

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## (1) Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERKUN” W WARSZAWIE ZA 2020 ROK

W roku 2020 r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” opierała się o następujące podstawy prawne:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2018 roku poz. 1285 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 2018 roku poz.755 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
4. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 1230 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
5. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 roku poz. 865 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
6. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
7. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 roku poz.737 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
8. Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku poz. 351 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
9. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 roku poz. 1186 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
10. Ustawa z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019, poz.1781);
11. Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz.U.2020 poz.139).

### I. WPROWADZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za rok 2020.

W roku 2020 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 2020 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 należytym 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 2020 r. ze względu na zagrożenie epidemiologiczne (SARS-CoV-2) w celu zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania dalszego rozprzestrzeniania się wirusa Zarząd w trosce o zdrowie pracowników SM „Perkun” oraz interesantów ustalił nowe zasady obsługi mieszkańców Spółdzielni. Wizyty interesantów odbywały się tylko w sprawach wymagających osobistego kontaktu z pracownikami. Pozostałe sprawy przekazywano drogą elektroniczną lub telefonicznie. Działania związane z obowiązkową dezynfekcją rąk, zastanianiem ust i nosa, oraz zachowaniem 1,5 m odstępu wprowadzono w trosce o zachowanie ciągłości funkcjonowania administracji Spółdzielni.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia zrzeszała 254 członków w tym;

Perkuna 52 – 101 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 55 członków

Perkuna 58 – 42 członków

Na dzień 31.12.2020r. 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 2020 roku nie wyodrębniono lokali.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2020

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

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58	
	lokale mieszkalne, l. użytkowy i pom. przynależne	Garáže 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> )
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
<b>Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2020</b>	<b>455,55</b>	<b>18,35</b>	<b>776,40</b>	<b>34,20</b>	<b>1 184,10</b>	<b>87,90</b>	<b>1 620,20</b>	<b>104,60</b>
<b>całkowita powierzchnia lokali</b>	<b>4732,74</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>9,63%</b>	<b>4,04%</b>	<b>22,26%</b>	<b>13,49%</b>	<b>34,14%</b>	<b>33,99%</b>	<b>47,00%</b>	<b>43,49%</b>
<b>Udział Spółdzielni</b>	<b>90,37%</b>	<b>95,96%</b>	<b>77,74%</b>	<b>86,51%</b>	<b>65,86%</b>	<b>66,01%</b>	<b>53,00%</b>	<b>56,51%</b>
<b>Udział Spółdzielni</b>	<b>90,86%</b>		<b>78,34%</b>		<b>65,87%</b>		<b>53,22%</b>	

Łącznie wyodrębniono 67 lokali w tym 14 garaży w całym zasobach Spółdzielni

### 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.

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

1. Administratora Natalię Waśkiewicz - zatrudnioną na  $\frac{3}{4}$  etatu na umowę o pracę.
2. CityHome sp. z o.o. – Andrzej Panecki oraz Joel Schulz

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

**Obsługa prawna Spółdzielni** w roku 2020 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 - p. Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

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

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

**Nadzór Inspektora w zakresie instalacji elektrycznych** – firma EL-PRO Zbigniew Wojciechowski – umowa od 27.01.2020r.

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie wyniosły 196 341,18 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora, obsługi spraw członkowskich, CityHome sp. z o.o., Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 4 258,82 zł.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 26 897,06 zł. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 1 102,94 zł.

W dobie pandemii koronawirusa, Zarząd skupił się głównie na kwestii komunikacji wewnętrznej, szczególnie dbając o utrzymanie odpowiedniego kontaktu z pracownikami i informując ich na bieżąco o wszystkich aspektach funkcjonowania Spółdzielni. Pozwoliło to również na zachowanie pozytywnej relacji wewnątrz zespołu i efektywne wykonywanie obowiązków, pomimo znacznych trudności organizacyjnych. Zarząd starał się opracować strategię komunikacyjną dotyczącą członków Spółdzielni i kontrahentów, aby nie stracić z nimi kontaktu i zadbać o wizerunek Spółdzielni.

#### IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2020 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	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>

Wzrost powierzchni nastąpił w związku z przypisaniem pomieszczeń przynależnych do lokali i garaży zgodny z Uchwałą nr 1/2017 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego oraz garaży mieszczących się w nieruchomości przy ul. Perkuna 52.

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

1. 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**).
2. 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	53 515,19 zł
b. podatek dochodowy od osób prawnych	10 294,00 zł
c. zysk netto wynosi	43 221,19 zł

Tabela nr 2 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2020 rok:

	w zł i gr
Fundusz remontowy Perkuna 52 – pożyczki z nieruchomości	23 122,78
Fundusz remontowy Perkuna 54 – pożyczki z nieruchomości	1 141,78
Fundusz remontowy Perkuna 56 – pożyczki z nieruchomości	7 514,98
Fundusz remontowy Perkuna 58 – pożyczki z nieruchomości	1 064,98
Fundusz remontowy – całe zasoby SM Perkun	9 339,00
Fundusz zasobowy	1 037,67
<b>RAZEM</b>	<b>43 221,19</b>

Nadwyżka bilansowa obejmuje pożyczki z nieruchomości: Perkuna 52 w kwocie 23 122,78 zł, Perkuna 54 w kwocie 1 141,78, Perkuna 56 w kwocie 7 514,98zł, Perkuna 58 w kwocie 1 064,98zł oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielni w kwocie 10 376,67zł.

O podziale zysku z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 10 376,67 zł zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd SM Perkun proponuje przeznaczenie 10% tj. kwoty 1 037,67 zł wypracowanej nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy SM Perkun, a 90% tj. kwoty 9 339,00 zł na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości.

Tabela nr 3 przedstawia podział kwoty 9 339,00 zł na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa nieruchomości w m2	Zysk z pozostałej działalności przeznaczony na Fundusz Remontowy
Perkuna 52	4 943,35	2 863,28
Perkuna 54	3 741,80	2 167,32
Perkuna 56	3 727,40	2 158,98
Perkuna 58	3 710,90	2 149,42
<b>RAZEM</b>	<b>16 123,45</b>	<b>9 339,00</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 wynik na nieruchomościach na 31.12.2020 r. zbiorczo( w złotych):

L.p.	Wyszczególnienie	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
		52-58	52-58	52-58	52-58
1.	A pow. użytkowa m2	14 890,65	1 117,20	115,60	16 123,45
2.	Eksploatacja	344 650,30	25 972,45	2 655,64	373 278,39
3.	Utrzymanie czystości	101 852,16	7 643,04	790,68	110 285,88
4.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	60 757,08	4 556,76	471,72	65 785,56
5.	Podatek od nieruchomości	21 309,00	1 690,32	3 398,76	26 398,08
6.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Ochrona	161 326,62	26 085,15	1 605,24	189 017,01
8.	Wywóz nieczystości	138 267,90	0,00	1 800,70	140 068,60
9.	ZW i kanalizacja	186 515,07	0,00	378,25	186 893,32
10.	CO	356 047,16	13 364,46	2 765,36	372 176,98
11.	CW opłata stała	44 346,50	0,00	421,33	44 767,83
12.	CW opłata zmienna	140 161,79	0,00	117,86	140 279,65
13.	Energia elektryczna	17 868,84	1 340,64	1 205,65	20 415,13
14.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
15.	<b>Razem Przychody (poz. od 2. do 14.)</b>	<b>1 948 346,86</b>	<b>108 806,26</b>	<b>18 524,31</b>	<b>2 075 677,43</b>
16.	Eksploatacja	292 514,21	23 467,91	2 593,91	318 576,03
17.	Utrzymanie czystości	99 713,76	7 480,80	774,12	107 968,68
18.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	58 955,80	4 423,78	473,90	63 853,48
19.	Podatek od nieruchomości	16 657,68	1 690,32	3 036,00	21 384,00
20.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
21.	Ochrona	161 312,10	26 082,80	1 605,10	189 000,00
22.	Wywóz nieczystości	138 336,90	0,00	1 800,70	140 137,60
23.	ZW i kanalizacja	200 132,87	0,00	525,13	200 658,00
24.	CO	356 368,89	13 374,73	2 765,38	372 509,00
25.	CW opłata stała	44 347,18	0,00	400,38	44 747,56
26.	CW opłata zmienna	140 759,20	0,00	170,09	140 929,29
27.	Energia elektryczna	13 375,59	995,04	96,14	14 466,77
28.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
29.	<b>Razem Koszty (poz. od 16. do 28.)</b>	<b>1 897 718,62</b>	<b>105 668,82</b>	<b>17 153,97</b>	<b>2 020 541,41</b>
30.	Eksploatacja	52 136,09	2 504,54	61,73	54 702,36
31.	Utrzymanie czystości	2 138,40	162,24	16,56	2 317,20
32.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	1 801,28	132,98	-2,18	1 932,08
33.	Podatek od nieruchomości	4 651,32	0,00	362,76	5 014,08
34.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
35.	Ochrona	14,52	2,35	0,14	17,01
36.	Wywóz nieczystości	-69,00	0,00	0,00	-69,00
37.	ZW i kanalizacja	-13 617,80	0,00	-146,88	-13 764,68
38.	CO	-321,73	-10,27	-0,02	-332,02
39.	CW opłata stała	-0,68	0,00	20,95	20,27
40.	CW opłata zmienna	-597,41	0,00	-52,23	-649,64
41.	Energia elektryczna	4 493,25	345,60	1 109,51	5 948,36
42.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
43.	<b>Wynik roku 2020 (poz. 15. pomniejszona o poz. 29.)</b>	<b>50 628,24</b>	<b>3 137,44</b>	<b>1 370,34</b>	<b>55 136,02</b>

44.	Reklamy	0,00	0,00	21 600,00	21 600,00
45.	LUKMAN	0,00	0,00	1 459,92	1 459,92
46.	Plac zabaw	0,00	0,00	2 800,00	2 800,00
47.	Schowki	0,00	0,00	774,60	774,60
48.	Pożytki dla nieruchomości Perkuna 56	0,00	0,00	6 210,00	6 210,00
49.	RAZEM PRZYCHODY	0,00	0,00	32 844,52	32 844,52
50.	BO 2020 r.	61 152,69	15 068,67	9 306,32	85 527,68
51.	Razem Przychody Roku 2020	1 948 346,86	108 806,26	18 524,31	2 075 677,43
52.	Razem Koszty Roku 2020	1 897 718,62	105 668,82	17 153,97	2 020 541,41
53.	<b>Wynik Roku 2020</b>	<b>50 628,24</b>	<b>3 137,44</b>	<b>1 370,34</b>	<b>55 136,02</b>
54.	Wynik na 31.12.2020 r. narastająco	111 597,62	24 308,44	10 860,12	146 766,18
55.	Pozostałe przychody	0,00	0,00	32 844,52	32 844,52
56.	Wynik na 31.12.2020 r.+ pozostałe przychody narastająco	111 597,62	24 308,44	43 704,64	179 610,70
	środki na wymianę wodomierzy	16 608,00	0,00	96,00	16 704,00
	środki na opłatę przekształceniową	84 425,40	6 793,85	1 015,10	92 234,35

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2020 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 55 136,02 zł. Powstała nadwyżka zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2020 roku.

Po rozliczeniu wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi kształtuje się następująco:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2018 rok	Wynik GZM 2019 rok	Wynik GZM 2020
Lokale mieszkalne	-13 875,51	43 928,69	50 628,24
Lokale użytkowe	-2 120,55	2 201,46	1 370,34
Garaże	-401,69	22 795,78	3 137,44
łącznie	-16 397,76	68 925,93	55 136,02

Tabela nr 5 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2020

	Koszty	
1	Wieczyste użytkowanie (boisko o powierzchni 971m2)	0,00
2	Podatek od nieruchomości ( boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	773,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	238,14
4	Piasek do piaskownicy	199,75
5	Materiały do modernizacji placu zabaw	283,72
	<b>Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2020 r. (poz. 1-5)</b>	<b>1 494,61</b>
7	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 2	2 857,74
8	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony oraz brama nr 1	3 332,99
	<b>Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2020 r. (poz. 7-8)</b>	<b>6 190,73</b>

Tabela nr 6 przedstawia wyniki na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2020 r. ( w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		PERKUNA		GARAŻE		LU		RAZEM	
		52	55	52	54	52	54	52	54	56	58	56	58	56	58	56	58	52-58	58
<b>1.</b>	<b>A pow. użytkowa m2</b>	<b>4 539,95</b>	<b>3 488,20</b>	<b>3 488,20</b>	<b>2 536,60</b>	<b>3 468,80</b>	<b>3 468,80</b>	<b>2 536,60</b>	<b>2 586,60</b>	<b>3 393,70</b>	<b>2 405,50</b>	<b>3 393,70</b>	<b>2 405,50</b>	<b>3 393,70</b>	<b>2 405,50</b>	<b>3 393,70</b>	<b>2 405,50</b>	<b>16 123,45</b>	<b>16 123,45</b>
2.	Eksploatacja	103 041,06	8 267,60	882,28	5 833,40	82 419,88	6 310,69	773,36	6 310,69	78 959,44	5 560,76	773,36	5 560,76	78 959,44	5 560,76	773,36	5 560,76	373 278,39	373 278,39
3.	Utrzymanie czystości	31 053,48	2 493,60	266,04	1 734,96	23 859,00	1 734,96	524,64	1 734,96	23 212,92	1 645,32	524,64	1 645,32	23 212,92	1 645,32	524,64	1 645,32	1 10 285,88	1 10 285,88
4.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 523,92	1 486,56	158,76	1 034,40	14 233,08	1 034,40	312,96	1 034,40	13 846,92	981,00	312,96	981,00	13 846,92	981,00	312,96	981,00	65 785,56	65 785,56
5.	Podatek od nieruchomości	7 930,20	671,52	1 143,72	423,48	5 300,64	423,48	2 255,04	423,48	330,36	264,96	2 255,04	264,96	330,36	264,96	2 255,04	264,96	26 398,08	26 398,08
6.	Wieczyste użytkowanie gruntów																	0,00	0,00
7.	Ochrona	56 986,02	8 427,51	802,62	6 019,65	34 512,66	6 019,65	802,62	6 019,65	34 512,66	5 618,34	802,62	5 618,34	34 512,66	5 618,34	802,62	5 618,34	189 017,01	189 017,01
8.	Wywóz nieczystości	48 373,00	0,00	645,20	0,00	30 217,90	0,00	1 155,50	0,00	29 919,00	0,00	1 155,50	0,00	29 919,00	0,00	1 155,50	0,00	140 068,60	140 068,60
9.	ZW i kanalizacja	57 763,51		334,90		39 667,14		43,35		47 143,54		43,35		47 143,54		43,35		186 893,32	186 893,32
10.	CO	110 399,40	4 431,80	945,94	3 021,33	83 084,80	3 021,33	2 852,50	3 021,33	82 060,10	2 852,50	2 852,50	2 852,50	82 060,10	2 852,50	2 852,50	2 852,50	372 176,98	372 176,98
11.	CW opłata stała	12 836,80	0,00	180,80	0,00	10 583,59	0,00	240,53	0,00	10 342,79	0,00	240,53	0,00	10 342,79	0,00	240,53	0,00	44 767,83	44 767,83
12.	CW opłata zmienna	42 826,14	0,00	106,79	0,00	30 160,93	0,00	11,07	0,00	32 418,60	0,00	11,07	0,00	32 418,60	0,00	11,07	0,00	140 279,65	140 279,65
13.	Energia elektryczna	5 448,00	437,40	1 113,61	304,32	4 185,84	304,32	92,04	304,32	4 072,44	288,60	92,04	288,60	4 072,44	288,60	92,04	288,60	20 415,13	20 415,13
14.	Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	6 390,72	87 902,64	6 390,72	6 060,60	6 390,72	85 521,24	6 060,60	6 060,60	6 060,60	85 521,24	6 060,60	6 060,60	6 060,60	406 311,00	406 311,00
<b>15.</b>	<b>Razem Przychody (poz. od 2. do 14.)</b>	<b>609 588,33</b>	<b>35 401,39</b>	<b>7 560,94</b>	<b>24 762,26</b>	<b>456 183,36</b>	<b>25 370,53</b>	<b>23 272,08</b>	<b>25 370,53</b>	<b>438 637,03</b>	<b>23 272,08</b>	<b>23 272,08</b>	<b>23 272,08</b>	<b>438 637,03</b>	<b>23 272,08</b>	<b>23 272,08</b>	<b>23 272,08</b>	<b>2 075 377,37</b>	<b>2 075 377,37</b>
16.	Eksploatacja	89 138,95	7 664,73	817,99	5 324,68	67 758,96	5 324,68	1 765,32	5 324,68	67 117,14	5 047,83	1 765,32	5 047,83	67 117,14	5 047,83	1 765,32	5 047,83	318 576,03	318 576,03
17.	Utrzymanie czystości	30 400,08	2 440,68	260,52	1 698,12	23 357,28	1 698,12	107 968,68	1 698,12	22 724,40	1 610,40	107 968,68	1 610,40	22 724,40	1 610,40	107 968,68	1 610,40	107 968,68	107 968,68
18.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 143,43	1 456,71	1 557,8	928,37	12 769,64	928,37	63 853,48	928,37	13 968,70	997,40	63 853,48	997,40	13 968,70	997,40	63 853,48	997,40	63 853,48	63 853,48
19.	Podatek od nieruchomości	6 264,48	671,52	1 008,00	423,48	3 848,52	423,48	21 384,00	423,48	3 059,04	264,96	21 384,00	264,96	3 059,04	264,96	21 384,00	264,96	21 384,00	21 384,00
20.	Wieczyste użytkowanie gruntów							0,00				0,00				0,00		0,00	0,00
21.	Ochrona	56 980,88	8 426,75	802,55	6 019,11	34 509,56	6 019,11	802,55	6 019,11	34 509,56	5 617,83	802,55	5 617,83	34 509,56	5 617,83	802,55	5 617,83	189 000,00	189 000,00
22.	Wywóz nieczystości	48 438,00		645,20		30 255,90		1 155,50		29 921,00		1 155,50		29 921,00		1 155,50		140 137,60	140 137,60
23.	ZW i kanalizacja	64 025,11		381,51		41 494,16		143,62		42 749,49		143,62		42 749,49		143,62		200 658,00	200 658,00
24.	CO	110 399,49	4 431,85	945,94	3 021,41	83 116,19	3 021,41	2 852,49	3 021,41	82 350,35	2 852,49	2 852,49	2 852,49	82 350,35	2 852,49	2 852,49	2 852,49	372 509,00	372 509,00
25.	CW opłata stała	12 837,06		180,82		10 583,58		219,56		10 343,01		219,56		10 343,01		219,56		44 747,56	44 747,56
26.	CW opłata zmienna	42 928,28		137,33		30 463,88		32,76		32 518,40		32,76		32 518,40		32,76		140 929,29	140 929,29
27.	Energia elektryczna	2 771,91	222,56	23,76	242,13	3 330,28	242,13	14 466,77	242,13	3 303,39	226,96	14 466,77	226,96	3 303,39	226,96	14 466,77	226,96	14 466,77	14 466,77
28.	Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	6 390,72	87 902,64	6 390,72	6 060,60	6 390,72	85 521,24	6 060,60	6 060,60	6 060,60	85 521,24	6 060,60	6 060,60	6 060,60	406 311,00	406 311,00
<b>29.</b>	<b>Razem Koszty (poz. od 16. do 28.)</b>	<b>596 734,47</b>	<b>34 500,20</b>	<b>6 339,68</b>	<b>24 048,02</b>	<b>444 809,35</b>	<b>24 442,13</b>	<b>22 678,47</b>	<b>24 442,13</b>	<b>426 044,01</b>	<b>22 678,47</b>	<b>22 678,47</b>	<b>22 678,47</b>	<b>426 044,01</b>	<b>22 678,47</b>	<b>22 678,47</b>	<b>22 678,47</b>	<b>2 020 541,41</b>	<b>2 020 541,41</b>
30.	Eksploatacja	13 902,11	602,87	64,29	508,72	14 660,92	508,72	54 702,36	508,72	11 842,30	512,93	54 702,36	512,93	11 842,30	512,93	54 702,36	512,93	54 702,36	54 702,36
31.	Utrzymanie czystości	653,40	52,92	5,52	36,84	494,76	36,84	2 317,20	36,84	488,52	34,92	2 317,20	34,92	488,52	34,92	2 317,20	34,92	2 317,20	2 317,20
32.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	380,49	29,85	2,98	106,03	184,46	106,03	1 932,08	106,03	227,11	-1,64	1 932,08	-1,64	227,11	-1,64	1 932,08	-1,64	1 932,08	1 932,08
33.	Podatek od nieruchomości	1 665,72	0,00	135,72	0,00	1 044,24	0,00	5 014,08	0,00	489,24	0,00	5 014,08	0,00	489,24	0,00	5 014,08	0,00	5 014,08	5 014,08
34.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35.	Ochrona	5,14	0,76	0,07	0,54	3,18	0,54	17,01	0,54	3,10	0,51	17,01	0,51	3,10	0,51	17,01	0,51	17,01	17,01
36.	Wywóz nieczystości	-65,00	0,00	0,00	0,00	-38,00	0,00	-69,00	0,00	-2,00	0,00	-69,00	0,00	-2,00	0,00	-69,00	0,00	-69,00	-69,00
37.	ZW i kanalizacja	-6 261,60	0,00	-46,61	0,00	-1 827,02	0,00	-13 764,68	0,00	-4 720,57	0,00	-13 764,68	0,00	-4 720,57	0,00	-13 764,68	0,00	-13 764,68	-13 764,68
38.	CO	-0,09	-0,05	0,00	-0,08	-290,25	-0,15	-332,02	-0,08	-10,15	0,01	-332,02	0,01	-10,15	0,01	-332,02	0,01	-332,02	-332,02
39.	CW opłata stała	-0,26	0,00	-0,02	0,01	0,00	0,00	20,27	0,01	-0,22	0,00	20,27	0,00	-0,22	0,00	20,27	0,00	20,27	20,27
40.	CW opłata zmienna	-102,14	0,00	-30,54	0,00	-302,95	0,00	-649,64	0,00	-92,52	0,00	-649,64	0,00	-92,52	0,00	-649,64	0,00	-649,64	-649,64
41.	Energia elektryczna	2 676,09	214,84	1 089,85	62,19	855,56	62,19	5 948,36	62,19	92,00	6,93	5 948,36	6,93	92,00	6,93	5 948,36	6,93	5 948,36	5 948,36
42.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>43.</b>	<b>Wynik roku 2020 (poz. 15. pomniejszona o poz. 29.)</b>	<b>12 853,86</b>	<b>901,19</b>	<b>1 221,26</b>	<b>714,24</b>	<b>11 374,01</b>	<b>928,40</b>	<b>593,61</b>	<b>714,24</b>	<b>11 374,01</b>	<b>928,40</b>	<b>593,61</b>	<b>928,40</b>	<b>11 374,01</b>	<b>928,40</b>	<b>593,61</b>	<b>928,40</b>	<b>55 136,02</b>	<b>55 136,02</b>

Pienke



Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego ( najem placu zabaw) w 2020 r wyniosły 2 800,00 zł i stanowią one część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”

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

Koszty podatku od nieruchomości za ( boisko o powierzchni 971m2 i stację Trafo) w kwocie 773,00 zł za rok 2020 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/m2

Koszty oświetlenia zewnętrznego i bramy nr 2 w kwocie 2 857,74 zł oraz ogrzewania, oświetlenia pomieszczenia ochrony i bramy nr 1 w kwocie 3 332,99 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Tabela nr 7 prezentuje koszty z działalności ( GZM ) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2018 – 2020 ( w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2018	Koszty 2019	Koszty 2020
1	Eksploatacja podstawowa	374 372,77	325 529,07	309 545,50
2	Podatek od nieruchomości	21 764,00	21 684,00	22 157,00
2	Wieczyste użytkowanie	120 533,23	99 999,96	0,00
3	Energia elektryczna	24 189,76	22 295,61	22 725,30
4	Naprawy i przeglądy	62 514,84	59 583,70	63 853,48
5	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	99 290,43	100 818,64	107 968,68
6	Wywóz nieczystości	50 286,00	51 694,00	140 137,60
7	Ochrona	150 183,00	153 179,92	189 000,00
	<b>RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ</b>	<b>903 134,03</b>	<b>834 784,90</b>	<b>855 386,56</b>

Wzrost kosztów eksploatacji w 2020 r wzrósł w porównaniu do analogicznego roku 2019 o 2,47 %w pozycjach:

1. podatek od nieruchomości (**wzrost o 2,18%**),
2. wywóz nieczystości (**wzrost o 271,09%**) - wynikał z decyzji Rady Miasta Stołecznego Warszawy,
3. utrzymanie czystości (**wzrost o 7,09%**),
4. ochrona (**wzrost o 23,38%**) - wynikał z wzrostu kosztów obsługi Spółdzielni przez firmę zewnętrzne i był związany ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia od 01.01.2020r.
5. naprawy i przeglądy - wynikał ze wzrostu cen usług zewnętrznych oraz kosztów materiałów i robocizny w sektorze prac remontowo – budowlanych (**wzrost o 7,17%**),

Od dnia 01.06.2020 r. uchwałą nr 5/2020 RN SM „Perkun” z dnia 18.05.2020 r. zostały zniesione opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

**Koszty mediów 2020 roku**

Tabela nr 8 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2017-2020

Adres	Koszty cw w zł			
	2017	2018	2019	2020
<b>Perkuna 52</b>	55 941,58	52 259,65	53 249,66	56 083,49
<b>Perkuna 54</b>	41 318,68	38 159,33	38 849,35	41 047,46
<b>Perkuna 56</b>	41 933,46	40 695,39	40 710,25	45 432,17
<b>Perkuna 58</b>	36 526,47	35 584,78	38 806,58	43 113,73
<b>RAZEM</b>	<b>175 720,19</b>	<b>166 699,15</b>	<b>171 615,84</b>	<b>185 676,85</b>

Tabela nr 9 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2017-2020

Adres	Koszty co w zł			
	2017	2018	2019	2020
<b>Perkuna 52</b>	115 206,78	104 601,18	105 789,30	115 777,28
<b>Perkuna 54</b>	86 640,32	75 218,18	75 341,06	86 137,60
<b>Perkuna 56</b>	88 333,76	76 726,60	74 260,00	85 419,33
<b>Perkuna 58</b>	90 479,85	77 149,21	72 314,66	85 174,79
<b>RAZEM</b>	<b>380 660,71</b>	<b>333 695,17</b>	<b>327 705,02</b>	<b>372 509,00</b>

**V. GOSPODARKA REMONTOWA**

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2020 rok.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych na podstawie składanych ofert i ogłaszanych przetargów.

Spółdzielnia zbiera środki na wymianę wodomierzy w 2021 roku. Na dzień 31.12.2020 roku zebrano kwotę 59 856,00 zł w tym:

1. Perkuna 52
  - lokale mieszkalne - 21 156,00 zł,
  - lokale użytkowe - 172,00 zł
2. Perkuna 54
  - lokale mieszkalne - 13 072,00 zł,
3. Perkuna 56
  - lokale mieszkalne - 13 244,00 zł,
4. Perkuna 58
  - lokale mieszkalne - 12 040,00 zł
  - lokale użytkowe - 172,00 zł

Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczonymi z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono w sprawozdaniu finansowym SM Perkun za 2020 r.

1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2020 r.	507 466,33 zł
2. Naliczenia w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.	406 889,10 zł
3. Koszty remontów w 2020 r.	387 765,35 zł
4. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2020 r.	526 590,08 zł

W 2020 r. działania związane z wykorzystaniem funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKUN” koncentrowały się na doprowadzeniu stanu technicznego budynków wraz z terenem wspólnym do stanu zgodnego z zaleceniami zawartymi w Przeglądzie Rocznym Ogólnobudowlanym z roku 2019.

## ZESTAWIENIE PRAC REMONTOWYCH WYKONANYCH W 2020 R. W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI

Tabela nr 10

W budynku przy ul. Perkuna 52 w 2020 r. wykonano prace łącznie na kwotę 17 618,48 zł

PERKUNA 52	KWOTA
WYMIANA LAMP OŚWIETLENIA KI. V	2 250,00
DOSTAWA I MONTAŻ DRZWI DO PIWNIC, ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ,	12 960,00
WYKONANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH	980,00
ZAKUP MODUŁU CENTRALI DOMOFONOWYCH	923,04
PEŁNIENIE OBOWIĄZKÓW INSPEKTORA	505,44
<b>RAZEM</b>	<b>17 618,48</b>

Tabela nr 11

W budynku przy ul. Perkuna 54 w 2020 r. wykonano prace łącznie na kwotę 131 344,49 zł

PERKUNA 54	KWOTA
MODERNIZACJA OŚWIETLENIA: KLATKI SCHODOWE, PIWNICE, KOMÓRKI LOKATORSIE, ROZDZIELNIA ELEKTRYCZNA	76 890,67
REMONT WĘŻŁA CIEPLNEGO WRAZ Z PODZIAŁEM NA DODATKOWE POMIESZCZENIA DLA BUDYNKU	36 786,40
DOSTAWA I MONTAŻ DRZWI P.POŻ DO PIWNIC, ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ, WĘŻŁA CIEPLNEGO	10 800,00
ZAŁOŻENIE PLOMB NA LICZNIKACH	38,50
WYKONANIE PRAC MALARSKICH W ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ I SUSZARNI	1 285,20
ZAKUP I MONTAŻ KLAWIATURY DOMOFONOWEJ	510,60
PEŁNIENIE OBOWIĄZKÓW INSPEKTORA	5 033,12
<b>RAZEM</b>	<b>131 344,49</b>

Tabela nr 12

W budynku przy ul. Perkuna 56 w 2020 r. wykonano prace łącznie na kwotę 20 673,33 zł

PERKUNA 56	KWOTA
KOREKTA DOKUMENTU R-EK NR 7/2019 WYMIANA ZAWORÓW PODPIONOWYCH – KOSZTY ZAKSIĘGOWANE NA BUDYNKU PERKUNA 58 WINNO BYĆ NA PERKUNA 56	940,15
ZAKUP I MONTAŻ KLAWIATURY DOMOFONOWEJ	510,63
PEŁNIENIE OBOWIĄZKÓW INSPEKTORA	336,96
DOSTAWA I MONTAŻ DRZWI P.POŻ DO PIWNIC, ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ, WĘŻŁA CIEPLNEGO	10 368,00
WYKONANIE PRAC MALARSKICH W SUSZARNI	1 069,20
ZAKUP I MONTAŻ KLAWIATURY DOMOFONOWEJ	510,70
OPRACOWANIE PROJEKTU WYKONANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W ZAKRESIE WLZ	3 690,00
ZAKUP I MONTAŻ KAMERY W I KLATCE	1 040,00
WYKONANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU	1 900,00
ZAKUP I MONTAŻ MODUŁU CENTRALI DOMOFONOWEJ	307,69
<b>RAZEM</b>	<b>20 673,33</b>

Tabela nr 13

W budynku przy ul. Perkuna 58 w 2020 r. wykonano prace łącznie na kwotę 154 003,97 zł

PERKUNA 58	KWOTA
KOREKTA DOKUMENTU R-EK NR 7/201 – BŁĘDNIE ZAKSIĘGOWANE KOSZTY BUDYNKU PERKUNA 56	-940,15
PRACE REMONTOWE W WĘŻLE CIEPLNYM	2 489,90
DOCIEPLENIE PODDASZA/ CZĘŚCI KLATEK SCHODOWYCH NA STROPODACHU	14 048,64
PEŁNIENIE OBOWIĄZKÓW INSPEKTORA	5 042,08
REMONT WĘŻŁA CIEPLNEGO WRAZ Z PODZIAŁEM NA DODATKOWE POMIESZCZENIE DLA BUDYNKU	43 263,67
ZAKUP I MONTAŻ DRZWI P.POŻ DO PIWNIC, ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ, WĘŻŁA CIEPLNEGO	3 896,00
ZAŁOŻENIE PLOMB NA LICZNIKACH	38,50
WYKONANIE PRAC MALARSKICH W ROZDZIELI ELEKTRYCZNEJ I DWÓCH SUSZARNIACH WRAZ Z KORYTARZEM	2 484,00
ZAKUP I MONTAŻ KLAWIATURY DOMOFONOWEJ	510,60
OPRACOWANIE PROJEKTU WYKONANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W ZAKRESIE WLZ	3 690,00
MODERNIZACJA OŚWIETLENIA: KLATKI SCHODOWE, PIWNICE, KOMÓRKI LOKATORSKIE, ROZDZIELNIA ELEKTRYCZNA	77 153,04
WYKONANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	2 020,00
ZAKUP MODUŁU CENTRALI	307,69
<b>RAZEM</b>	<b>154 003,97</b>

Tabela nr 14

Na mieniu wspólnym w 2020 r. wykonano prace łącznie na kwotę 64 125,08 zł

PERKUNA 52,54,56,58	KWOTA
MODERNIZACJA OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	3 000,00
RENOWACJA SŁUPÓW OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	6 223,80
ZAKUP I MONTAŻ ŻARÓWEK LED W OŚWIETLENIU ZEWNĘTRZNYM	1 821,02
WYKONANIE DROBNYCH PRAC REMONTOWYCH	678,00
REMONT PODMURÓWKI OGRODZENIA ORAZ CZYSZCZENIE I MALOWANIE OGRODZENIA OD UL. OSTROBRAMSKIEJ	40 676,76
ZAKUP I MONTAŻ KAMER - 2szt. kamery zewnętrzne	3 560,00
NAPĘD BRAMY WRAZ Z MONTAŻEM - brama nr 2 przy Perkuna 58	4 129,11
PEŁNIENIE OBOWIĄZKÓW INSPEKTORA	1 586,39
WYKONANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ – UZIEMNIENIE BUDKI OCHRONY	1 350,00
PRZENIESIENIE CENTRALI MASTER ORAZ ZASILANIA ZWORY ELEKTROMAGNETYCZNEJ	1 100,00
<b>RAZEM</b>	<b>64 125,08</b>

Tabela nr 15 prezentuje stan środków Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2020 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” 2020

Lp	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2020 R.	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.	PLAN NA 2020 R. PERKUNA 52	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.	PLAN NA 2020 R. PERKUNA 54	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.	PLAN NA 2020 R. PERKUNA 56	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.	PLAN NA 2020 R. PERKUNA 58	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.	PLAN NA 2020 R. CZĘŚCI WSPOLNE	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2020 R.
1.	Bilans otwarcia na 01. stycznia 2020 r.		475 066,33	475 066,32	1 208,26	294 596,80	294 596,80	294 596,80	63 802,33	63 802,33	115 458,94	115 458,94		
2	Nadwyżka bilansowa z 2018 r.		32 400,00	32 400,00	32 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3	Naliczenia od 01.01.2020r. do 31.12.2020 r.		406 310,94	406 311,00	124 572,42	94 293,36	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 930,48	93 514,68	93 514,68		
3a	Zwrót za naprawę bramy		0,00	578,10	177,24	177,24	177,24	177,24	134,16	133,64	133,05	133,05		
4	<b>FUNDUSZ REMONOWY RAZEM</b>		<b>913 777,27</b>	<b>914 355,42</b>	<b>158 180,68</b>	<b>388 890,16</b>	<b>389 024,32</b>	<b>389 024,32</b>	<b>157 732,81</b>	<b>157 866,46</b>	<b>208 973,62</b>	<b>209 106,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1	Docieplenie części klatek na stropodachu ( kominy ściany, wełna na stropie	aktualnego inspektora	14 048,64	14 048,64							14 048,64	14 048,64		
5.2	Przebudowa instalacji zasilającej zimą wodę do wymiennika CWU	aktualnego inspektora	1 870,00	1 862,21							1 870,00	1 862,21		
5.3	WILZ - Perkuna 56 killi	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	65 500,00	0,00					65 500,00					
5.4	Wykonanie projektów Wewnętrznych linii zasilania (WILZ)	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	7 380,00	7 380,00					3 690,00	3 690,00	3 690,00	3 690,00		
5.5	Wymiana zaworów regulacyjnych centralnego ogrzewania, zaworów podpiłonowych oraz montaż wodomierzy kontrolnych - wlot do budynku	modernizacja w celu poprawy wydajności instalacji	43 000,00	0,00	7 000,00			30 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00		
5.6	Montaż oświetlenia w piwnicach, włącznika głównego, oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach i na klatkach wymiana oświetlenia na led.	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo	229 643,71	152 143,71				74 990,67	77 500,00	74 990,67	77 153,04	77 153,04		
5.7	Montaż instalacji systemu detekcji mętanu ( czujniki gazu)	dla bezpieczeństwa	33 200,00	0,00	10 900,00			7 500,00	7 500,00		7 300,00			3 560,00
5.8	Montaż 24 szt.nowych kamer wraz z okablowaniem i rejestratorami	dla bezpieczeństwa	16 000,00	4 600,00	4 905,00			3 714,00	3 699,00	1 040,00	3 682,00			
5.9	Wymiana klawiatur domofonowych,centrali i przewodów zasilających.	zużycie materiałów zalecenia konserwatora	9 500,00	5 308,64	3 500,00			2 000,00	2 000,00	1 329,02	2 000,00	1 445,98		1 100,00
5.10	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	aktualnego inspektora	9 700,00	0,00	3 100,00			2 200,00	2 200,00		2 200,00			
5.11	Wymiana drzwi do piwnic i rozdzielni elektrycznych na stalowe p.poż. wraz z montażem	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	38 024,00	38 024,00	12 960,00			10 800,00	10 348,00	10 800,00	3 896,00	3 896,00		
5.12	Remont węzła ciepłego, podział na suszarnię	zalecenia po przeglądzie budowlanym	81 710,02	80 050,07				37 450,89			44 259,13	43 263,67		
5.13	Remont ogrodzenia: elementy stalowe, mur i furtka NORAUTO, POLSAT, remont bramy Nr 2 (Perkuna 58)	aktualnego inspektora/ zły stan tech	46 000,00	44 805,87									46 000,00	44 805,87
5.14	Remont klatek schodowych	aktualnego inspektora	0,00	0,00										
5.15	Nadźwierzchni		23 200,00	12 503,99	2 000,00	505,44	8 000,00	5 033,12	6 000,00	336,96	7 200,00	5 042,08		1 586,31
5.16	Malowanie suszarni, rozdzielni elektrycznej	Przeład bud. okresowy	4 838,40	4 838,40	1 069,20		1 285,20	1 285,20		1 069,20	2 484,00	2 484,00		
5.17	Renowacja stópów i lamp oraz wymiana źródeł światła	przeład pięcioletni	11 500,00	13 294,82		2 250,00							11 500,00	11 044,81
5.18	Studnie głębinowe: pompa, hydrofor i podłączenie do podwężla, oraz dostosowanie instalacji obecnych polewaczy/ instalacja zbiornika na wodę deszczową		50 000,00	0,00	12 500,00			12 500,00	12 500,00					
5.19	Rezerwa na prace nieprzewidziane		9 000,00	8 905,00	3 000,00	980,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	2 840,15		1 118,35		2 028,00
5.20	Rozliczenie milenia wspólnego		0,00	0,00		19 640,35	14 824,36	14 824,36		14 824,36		14 758,74		-64 125,00
6.	<b>Łączne wydatki na 31.12.2020 r.</b>		<b>694 114,77</b>	<b>387 765,35</b>	<b>60 934,20</b>	<b>37 278,83</b>	<b>193 440,76</b>	<b>146 226,12</b>	<b>196 957,00</b>	<b>35 497,69</b>	<b>185 282,81</b>	<b>168 762,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.	<b>Saldo na dzień 31.12.2020 r.</b>		<b>219 662,50</b>	<b>526 590,08</b>	<b>97 246,48</b>	<b>121 079,15</b>	<b>195 449,40</b>	<b>242 798,20</b>	<b>-39 224,19</b>	<b>122 368,77</b>	<b>23 690,82</b>	<b>40 343,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

*Perkun*

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i stanu technicznego obiektów koncentrowały się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających realizację obowiązujących przepisów prawa, bezpieczeństwo użytkownika, estetykę obiektów oraz ciągłość dostaw mediów.

### Cele długoterminowe

1. Modernizacja: oświetlenia i rozdzielnic elektrycznych Perkuna 52,56.
2. Modernizacja wewnętrznych linii zasilania elektrycznego – całe zasoby.
3. Montaż oświetlenia awaryjnego – Perkuna 56,52.
4. Montaż oświetlenia ewakuacyjnego w piwnicach – całe zasoby.
5. Remont klatek - Perkuna 58,56,54.
6. Modernizacja instalacji domofonowej – całe zasoby.
7. Opomiarowanie centralnego ogrzewania – całe zasoby.
8. Wymiana drzwi wejściowych oraz przy domofonach – całe zasoby.
9. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych – całe zasoby.
10. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków.
11. Odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.

Spółdzielnia w 2019r. wydatkowała na remont pomieszczenia węzła ciepłego w budynku przy ul. Perkuna 56 kwotę 27 603,49 zł brutto. Powyższy koszt obciążył fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Perkuna 56. Prace związane z remontem węzła ciepłego wynikały z zaleceń po przeglądach budowlanych oraz na wniosek Veolii dostawcy ciepła. Prace remontowe w węźle ciepłym przeprowadzone zostały w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i pracowników firmy zewnętrznej obsługującej urządzenie znajdujące się w nim a będące własnością dostawcy energii cieplnej. W ramach prowadzonych prac podzielono pomieszczenie węzła adaptując jego część na suszarnię. Natomiast już istniejącą suszarnię za zgodą Rady Nadzorczej SM Perkun zaadaptowano na dodatkowe pomieszczenie biurowe SM Perkun. Z tego tytułu na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SM „Perkun” nr 4/2020 z dnia 21.02.2020 r. w sprawie przeznaczenia pomieszczenia w budynku numer 56 przy ulicy Perkuna w Warszawie na biuro oraz archiwum Spółdzielni, budynek przy ul. Perkuna 56 uzyskał dodatkowe środki finansowe w kwocie 517,50 zł miesięcznie, co daje roczną kwotę w wysokości 6 210,00 zł.

Koszty uwzględnione w bilansie 2019 r. dotyczące adaptacji suszarni na dodatkowe pomieszczenie biurowe to kwota 5 979,31 zł, która obciążyła wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości. Część prac adaptacyjnych takich jak m.in.: prace malarskie zostały wykonane we własnym zakresie, nie obciążając kosztami Spółdzielni - mieszkańcy ponieśli tylko koszt zakupu farby.

Pozycja	Koszt
Instalacja elektryczna, telefoniczna i internetowa	1 980,41
Zakup drzwi z usługą montażu	2 200,00
Zakup wykładziny	1 087,05
Zakup listew, narożników	425,92
Zakup kotew rozporowych	27,96

Zakup profili	24,98
Zakup farb	103,98
Montaż telefonu + światłowodu	129,01
RAZEM	5 979,31

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne i przy zastosowaniu wymogów sanitarnych Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole: stanu technicznego i estetycznego budynków i innych obiektów, przewodów kominowych, instalacji elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego.

W 2020 r. wykonano przeglądy lokali i garaży na kwotę 13 326,20 zł w tym:

1. Okresowe przegląd przewodów kominowych wykonany w grudniu 2019 (protokół wystawiony 30.01.2020 - 4920,00 zł,
2. Przegląd instalacji elektrycznej Perkuna 52, 56 i 58 - 800,00 zł,
3. Przeglądy, hydrantów, gaśnic i suchych pionów - 713,40 zł,
4. Przeglądy kominiarskie - 4 686,30 zł,
5. Przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie - 1 906,50 zł
6. Części wspólne - przegląd instalacji elektrycznej pomieszczenia ochrony – 300 zł

Plac zabaw - dostarczono i zamontowano:

- zestaw sprawnościowy dla dzieci i urządzenie sprawnościowe /drabinki dla dorosłych
- dwa bujaki dla dzieci,
- bezpieczną nawierzchnię piaskową wraz z obrzeżami pod urządzenia sprawnościowe dla dzieci i dorosłych

na łączną kwotę 26 602,18 zł z tego 25 000,00 zł sfinansowano zgodnie z uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19.06.2018r., brakującą kwotę 1 602,18 zł rozliczono z bieżącej eksploatacji części wspólnych - całe zasoby.

### **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. Cyklicznie organizowano wywiezienie porzuconego sprzętu AGD i RTV, gruzu i gabarytów z piwnic oraz terenu zewnętrznego
7. Zadbano o teren zielony poprzez koszenie trawników, pielienie 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 łęk kwietnych.

8. Z uwagi na stan epidemii wzmocniono mycie i dezynfekcję m.in. pochwytów, poręczy, drzwi wejściowych do budynków, klawiatur domofonów.

## VI. POLISA UBEZPIECZENIOWA

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2020 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 13 416,00 zł.

## VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowania a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznych opłat eksploatacyjnych i zaliczek na zużywane media. W związku z tym 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 31.12.2020 r. wynosi 273 238,33 zł. ( wzrost zaległości o 40,57 % w stosunku do 31.12.2019 r).

Tabela nr 16 prezentuje stan zaległości w latach 2016-2020 ( w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Roczny wymiar opłat	2 008 026,39	1 987 502,48	2 061 969,33	2 014 003,44	2 108 521,95
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	196 722,16	238 912,01	198 395,67	194 389,18	273 238,33
3.	<b>Poz. 2 do 1 w %</b>	<b>9,8</b>	<b>12,02</b>	<b>9,62</b>	<b>9,66</b>	<b>12,96</b>
4.	<b>Liczba lokali zalegających z opłatami</b>	<b>169</b>	<b>166</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>125</b>
5.	<b>Liczba spraw skierowanych do sądu</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 rok wynosiły 273 238,33 zł

W roku sprawozdawczym przekazano mieszkańcom informację o stanie opłat za użytkowanie lokalu według stanu na koniec lutego 2020 r. Dodatkowo wywieszano na tablicach ogłoszeń klatek schodowych informacje o wysokości zadłużenia lokali w danej klatce.

W okresie sprawozdawczym na drodze postępowania sądowego znajdowały się 3 sprawy z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy na łączną kwotę 92 488,66 zł.

Tabela nr 17 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2020r. ( w złotych)

ILOŚĆ MIE- SIĘCY	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	40	28 505,84	12	1 517,28	14	3 500,08	21	6 631,34	87	40 154,54
1-2	1	606,06	5	5 595,25	6	10 034,43	4	3 932,46	16	20 168,20
2-3	3	2 004,18	1	1 522,10	3	3 763,74	2	5 994,83	9	13 284,85
3-4									0	0,00
4-5			1	3 531,86	2	7 310,99	1	4 531,57	4	15 374,42
5-6									0	0,00
6-12			2	14 751,11	2	2 651,98	2	5 484,10	6	22 887,19
12-24					1	8 535,12			1	8 535,12
24-36			1	40 007,92					1	40 007,92
po- wyżej 36			1	112 826,09					1	112 826,09
<b>RA- ZEM</b>	<b>44</b>	<b>31 116,08</b>	<b>23</b>	<b>179 751,61</b>	<b>28</b>	<b>35 796,34</b>	<b>30</b>	<b>26 574,30</b>	<b>125</b>	<b>273 238,33</b>

Statut spółdzielni mieszkaniowej pośród obowiązków członka spółdzielni eksponuje obowiązek terminowego uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, a także opłat związanych z tzw. mieniem spółdzielni.

#### Windykacja należności w SM „Perkun” prowadzona jest w trybie :

1. postępowań przedsądowych – wezwania do zapłaty, rozmowy, raty, ugody,
2. postępowań sądowych – występowanie na drogę sądową - nakaz zapłaty,
3. postępowań przed komorniczych – wezwania informujące o posiadaniu nakazu zapłaty, propozycje spotkań celem ustalenia spłaty w ratach,
4. postępowań komorniczych - przekazanie sprawy do egzekucji z ruchomości i nieruchomości dłużnika.

Zarząd starał się nawiązać kontakt z dłużnikiem i wyjaśnić, z czego wynika problem z regulowaniem opłat. Dążył do wspólnego wypracowania rozwiązania korzystnego dla właściciela lokalu, na przykład rozłożenia płatności na raty.

W 2020 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 wystanie 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 odstępował od naliczania odsetek.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 1 171,54 zł.

### Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych za 2020 r:

1. **Pozew o zapłatę przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54 i osobom współzamieszkującym.** Sprawa toczy się przez Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe i jest zarejestrowana pod sygn. akt VII C 161/19. W tej sprawie Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 61 616,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Sprawa w stosunku do właściciela lokalu została zakończona, sąd odrzucił jego sprzeciw od nakazu zapłaty i oddalił wniosek o przywrócenie terminu. Sprawa nadal toczy się przeciwko osobom współzamieszkującym. Sąd wyznaczył termin rozprawy na czerwiec 2021 r.
2. **Pozew o zapłatę przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 54.** Spółdzielnia złożyła pozew do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe o zapłatę kwoty 26 922,71 zł. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VII Nc 1342/20. W sprawie został wydany nakaz zapłaty. Nakaz zapłaty na wniosek Spółdzielni był dwukrotnie doręczany przez komornika dłużnikom i za drugim razem został uznany za skutecznie doręczony. Spółdzielnia zwróciła się o nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Spółdzielnia nie otrzymała tytułu wykonawczego.
3. **Pozew przeciwko właścicielowi lokalu przy ul. Perkuna 58.** Spółdzielnia złożyła pozew do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe o zapłatę kwoty 3 949,19 zł. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. II Nc 396/21. Sprawa jest w toku.
4. **Skarga kasacyjna Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”.** MSM „Nowy Dom 82” dochodziła zapłaty od Spółdzielni kwoty 247 095,52 zł wraz z odsetkami tytułem opłat za użytkowanie wieczyste uiszczonych za Spółdzielnię „Nowy Dom 82” za lata 2007 i 2008. Sąd Najwyższy wyrokiem z 19 marca 2021 r. sygn. I CSK 30/21 oddalił skargę kasacyjną złożoną przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dom 82” od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 września 2018 r., V ACa 626/17. Wcześniej MSM „Nowy Dom 82” przegrała sprawę z powództwa Skarbu Państwa o zapłatę opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za ww. okres. Wskazana sprawa z uwagi na wysokość dochodzonej kwoty była najważniejszą sprawą Spółdzielni. Wygranie tej sprawy oznacza ostateczne zakończenie rozliczenia z MSM „Nowy Dom 82” związanego z wydzieleniem się Spółdzielni.

5. **Wypowiedzenie opłat za użytkowanie wieczyste.** Wszystkie sprawy o ustalenie nowej wysokości opłat za użytkowanie wieczyste zostały zakończone. Zarząd Miasta Skarbu Państwa wypowiedział wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w stosunku do wszystkich czterech nieruchomości przy ul. Perkuna w Warszawie. Spółdzielnia zaskarżyła wypowiedzenia i jednocześnie podjęła negocjacje z ZMSP. Po kilku spotkaniach i wymianie argumentów Spółdzielni udało się wynegocjować obniżkę opłat o 12%. Ugody zawarte z ZMSP zostały przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w celu umorzenia toczących się przed Kolegium spraw. W stosunku do nieruchomości przy ul. Perkuna 52 Kolegium umorzyło postępowanie. Natomiast w stosunku do nieruchomości przy ul. Perkuna 54, 56 i 58 wydało merytoryczne rozstrzygnięcie. Spółdzielnia zmuszona została zaskarżyć rozstrzygnięcie Kolegium. Spółdzielnia podjęła starania w celu polubownego zakończenia sporu, jednak pełnomocnik ZMSP nie miał pełnomocnictwa do zawarcia ugody. W konsekwencji na wniosek Spółdzielni oraz ZMSP sąd wydał wyroki ustalające opłaty – tak jak w ugodzie.

W związku z powyższym dla nieruchomości przy ulicy:

1. Perkuna 52 opłata roczna wynosi 116 798,61 zł,
2. Perkuna 54 opłata roczna wynosi 48 825,14 zł,
3. Perkuna 56 opłata roczna wynosi 42 475,75 zł,
4. Perkuna 58 opłata roczna wynosi 41 863,45 zł.

Opłaty roczne stanowią podstawę do ustalenia opłaty przekształceniowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.

#### **VIII. PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.**

SM „Perkun” z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nabyła prawo własności gruntów dla nieruchomości przy ul. Perkuna 52, 54, 56 i 58.

10 lutego 2020 r. Spółdzielnia odebrała Zaświadczenie nr 45363/2019 z 20 grudnia 2019 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości przy ul. Perkuna 52 w Warszawie w prawo własności wraz ze wskazaniem, że opłata przekształceniowa powinna być wnoszona przez 99 lat. Pismem z 12 lutego 2020 r. Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że na ww. nieruchomości nie jest prowadzona działalność gospodarcza, wnosi o zmianę okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej z 99 lat na 20 lat oraz zgłasza zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

17 lutego 2020 r. Spółdzielnia odebrała Zaświadczenie nr 45329/2019 z 20 grudnia 2019 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości przy ul. Perkuna 54 w Warszawie w prawo własności wraz ze wskazaniem, że opłata przekształceniowa powinna być wnoszona przez 99 lat. Pismem z 17 lutego 2020 r. wystanym 19 lutego 2020 r., Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że na ww. nieruchomości nie jest

prowadzona działalność gospodarcza, wnosi o zmianę okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej z 99 lat na 20 lat oraz zgłasza zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

23 stycznia 2020 r. Spółdzielnia odebrała Zaświadczenie nr 39287/2019 z 29 listopada 2019 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości przy ul. Perkuna 56 w Warszawie w prawo własności wraz ze wskazaniem, że opłata przekształceniowa powinna być wnoszona przez 99 lat. Pismem z 12 lutego 2020 r. Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że na ww. nieruchomości nie jest prowadzona działalność gospodarcza, wnosi o zmianę okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej z 99 lat na 20 lat oraz zgłasza zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

19 lutego 2020 r. Spółdzielnia odebrała Zaświadczenie nr 45355/2019 z 20 grudnia 2019 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości przy ul. Perkuna 58 w Warszawie w prawo własności wraz ze wskazaniem, że opłata przekształceniowa powinna być wnoszona przez 99 lat. Pismem z 20 lutego 2020 r. Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że na ww. nieruchomości nie jest prowadzona działalność gospodarcza, wnosi o zmianę okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej z 99 lat na 20 lat oraz zgłasza zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

Spółdzielnia wpłaciła kwotę 100.000,00 zł przelewem dnia 2 kwietnia 2019 r. w tytule wskazując, że jest to zaliczka na poczet opłaty przekształceniowej. Spółdzielnia czeka na wydanie prawidłowych zaświadczeń z prawidłowym okresem wnoszenia opłat przekształceniowych oraz zaświadczeń z opłatami jednorazowymi przy zastosowaniu obowiązującej bonifikaty.

Do dnia sporządzenia Sprawozdania nie otrzymaliśmy informacji z Zarządu Mienia Skarbu Państwa o wysokości opłaty przekształceniowej dla poszczególnych nieruchomości pomimo wielu pism i e-mail przesyłanych do Zarządu Mienia Skarbu Państwa.

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2020 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

**Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 597 207,19 zł.**

**Spółdzielnia w 2020 r. uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami w GZM w wysokości 50 709,34 zł.**

**SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 43 221,19 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 18 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2020 r. ( w złotych)**

		31.12.2019	31.12.2020
1.	Środki pieniężne w banku w tym:		
a)	Rachunek bieżący	490 379,95	643 165,84
b)	Lokata krótkoterminowa	1 110 071,38	713 394,47
<b>Ogółem stan środków pieniężnych</b>		<b>1 600 451,33</b>	<b>1 356 560,31</b>

Spółdzielnia uzyskała w 2020 r. przychód finansowy w wysokości 3 480,59 zł. z tytułu odsetek bankowych.

Spółdzielnia od 01.01.2019 r. do 31.05.2020r. zbierała środki na opłatę przekształceniową. Na dzień 31.12.2020 roku zebrano kwotę 1 69 166,93 zł w tym:

Perkuna 52 – 59 500,15 zł,

Perkuna 54 – 38 579,12 zł,

Perkuna 56 – 35 920,70 zł,

Perkuna 58 – 35 166,96 zł.

## X. 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 mnożnika 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 kondycje finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

**2020 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach =**

**2 137 063,30 zł / 1 222 924,62 zł = 1,75**

**Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2020 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 niepłynny należałoby zastąpić przychodem netto.

**2020 - 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 = 1 868 084,56 zł / 2 108 521,95 zł = 0,89**

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

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

Na działalność Spółdzielni 2020 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożeń 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.
4. Ryzyko epidemiologiczne (SARS-CoV-2) związane z ciągłością funkcjonowania administracji Spółdzielni. Zarząd świadomy tego ryzyka wprowadził nowe zasady obsługi mieszkańców, oraz zachowania personelu w miejscu pracy.

### **Procedury należytej staranności**

Spółdzielnia w 2020 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 2020 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 przesłania, 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 2020 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, utrzymanie 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 2021 i w latach następnych.

Zarząd SM Perkun

SM „PERKUN”  
Prezes Zarządu  
  
Beata Pienta

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„PERKUN”  
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56  
NIP 113 276 33 10  
(1)