spółdzielnia rozliczyła również i otrzymała koszty procesu wygranego z jednym z podwykonawców z czasów remontu budynków. Otrzymaliśmy pieniądze dobrowolnie, bez udziału komornika.

6 Postępowania sądowe

Sprawa o zapłatę roszczeń z GZM z okresu 2015-2017

Jeden ze spółdzielców odmówił zapłaty rozliczenia w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Kwota roszczenia to 1 961,55 zł. Spółdzielnia wzywała spółdzielcę kilkakrotnie do zapłaty. Wykazując dobrą wolę skierowała również wniosek o próbę ugodową. Pozew złożony w grudniu 2023 r. Sąd zarządził doręczenie odpisu pozwu stronie pozwanej.

Złożenie oświadczenia woli o wydzielenie własności lokalu

We wrześniu 2022, wobec braku decyzji ze strony Spółdzielni w sprawie wydzielenia własności, jeden ze spółdzielców skierował pozew przeciwko Spółdzielni.

Spółdzielca ten odrzucił propozycję mediacji. Sąd ustalił wartość sporu na 942 300 zł. W Grudniu 2022 kierując się przepisami Ustawy o Rachunkowości (Dz.U. 1994 Nr 121 poz. 591z późniejszymi zmianami) Zarząd postanowił o utworzeniu rezerwy w wysokości 57 915 zł. na pokrycie kosztów postępowania. Aktualnie sąd rozesłał do świadków listę pytań od obu stron. Na dzień 5 kwietnia 2024 r. dwóch świadków nie złożyło pisemnej odpowiedzi. Zostali oni ukarani grzywną przez sąd.

Eksmisja i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

W październiku 2019 r. Spółdzielnia skierowała sprawę sądową o eksmisję mieszkańców lokalu przy ul. Glogera 6, którzy zajmowali lokal bezumownie.

Wyrokiem z 22.11.2020 sąd oddalił wniosek o eksmisję i nakazał części pozwany zapłatę 10 323,50 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Obecnie trwa skuteczna egzekucja komornicza opisana wyżej.

Ustalenie stosunku najmu

W styczniu 2023 zakończono mediację, niestety bez zawarcia ugody, w sprawie dotyczącej ustalenia stosunku najmu wobec jednego mieszkańca tego samego lokalu przy ul. Glogera 6. W związku z tym sprawa o eksmisję została zawieszona do czasu zakończenia sprawy dotyczącej stosunku najmu. W tej sprawie zmarł jeden z powodów. Sąd zawiesił sprawę o ustalenie stosunku najmu do czasu ustalenia następców prawnych i spadkobierców zmarłego.

Zwolnienie zajętych rzeczy spod egzekucji

Spółdzielnia została pozwana przez osoby trzecie o zwolnienie rzeczy ruchomych zajętych w toku jednej z egzekucji.

Spółdzielnia faktycznie przez komornika zajęła ruchomości w lokalu jednego z dłużników spółdzielczych. Jednak po wezwaniu od tych osób trzech do zwolnienia rzeczy z zajęcia, wniosła o uchylenie zajęcia. Egzekucja spółdzielni z tych ruchomości została umorzona.

Postępowanie sądowe trwa.

Pozew o przyjęcie w poczet członków spółdzielni

Jedna z osób zajmujących lokal w Spółdzielni o nieuregulowanym stanie prawnym, złożyła w czerwcu 2023 r. pozew o jej przyjęcie do Spółdzielni.

Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew. Oczekujemy na wyznaczenie terminu posiedzenia.

Sprawy administracyjne

Spółdzielnia złożyła wniosek o wymeldowanie łącznie pięciu osób z jednego z lokali służbowych. Osoby te w przeszłości zajmowały ten lokal bez tytułu prawnego. Aktualnie tam nie zamieszkują. Prezydent miasta stołecznego Warszawy po wszczęciu na wniosek Spółdzielni pięciu postępowań przeprowadził z zainteresowanymi czynności wyjaśniające. Osoby te same się wymeldowały, a postępowania zostały umorzone w kwietniu 2023 r.

7 Rozliczenie funduszu remontowego

Wartość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2023 roku wyniosły:

	Grójecka 41	Glogera 6	Razem
stan FR na 01.01.2023 r.:	483 468,67 zł	97 998,18 zł	581 466,85 zł
wpływy:	118 200,48 zł	42 771,96 zł	160 972,44 zł
koszty kredytu:	34 645,88 zł	13 259,33 zł	47 905,21 zł
koszty odsetek:	45 373,59 zł	17 364,93 zł	62 738,52 zł
stan FR na 31.12.2023 r.:	521 649,68 zł	110 145,88 zł	631 795,56 zł
środki FR stanowiące zabezpieczenie kredytu:	65 000,00 zł	65 000,00 zł	130 000,00 zł
środki dostępne na inwestycje:	456 649,68 zł	45 145,88 zł	501 795,56 zł

W dniu 31 sierpnia 2023 r., po dokładnym przeglądzie aktualnych potrzeb oraz zobowiązań finansowych Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wzroście stawek na liczeń na Fundusz Remontowy. Zmienione stawki, wynoszące 3,50 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w każdym z zarządzanych budynków, zostały wprowadzone z początkiem nowego roku, tj. od 1 stycznia 2024.

Podstawy decyzji:

- Zarządzanie zobowiązaniami: Znacząca część środków Funduszu Remontowego przeznaczona jest na obsługę kredytów remontowych zaciągniętych w 2012 roku. Utrzymanie płynności finansowej w zakresie spłat tych zobowiązań jest kluczowe dla stabilności finansowej Spółdzielni.
- Zabezpieczenie kredytowe: Określona część środków Funduszu Remontowego pozostaje zablokowana jako zabezpieczenie kredytowe, co jest wymogiem umów kredytowych i stanowi dodatkowy czynnik ograniczający dostępność funduszy na bieżące potrzeby remontowe.
- Potrzeby remontowe budynków: Istotne jest podkreślenie, że zarządzane budynki wymagają nieodzownych prac remontowych, w tym modernizacji tarasów, obróbek blacharskich dachów, kominów oraz balkonów. Zabezpieczenie odpowiednich środków na te cele jest niezbędne do zachowania wartości oraz funkcjonalności nieruchomości.
- Wzrost kosztów: Obserwowany wzrost cen materiałów budowlanych oraz usług remontowych wymusza adekwatne dostosowanie wysokości składek na Fundusz Remontowy. Decyzja o podniesieniu stawek o 40% wynika z konieczności zapewnienia wystarczających środków na pokrycie rosnących kosztów, aby uniknąć negatywnych konsekwencji dla stanu technicznego budynków.

Analiza finansowa dotycząca obsługi kredytów:

Analiza finansowa środków na Funduszu Remontowym dla budynków przy ulicy Grójecka 41 i Glogera 6 pokazuje, że obsługa zaciągniętych kredytów remontowych absorbuje odpowiednio 68% i 72% wpływów na fundusz. Średnio, niemal 70% środków funduszu jest przeznaczana na pokrycie kosztów kredytu oraz odsetek, co podkreśla istotność zarządzania zobowiązaniami oraz potrzebę zapewnienia adekwatnego finansowania dla przyszłych projektów remontowych.

8 Prace Zarządu na rok 2024

- Dalsza windykacja należności z tytułu opłat okresowych,
- Podjęcie uchwały o przedmiocie odrębnej własności,
- Przeprowadzenie napraw wymienionych w przeglądach technicznych,
- Wymiany zaworów i innych elementów systemu ogrzewania, które wymagają interwencji,
- Analiza kompletności dokumentacji budynku,
- Opracowanie planu remontów w Spółdzielni.

Warszawa, 26 kwietnia 2024 r.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”



Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej
„SKARBOWIEC” w Warszawie
ul.Grójecka 41, 02-031 Warszawa



Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej
„SKARBOWIEC” w Warszawie
ul.Grójecka 41, 02-031 Warszawa