

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERKUN” W WARSZAWIE ZA 2021 ROK

W roku 2021 r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” opierała się o następujące podstawy prawne:

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

I. WPROWADZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za rok 2021.

W roku 2021 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 2021 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

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

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

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

W 2021 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 kontynuował wprowadzone w 2020 r. zasady obsługi mieszkańców Spółdzielni. Wizyty interesantów odbywały się tylko w sprawach wymagających osobistego kontaktu z pracownikami, pozostałe sprawy przekazywano drogą elektroniczną lub telefonicznie.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zrzeszała 252 członków w tym:

Perkuna 52 – 100 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 54 członków

Perkuna 58 – 42 członków

Na dzień 31.12.2021 r. stan funduszu udziałowego wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2021 roku nie wyodrębniono lokali.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2021

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	garáže	lokale mieszkalne	garáže	lokale mieszkalne i lok. użytkowy	garáže
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
2009	0,00	0,00	357,80	18,10	1 112,70	68,90	832,90	37,30
2012	0,00	0,00	114,30	0,00	0,00	0,00	486,60	35,10
2013	0,00	0,00	202,40	0,00	0,00	0,00	0,00	16,10
2014	0,00	0,00	101,90	16,10	0,00	0,00	56,70	0,00
2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,70	0,00
2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,40	16,10
2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	455,55	18,35	0,00	0,00	71,40	19,00	84,90	0,00
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2021	455,55	18,35	776,40	34,20	1 184,10	87,90	1 620,20	104,60

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 ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
całkowita powierzchnia lokali	4732,74	453,81	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	3 446,70	240,50
Wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali	9,63%	4,04%	22,26%	13,49%	34,14%	33,99%	47,00%	43,49%
Udział Spółdzielni	90,37%	95,96%	77,74%	86,51%	65,86%	66,01%	53,00%	56,51%
Udział Spółdzielni		90,86%		78,34%		65,87%		53,22%

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. – Joel Schulz – sprawy techniczne.
3. Od 22.03.2021r. na zastępstwo Pro-System – Nieruchomości sp. z o.o. – Marcin Pawełek/Gabriela Łągowska.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni w roku 2021 była zapewniona przed sądem, organami administracji państwowej i samorządowej przez Kancelarię Igora Bąkowskiego. Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

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

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

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

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

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

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie w roku 2021 wyniosły 159 821,35 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora i obsługi spraw członkowskich.

Koszty administrowania nieruchomościami przez firmy zewnętrzne : Pro-System Nieruchomości Sp. z O.O. i Cityhome Sp. z O.O. wyniosły w 2021 r. 62 813,00 zł.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 19 707,13 zł.

W 2021 r. 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 31.12.2021 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 m², w tym:

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

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 51 499,38 zł
 - b. podatek dochodowy od osób prawnych 9 821,00 zł
 - c. zysk netto wynosi 41 678,38 zł

Tabela nr 2 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2021 rok:

Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	29 591,22
Pożytki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	552,57
Pożytki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	6 925,77
Pożytki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	475,77
Fundusz remontowy – całe zasoby SM Perkun	3 719,75
Fundusz zasobowy	413,30
RAZEM	41 678,38

Nadwyżka bilansowa obejmuje pożytki z nieruchomości: Perkuna 52 w kwocie 29 591,22 zł, Perkuna 54 w kwocie 552,57 zł, Perkuna 56 w kwocie 6 925,77 zł, Perkuna 58 w kwocie 475,77 zł oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielni w kwocie 4 133,05 zł.

O podziale zysku z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 4 133,05 zł zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd SM Perkun proponuje przeznaczenie 10% tj. kwoty 413,30 zł wypracowanej nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy SM Perkun, a 90% tj. kwoty 3 719,75 zł na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości

Tabela nr 3 przedstawia podział kwoty 3 719,75 zł na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa nieruchomości w m ²	Zysk z pozostałej działalności przeznaczony na Fundusz Remontowy
Perkuna 52	4 943,35	1 140,45
Perkuna 54	3 741,80	863,25
Perkuna 56	3 727,40	859,93
Perkuna 58	3 710,90	856,12
RAZEM	16 123,45	3 719,75

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 stanowią-

cych lokale, mienie wspólne oraz części wspólne oraz ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Tabela nr 4 przedstawia wynik na nieruchomościach na 31.12.2021 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	299 609,40	22 447,68	2 279,16	324 336,24
3.	Wymiana wodomierzy	76 120,00	0,00	440,00	76 560,00
4.	Utrzymanie czystości	101 852,16	6 522,36	1 911,36	110 285,88
5.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	60 757,08	4 556,76	471,72	65 785,56
6.	Podatek od nieruchomości	21 309,00	1 690,32	3 398,76	26 398,08
7.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Ochrona	180 079,92	29 117,40	1 791,84	210 989,16
9.	Wywóz nieczystości	227 730,96	0,00	973,11	228 704,07
10.	ZW i kanalizacja	171 291,31	0,00	474,37	171 765,68
11.	CO	449 754,95	16 878,05	3 399,68	470 032,68
12.	CW opłata stała	47 178,60	0,00	448,23	47 626,83
13.	CW opłata zmienna	152 986,24	0,00	187,43	153 173,67
14.	Energia elektryczna	17 868,84	6 656,61	467,14	24 992,59
15.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
16.	Razem Przychody (poz. od 2. do 15.)	2 181 782,90	116 022,62	19 155,92	2 316 961,44
17.	Eksploatacja	322 986,18	23 539,26	2 434,29	348 959,73
18.	Wymiana wodomierzy	69 428,62	0,00	601,27	70 029,89
19.	Utrzymanie czystości	91 404,28	6 857,40	709,61	98 971,29
20.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	62 552,48	4 029,08	454,68	67 036,24
21.	Podatek od nieruchomości	17 538,60	1 613,40	3 276,00	22 428,00
22.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
23.	Ochrona	161 312,10	26 082,80	1 605,10	189 000,00
24.	Wywóz nieczystości	227 409,93	0,00	1 258,77	228 668,70
25.	ZW i kanalizacja	189 390,38	0,00	519,69	189 910,07
26.	CO	449 754,95	16 878,05	3 399,68	470 032,68
27.	CW opłata stała	47 178,60	0,00	448,23	47 626,83
28.	CW opłata zmienna	152 986,24	0,00	187,43	153 173,67
29.	Energia elektryczna	15 869,55	1 182,50	117,08	17 169,13
30.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
31.	Razem Koszty (poz. od 17. do 30.)	2 183 056,35	109 012,73	17 924,95	2 309 994,03
32.	Eksploatacja	-23 376,78	-1 091,58	-155,13	-24 623,49
33.	Wymiana wodomierzy	6 691,38	0,00	-161,27	6 530,11
34.	Utrzymanie czystości	10 447,88	-335,04	1 201,75	11 314,59
35.	Naprawy i konserwacje i przeglądy	-1 795,40	-149,12	17,04	-1 927,48
36.	Podatek od nieruchomości	3 770,40	76,92	122,76	3 970,08
37.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
38.	Ochrona	18 767,82	3 034,60	186,74	21 989,16
39.	Wywóz nieczystości	321,03	0,00	-285,66	35,37
40.	ZW i kanalizacja	-18 099,07	0,00	-45,32	-18 144,39
41.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00
42.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
43.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
44.	Energia elektryczna	1 999,29	5 474,11	350,06	7 823,46
45.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
46.	Wynik roku 2021 (poz. 16. pomniejszona o poz. 31.)	-1 273,45	7 009,89	1 230,97	6 967,41
47.	Reklamy	0,00	0,00	28 537,65	28 537,65
48.	LUKMAN	0,00	0,00	1 903,08	1 903,08
49.	Plac zabaw	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00
50.	Schowki	0,00	0,00	894,60	894,60
51.	Pożytki dla nieruchomości	0,00	0,00	6 210,00	6 210,00
52.	RAZEM PRZYCHODY	0,00	0,00	41 545,33	41 545,33
53.	BO 2021 r.	50 628,24	3 137,44	1 370,34	55 136,02
54.	Razem Przychody Roku 2021	2 181 782,90	116 022,62	19 155,92	2 316 961,44
55.	Razem Koszty Roku 2021	2 183 056,35	109 012,73	17 924,95	2 309 994,03
56.	Wynik Roku 2021	-1 273,45	7 009,89	1 230,97	6 967,41
57.	Pozostałe przychody	0,00	0,00	41 545,33	41 545,33
58.	Wynik na 31.12.2021 r. narastająco	49 354,79	10 147,33	44 146,64	103 648,76

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2021 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 273,45 zł. Powstała nadwyżka zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2021 roku.

Tabela nr 5 prezentuje wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2018 rok	Wynik GZM 2019 rok	Wynik GZM 2020	Wynik GZM 2021
Lokale mieszkalne	-13 875,51	43 928,69	50 628,24	-1 273,45
Lokale użytkowe	-2 120,55	2 201,46	1 370,34	1 230,97
Garaże	-401,69	22 795,78	3 137,44	7 009,89
łącznie	-16 397,76	68 925,93	55 136,02	6 967,41

W 2021 r. została przeprowadzona wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Wykorzystano środki gromadzone w okresie 5-letnim na powyższy cel. Kwota wydatkowana na wymianę wodomierzy wyniosła 70 029,89 zł. Na dzień 31.12.2021r. pozostała do dyspozycji kwota 6 530,11 zł, która zostanie rozliczona przy kolejnej wymianie wodomierzy.

Tabela nr 6 prezentuje rozliczenie środków zbieranych na wymianę wodomierzy:

Wyszczególnienie	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58		Perkuna 52-58 Razem lokale
	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	
kwota zebrana na wymianę wodomierzy	27 060,00	220,00	16 720,00	0,00	16 940,00	0,00	15 400,00	220,00	76 560,00
kwota wydatkowana na wymianę wodomierzy	24 878,88	378,74	14 947,61	0,00	15 729,18	0,00	13 872,95	222,53	70 029,89
kwota pozostająca do dyspozycji na wymianę wodomierzy na dzień 31.12.2021 r.	2 181,12	-158,74	1 772,39	0,00	1 210,82	0,00	1 527,05	-2,53	6 530,11

Tabela nr 7 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2021

		Koszty
1	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	720,00
2	Zakup piasku do piaskownicy	442,80
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	211,02
4	Konserwacja urządzeń na placu zabaw	2 585,40
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2021 r. (poz. 1-4)		3 959,22
5	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 2	2 532,24
6	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony oraz brama nr 1	3 932,29
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2021 r. (poz. 5-6)		6 464,53

Tabela nr 8 przedstawia wyniki na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2021 r. (w złotych):

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) w 2021 r wyniosły 4 000,00 zł i stanowią one część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”

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

Koszty podatku od nieruchomości za (boisko o powierzchni 971m² i stację Trafo) w kwocie 720,00 zł za rok 2021 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 wywozu nieczystości biurowych w kwocie 432,66 zł zaksięgowano w kosztach eksploatacji proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i garaży w nieruchomościach.

Koszty oświetlenia zewnętrznego i bramy nr 2 w kwocie 2 532,24 zł oraz ogrzewania, oświetlenia pomieszczenia ochrony i bramy nr 1 w kwocie 4 194,80 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Tabela nr 9 prezentuje zestawienie kosztów za energię elektryczną na kwotę 25 712,16 zł

Wyszczególnienie	Kwota	Sposób rozliczenia
Energia elektryczna budynki – całe zasoby	17 169,13	rozliczono na poszczególne budynki całe zasoby
Energia elektryczna reklamy Perkuna 52	689,29	rozliczono w kosztach eksploatacji Perkuna 52
Energia elektryczna: oświetlenie zewnętrzne i brama nr 2	2 532,24	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna: ogrzewanie i oświetlenie pomieszczenia ochrony i brama nr 1	4 194,80	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna – pomieszczenie biura Spółdzielni	1 126,70	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
RAZEM	25 712,16	

Tabela nr 10 prezentuje koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2019 – 2021 (w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2019	Koszty 2020	Koszty 2021
1	Eksploatacja podstawowa	325 529,07	309 545,50	324 265,35
2	Podatek od nieruchomości	21 684,00	22 157,00	23 148,00
2	Wieczyste użytkowanie	99 999,96	0,00	0,00
3	Energia elektryczna	22 295,61	22 725,30	25 712,16
4	Naprawy i przeglądy	59 583,70	63 853,48	69 838,59
5	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	100 818,64	107 968,68	109 073,68
6	Wywóz nieczystości	51 694,00	140 137,60	229 101,36
7	Ochrona	153 179,92	189 000,00	189 000,00
8	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	72 800,64
	RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ	834 784,90	855 387,56	1 042 939,78

Wzrost kosztów eksploatacji w 2021 r wzrósł w porównaniu do analogicznego roku 2020 o 21,93 % w pozycjach:

1. podatek od nieruchomości (**wzrost o 4,47%**),
2. energia elektryczna (**wzrost o 13,14 %**)
3. wywóz nieczystości (**wzrost o 63,48 %**) - wynikał z decyzji Rady Miasta Stolecznego Warszawy,
4. utrzymanie czystości (**wzrost o 1,02 %**),
5. naprawy i przeglądy - wynikał ze wzrostu cen usług zewnętrznych oraz kosztów materiałów i robocizny w sektorze prac remontowo – budowlanych (**wzrost o 9,37%**),
6. wymiana wodomierzy – wykorzystano środki zbierane przez pięć lat

Koszty mediów 2021 roku

Tabela nr 11 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2019-2021

KOSZTY CW W ZŁ			
Adres	2019	2020	2021
Perkuna 52	53 249,66	56 083,49	61 687,71
Perkuna 54	38 849,35	41 047,46	43 558,57
Perkuna 56	40 710,25	45 432,17	49 401,70
Perkuna 58	38 806,58	43 113,73	46 152,52
RAZEM	171 615,84	185 676,85	200 800,50

Tabela nr 12 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2019-2021

KOSZTY CO W ZŁ			
	2019	2020	2021
Perkuna 52	105 789,30	115 777,28	144 514,31
Perkuna 54	75 341,06	86 137,60	112 414,15
Perkuna 56	74 260,00	85 419,33	109 224,57
Perkuna 58	72 314,66	85 174,79	103 879,65
RAZEM	327 705,02	372 509,00	470 032,68

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2021 rok.

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

Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 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 2021 r.

- | | |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2021 r. | 526 590,08 zł |
| 2. Naliczenia w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. | 406 311,00 zł |
| 3. Koszty remontów w 2021 r. | 391 895,01 zł |

4. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2021 r.

541 006,07 zł

W 2021 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 2020.

Zestawienie prac remontowych w podziale na nieruchomościach:Tabela nr 13

W budynku przy ul. Perkuna 52 wykonano prace łącznie na kwotę 34 978,51 zł

WYSZCZEGÓLNIENIE PRAC	KWOTA
OPRACOWANIE PROJEKTU WYKONAWCZEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH WRAZ Z KOSZTORYSEM W ZAKRESIE WLZ	4 428,00
MALOWANIE WĘŻŁA CIEPLNEGO	6 946,00
DOSTAWA I MONTAŻ SYSTEMU DETEKCJI METANU NA POZIOMIE -1	14 268,00
NAPRAWA RYS ZEWNĘTRZNYCH NA ELEWACJI BUDYNKU	9 336,51
RAZEM	34 978,51

Tabela nr 14

W budynku przy ul. Perkuna 54 wykonano prace łącznie na kwotę 11 882,00 zł

WYSZCZEGÓLNIENIE PRAC	KWOTA
OPRACOWANIE PROJEKTU WYKONAWCZEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH WRAZ Z KOSZTORYSEM W ZAKRESIE WLZ	3 690,00
DOSTAWA I MONTAŻ SYSTEMU DETEKCJI METANU NAPOZIOMIE -1	8 192,00
RAZEM	11 882,00

Tabela nr 15

W budynku przy ul. Perkuna 56 wykonano prace łącznie na kwotę 335 692,45 zł

WYSZCZEGÓLNIENIE PRAC	KWOTA
WYNAJEM AGREGATU W ZWIĄZKU Z TRWAJĄCYMI PRACAMI MODERNIZACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ .	2 558,70
ZAKUP FARBY DO MALOWANIA 420 LITRÓW W TYM 300 LITRÓW NA ŚCIANY I 120 LITRÓW NA SUFITY	13 751,89
DOSTAWA I MONTAŻ SYSTEMU DETEKCJI METANU NA POZIOMIE -1	8 192,00
REMONT KLATEK SCHODOWYCH	66 538,26
MODERNIZACJA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W ZAKRESIE ROZDZIELNICY GŁÓWNEJ, TABLICY ADMINISTRACYJNEJ, TABLICY GŁÓWNEJ, OŚWIETLENIA, PWP, WLZ, WYMIANA INSTALACJI DOMOFONOWEJ	231 243,15
PEŁNIENIE NADZORU W BRANŻY ELEKTRYCZNEJ NAD REALIZACJĄ MODERNIZACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	9 063,69
NAPRAWA RYS ZEWNĘTRZNYCH NA ELEWACJI BUDYNKU	3 990,61
RAZEM	335 338,30

Tabela nr 16

W budynku przy ul. Perkuna 58 wykonano prace łącznie na kwotę 9 342,05 zł

WYSZCZEGÓLNIENIE PRAC	KWOTA
DOSTAWA I MONTAŻ SYSTEMU DETEKCJI METANU NA POZIOMIE -1	8 192,00
WYMIANA ZBIORNIKA Z POWODU USZKODZENIA PODUSZKI POWIETRZNEJ W NACZYNIU ZBIORCZYM CENTRALNEGO OGRZEWANIA W WĘŻLE CIEPLNYM	1 150,05
RAZEM	9 342,05

Części wspólne

W 2021r. wykonano zaplanowany montaż 21 szt. kamer. Na terenie zewnętrznym zamontowano do istniejącej instalacji 8 szt. kamer. Na klatkach schodowych zamontowano 13 szt. kamer wewnętrznych wraz z oprzyrządowaniem. Całkowite koszty w kwocie 37 272,93 zł wykazano w środkach trwałych.

Tabela nr 17 prezentuje rozliczenie zakupu kamer

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Perkuna 52	9 167,48
2	Perkuna 54	4 738,75
3	Perkuna 56	3 561,38
4	Perkuna 58	3 223,59
5	Mienie wspólne	16 581,73
RAZEM		37 272,93

Tabela nr 18 prezentuje stan środków Funduszu Remontowego zbiorczo na dzień 31.12.2021 r.

L.p	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2021 R.	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2021 R.	Plan na 2021 - budynek 52	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2021 R.	Plan na 2021 - budynek 54	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2021 R.	Plan na 2021 - budynek 56	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2021 R.	Plan na 2021 - budynek 58	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2021 R.
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2021 r.		526 590,08	526 590,08	121 079,15	121 079,15	242 798,20	242 798,20	122 368,77	122 368,77	40 343,97	40 343,97
2.	Nadwyżka bilansowa		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Naliczenia od 01.01.2021r. do 31.12.2021 r.		406 310,94	406 311,00	124 572,42	124 572,48	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 930,48	93 514,68	93 514,68
4.	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM		932 901,02	932 901,08	245 651,57	245 651,63	337 091,56	337 091,56	216 299,25	216 299,25	133 858,65	133 858,65
5.1	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej: wjazdy do garaży, ciągi piesze drogi dojazdowe	dla zabezpieczenia / zły stan tech	130 000,00	0,00			65 000,00				65 000,00	
5.2	Wykonanie projektów Wewnętrznych linii zasilania (WLZ)	dla zabezpieczenia / zły stan tech	8 150,00	8 118,00	4 450,00	4 428,00	3 700,00	3 690,00				
5.3	Wymiana zaworów podpionowych CW, ZW. Audyt instalacji centralnego ogrzewania	modernizacja w celu poprawy wydajności instalacji	35 000,00	0,00	15 000,00		10 000,00				10 000,00	
5.4	Montaż oświetlenia w piwnicach, włącznika głównego, oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach i na klatkach, wymiana oświetlenia na led, wymiana WLZ	dla zabezpieczenia / obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	240 000,00	222 127,45					240 000,00	222 127,45		
5.5	Montaż instalacji systemu detekcji metanu (czujniki gazu)	dla zabezpieczenia	37 500,00	38 844,00	13 500,00	14 268,00	8 000,00	8 192,00	8 000,00	8 192,00	8 000,00	8 192,00
5.6	Montaż 24 szt. nowych kamer wraz z akablowaniem i rejestratorami	zużycie materiałów / zalecenia konserwatora / modernizacja	27 000,00	0,00								
5.7	Wymiana instalacji domofonowej przy remoncie instalacji elektrycznej	zużycie materiałów / zalecenia konserwatora / modernizacja	15 000,00	11 674,40					15 000,00	11 674,40		
5.8	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	aktualnego inspektora	11 500,00	0,00	5 100,00		3 200,00				3 200,00	
5.9	Remont węzła ciepłego	zalecenia po przeglądzie budowlanym	10 000,00	6 946,00	10 000,00	6 946,00						
5.10	Remont ogrodzenia: elementy stalowe, mur i furtki, remont bram	aktualnego inspektora / zły stan tech	60 000,00	0,00								
5.11	Remont klatek schodowych	aktualnego inspektora	110 000,00	80 644,30					55 000,00	80 644,30	55 000,00	
5.12	Studnie głębinowe: pompa, hydrofor i podłączenie do podwężła, oraz dostosowanie instalacji obecnych polewaczek / instalacja zbiornika na wodę deszczową		12 500,00	0,00	12 500,00							
5.13	Rezerwa na prace nieprzewidziane: naprawa rys/pęknięć na elewacji Perkuna 52,56 oraz zakup i montaż zbiornika C.O. - węzeł Perkuna 58		11 000,00	14 477,17	5 000,00	9 336,51	3 000,00			3 990,61	3 000,00	1 150,05
5.14	Nadzór inwestorski		12 300,00	9 063,69	1 000,00		1 000,00		9 300,00	9 063,69	1 000,00	
5.15	Rozliczenie mienia wspólnego		0,00	0,00	26 673,66		20 190,26		20 112,56		20 023,52	
6.	Łączne wydatki na 31.12.2021 r.		719 950,00	391 895,01	93 223,66	34 978,51	114 090,26	11 882,00	347 412,56	335 692,45	165 223,52	9 342,05
7.	Saldo na dzień 31.12.2021 r.		212 951,02	541 006,07	152 427,91	210 673,12	223 001,30	325 209,56	-131 113,31	-119 393,20	-31 364,87	124 516,60

Pleuke

Prace do wykonanie w następujących latach:

1. Opomiarowanie centralnego ogrzewania – całe zasoby.
2. Wymiana drzwi wejściowych oraz przy domofonach – całe zasoby.
3. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych – całe zasoby.
4. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków.
5. Odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.
6. Wykorzystanie źródeł odnawialnych np.: podgrzew zimnej wody, oświetlenie części wspólnych.

W 2021 r. wykonano przeglądy lokali i garaży na kwotę 18 081,06 zł w tym:

1. Przeglądy kominiarskie na kwotę 4 038,09 zł,
2. Pięcioletni przegląd elektryczny na kwotę 10 920,00 zł,
3. Przegląd gaśnic i hydrantów na kwotę 749,07 zł
4. Przegląd bram na kwotę 467,40 zł
5. Przegląd roczny budowlany Perkuna 52,54,56,58 oraz placu zabaw na kwotę 1906,50 zł

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, pielenie roślin, przycinkę drzew i krzewów, nasadzenia nowych roślin. Krotność koszenia i pielienia w sezonie wiosenno-jesiennym uzależniona jest od warunków atmosferycznych, dodatkowo uwzględniono postulaty mieszkańców dotyczące zakładania łąk kwietnych.
8. Z uwagi na stan epidemii wzmocniono mycie i dezynfekcję m.in. pochwyków, 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 2021 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 14 325,00 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 31.12.2021 r. wynosi 286 380,92 zł. (wzrost zaległości o 4,81 % w stosunku do 31.12.2021 r.).

Tabela nr 19 prezentuje stan zaległości w latach 2018-2021 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021
1.	Roczny wymiar opłat	2 061 969,33	2 014 003,44	2 108 521,95	2 358 506,77
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	198 395,67	194 389,18	273 238,33	286 380,92
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,62	9,66	12,96	12,14
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	87	80	125	173
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	3	1	3	2

Tabela nr 20 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2021r. (w złotych)

ILOŚĆ MIESIĘCY	PERKUNA 52		PERKUNA 54		PERKUNA 56		PERKUNA 58		PERKUNA 52-58	
	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ
0-1	51	8 974,61	26	5 614,88	27	10 134,57	29	6 704,31	133	31 428,37
1-2	2	1 832,39	4	4 103,81	9	9 013,70	6	7 022,22	21	21 972,12
2-3	1	1 857,42	3	4 943,86	2	6 422,26	1	2 550,95	7	15 774,49
3-4					2	5 681,24	1	3 687,74	3	9 368,98
4-5					1	616,83	1	2 991,02	2	3 607,85
5-6					1	3 160,81			1	3 160,81
6-12	1	1 121,66	1	4 097,44					2	5 219,10
12-24			1	18 168,63					1	18 168,63
24-36									0	0,00
powyżej 36			2	173 731,38			1	3 949,19	3	177 680,57
RAZEM	55	13 786,08	37	210 660,00	42	35 029,41	39	26 905,43	173	286 380,92

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.

Na wzrost zaległości na budynkach znaczący wpływ miało rozliczenie mediów za rok 2021. Media za rok 2021 rozliczone i przekazane właścicielom lokali w miesiącu marcu 2022 r. księgowane jest w miesiącu grudniu 2021 r. a obligatoryjny termin zapłaty w/w rozliczenia przypada w 2022 r.

Za zaległości w opłatach na rzecz spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Do dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze spółdzielnią wysyłane są wezwania do zapłaty. Niektórzy zaczynają spłacać zadłużenie, nie kontaktując się z nami, inni nie reagują. Próbuje my nawiązać kontakt

telefoniczny, e-mail, by dowiedzieć się, czy przebywają w mieszkaniu. Jeśli nasze starania zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, to oddajemy sprawę do sądu, by uzyskać nakaz zapłaty. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty wyrok jest egzekwowany przez komornika. Dług powiększa się wtedy o koszty sądowe, adwokackie, komornicze.

W 2021 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 odstępuje od naliczania odsetek.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 4 037,42 zł.

Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych za 2021 r prezentuje tabela nr 21:

Tabela nr 21

Powód (wnioskodawca)	Pozwany (uczestnik)	Sąd	Przedmiot sprawy / rozstrzygnięcie
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Perkuna 58	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie Sąd Okręgowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 3.949,19 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal położony przy ul. Perkuna 58 w Warszawie. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 2.961,89 zł. Podstawą oddalenia w pozostałej części powództwo było ustalenie przez sąd z urzędu, że nastąpiło stwierdzenie spadku po mężu pozwanej i do lokalu uprawnione są jeszcze 3 osoby. Spółdzielnia uzyskała z akt sprawy postanowienie o stwierdzeniu spadku. Spółdzielnia złożyła apelację od wyroku w celu uzyskania prejudykatu i wyjaśnienie czy współuprawnieni do lokalu ponoszą solidarną odpowiedzialność w zakresie zapłaty opłat eksploatacyjnych (składek na fundusz remontowy). Sąd II instancji nadał sprawie sygn. IV Ca 2615/21 – sprawa czeka na rozstrzygnięcie.
Członek Spółdzielni Perkuna 52	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie Sąd Okręgowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie	Powódka wniosła o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do poddasza znajdującego się nad lokalem mieszkalnym przy ul. Perkuna 52 w Warszawie. Powódka posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a poddasze jest połączone z lokalem. Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że samo połączenie lokalu z poddaszem nie zmienia przedmiotu prawa spółdzielczego. Sąd I instancji wyrokiem z 5 czerwca 2019 r., II C 1444/18 oddalił pozew. Powódka wniosła apelację. Spółdzielnia wniosła odpowiedź na apelację. Apelacja powódki została oddalona wyrokiem z 13 kwietnia 2022 r., IV Ca 2042/19 – sprawa zakończona.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 61.616, zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal mieszkalny przy ul. Perkuna 54 w Warszawie (sygn. akt VII C 161/19). Jest to należność za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 września 2015 r. W sprawie został wydany wyrok zaoczny w stosunku do dwóch pozwanych. Współpozwany wniósł o przywrócenie terminie do złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego. Później także samo pismo wniósł Pozwany. Po przeprowadzeniu dwóch rozpraw, na które pozwani nie stawili się, sąd odrzucił sprzeciw Pozwanego. Na postanowienie sądu złożono zażalenie, które z powodów formalnych zostało odrzucone. Na postanowienie o odrzuceniu sprzeciwu pozwany wniósł zażalenie, które również z powodów formalnych zostało odrzucone. Po kilkukrotnych monitach i wnioskach Spółdzielni sąd w końcu wydał Spółdzielni postanowienie stwierdzające prawomocność postanowienia o odrzuceniu sprzeciwu Pozwanemu – wobec tego pozwanego sprawa jest zakończona. Postępowanie toczy się w dalszym ciągu w stosunku do Współpozwanego, który jako osoba zajmująca lokal odpowiada solidarnie z osobą uprawnioną do lokalu. Współpozwany wskazywał,

			że nie zamieszkuje w lokalu i podał inny adres swojego zamieszkiwania. Współpozwany kwestionuje również zasadność opłat co do zasady, więc Spółdzielnia podtrzymała złożony w pozwie na tę ewentualność wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Sąd dopuścił ten dowód. Spółdzielnia na prośbę biegłego przygotowała wyjaśnienia w zakresie naliczeń i rozliczania mediów. Na chwilę obecną nie ma opinii biegłego – sprawa jest w toku.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Przedmiotem sprawy zarejestrowanej pod sygn. akt VII Co 904/17 jest nadzór nad komornikiem sądowym, który prowadzi egzekucję w stosunku do dłużników. Spółdzielnia oprócz sprawy o sygn. VII C 161/19 złożyła pozwy o zapłatę za dalsze okresy i uzyskała tytuły wykonawcze w sprawach za sygn. VII Nc 1431/18 (KM 75/19), VII Nc 1342/20 (KM 236/21) i Nc 2731/18 (KM 44/19). Spółdzielnia pismem z 6 grudnia 2021 r. z 1 października 2021 r. i z 25 stycznia 2022 r. przesyłała sądowi dokumenty i wyjaśnienia w celu wydania komornikowi polecenia prowadzenia egzekucji w stosunku do Pozwanego (egzekucja z lokalu). Komornik wcześniej informował Spółdzielnię, że ma związane ręce z powodu wypożyczenia akt komorniczych przez sąd i nakazanie mu wstrzymania czynności. Na chwilę obecną brak jest decyzji sądu.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Przedmiotem sprawy jest wydanie zarządzenia w trybie art. 759 § 2 KPC komornikowi sądowemu. Sprawie nadano sygn. VII Co 994/22 – na chwilę obecną brak jest decyzji sądu.
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Sąd Najwyższy	Sąd rozpatrzył skargę kasacyjną MSM „Nowy Dom” od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie oddalającego roszczenie o zapłatę kwoty 247.095,52 zł (sygn. akt I CSKP 30/21). Wskazana kwota odpowiadała należnością zapłaconym przez MSM „Nowy Dom 82” na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomościach przy ul. Perkuna. Z uwagi na wydzielenie się Spółdzielni z MSM „Nowy Dom 82” oraz stania się użytkownikiem wieczystym przez część okresu, za który ww. kwota była należna MSM „Nowy Dom 82” dochodziła zapłaty od Spółdzielni. Skarga kasacyjna została oddalona wyrokiem z 19 marca 2021 r. – sprawa jest zakończona.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Skarb Państwa – Zarząd Mienia Skarbu Państwa	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Przed sądem toczyły się trzy sprawy o sygn. II C 2049/19 (nieruchomość przy ul. Perkuna 56), VII C 2895/19 (nieruchomość przy ul. Perkuna 58), II C 2042/19 (nieruchomość przy ul. Perkuna 54). Stan faktyczny w każdej sprawie był zbliżony. Spółdzielnia zawarła ugody ze Skarbem Państwa, na podstawie których ustalono obniżenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w stosunku do propozycji z wypowiedzenia tej opłaty o 12%. ZMSP zbyt późno zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze, które zdążyło wydać orzeczenia. Spółdzielnia wniosła sprzeciw i przed sądem doprowadziła do wydania wyroków ustalających opłatę w uzgodnionej wysokości w zakresie nieruchomości przy ul. Perkuna 56 i 58. W zakresie nieruchomości przy ul. Perkuna 54 Spółdzielnia nie opłaciła pozwu i pozew został zwrócony. Było to działanie celowe, które wynikało z tego, że między czasie po zawarciu ugody i skierowaniu sprawy do sądu, ustawodawca przyznał taką samą bonifikatę od opłaty przekształceniowej dla gruntów Skarbu Państwa jak dla gruntów miejski (98%). Tym samym opłata sądowa od pozwu była wyższa od różnicy w opłacie przy przekształceniu użytkownika wieczystego (różnica między opłatą z wypowiedzenia a opłatą z ugody). Sprawy sądowe zostały zakończone.
Perkuna 54	Prezes Zarządu SM Perkun	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Na wniosek Powoda wszczęte zostało postępowanie karne o utrudnianie mu korzystania z lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię w imieniu której działała prezes zarządu. Utrudnianie w korzystaniu z lokalu miało polegać na nie wydaniu mu kluczy do drzwi wejściowych oraz pilota do bramy. Powyższe działania rzekomo miały być podejmowane w celu zmuszenia Powoda do zaniechania obrony w postępowaniach cywilnych. Sprawa toczyła się pod sygn. III K 860/21. Sąd postanowieniem z 21 grudnia 2021 r. umorzył postępowanie. Podstawą umorzenia postępowania było ustalenie, że opis czynu w akcie oskarżenia nie wypełnia znamion czynu zabronionego i już z samego aktu oskarżenia wynika, że oskarżona nie popełniła przestępstwa. Ponadto cel przypisany oskarżonej było nierealny, bo wszystkie postępowania o zapłatę przeciwko Powodowi zostały prawomocnie zakończone. Sprawa jest zakończona.

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.

W roku 2021 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.

W dniu 23.06.2022 r. w trakcie sporządzania niniejszego Sprawozdania Spółdzielnia otrzymała z Zarządu Mienia Skarbu Państwa zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości Perkuna 52,54,56,58.

W 2019 r. Spółdzielnia wpłaciła na poczet opłaty przekształceniowej kwotę 100 000,00 zł w tym kwota 7924,90 zł podlega zwrotowi z ZMSP do SM Perkun w związku z nadpłatą.

Łącznie na poczet opłaty przekształceniowej Spółdzielnia zebrała w okresie od 01.01.2019 r. do 31.05.2020 r. kwotę 269 160,19 zł.

Tabela nr 22 prezentuje rozliczenie kwot zebranych i wydatkowanych na pokrycie kosztów opłaty przekształceniowej.

Wyszczególnienie	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Razem Perkuna 52-58
kwota zebrana w okresie od 01.09.2019 r. do 31.05.2020 r.	105 500,11	56 572,42	53 920,70	53 166,96	269 160,19
kwota wydatkowana z tytułu opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia	42 450,64	17 186,52	16 386,98	16 050,96	92 075,10
kwota pozostająca do rozliczenia z Członkami Spółdzielni	63 049,47	39 385,90	37 533,72	37 116,00	177 085,09

Kwota w wysokości 177 085,09 zł zostanie rozliczona w grudniu 2022r. z właścicielami lokali niewyodrębnionych z zasobów Spółdzielni na dzień 01.01.2019 r.

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2021 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 564 900,00 zł.

Spółdzielnia w 2020 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 1 273,45 zł.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 41 678,38 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 23 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2021 r. (w złotych)

		31.12.2020	31.12.2021
1.	Środki pieniężne w banku w tym:		
a)	Rachunek bieżący Getin Bank	643 165,84	147 102,05
b)	Rachunek bieżący PKO SA		410 089,70
c)	Rachunek bieżący ING Bank Śląski		47 773,29
d)	Lokata krótkoterminowa	713 394,47	713 465,74
	Ogółem stan środków pieniężnych	1 356 560,31	1 318 430,78

Spółdzielnia uzyskała w 2021 r. przychód finansowy w wysokości 212,63 zł. z tytułu odsetek bankowych.

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 kondycję finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

2021 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach =

2020 r. 2 137 063,30 zł / 1 222 924,62 zł = 1,75

2021 r. 2 303 195,61 zł / 1 362 632,26 zł = 1,69

Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2021 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

2021 - DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = 2 013 744,98 zł / 2 358 506,77 zł = 0,85

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 2021 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożenia jak:

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i nie spójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia dąży do zwiększenia środków na szkolenia oraz korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni.
2. Ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizowała stan zaległości i prowadziła windykację należności.

3. Ryzyko ze strony właścicieli lokali w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali.
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 2021 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 2021 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 łatwy do prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Podsumowanie

Realizując zadania związane z bieżącą obsługą mieszkańców i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych analizowane są koszty wydatkowane na ten cel, a decyzje organów Spółdzielni podejmowane są ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków. Opłaty na utrzymanie lokali wzrastają. W 2021 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, utrzy-

mywanie 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 2022.

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

Zarząd SM Perkun

SM „PERKUN”
Przez Zarząd

Beata Pienta