

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERKUN” W WARSZAWIE ZA 2022 ROK

W roku 2022 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 2022.

W roku 2022 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 2022 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.

Obecna sytuacja gospodarcza, w szczególności dynamicznie rosnąca inflacja oraz sytuacja u naszego wschodniego sąsiada, przyczyniła się do znaczącego wzrostu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i spowodowała konieczność dostosowania wysokości stawek opłat za lokale w zasobach Spółdzielni do rosnących kosztów. Wzrost opłat za używanie lokali był w dużej mierze niezależny od Spółdzielni. Największy przyrost opłat dotyczy centralnego ogrzewania i podgrzewu wody. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 listopada 2022 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło, Urząd Regulacji Energetyki w dniu 12 grudnia 2022 r. zatwierdził nową taryfę ustaloną przez Veolię Energię Warszawa S.A., na mocy której opłaty za dostarczone ciepło. Na mocy przepisów tarczy antyinflacyjnej stawki podatku VAT na ciepło obniżone w 2022 r. z 23% do 8 % w styczniu 2022 r., a następnie do 5% od lutego 2022 r. Obniżenie stawki podatku VAT kompensowało dwie podwyżki cen ciepła, dzięki czemu zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody pobierane przez Spółdzielnię od użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w 2022 r. zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie.

W celu pokrycia wydatków związanych z bieżącą eksploatacją budynków konieczne było podwyższenie stawek opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości. W największym stopniu wzrosły koszty energii elektrycznej, ochrony oraz wydatki związane z konserwacją i remontami budynków. Wysoki przyrost cen usług ochrony związany był m.in. z podwyższeniem minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W 2022 r. odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków SM „Perkun”

W dniach 20 i 21 kwietnia 2022 r. odbyło się korespondencyjne Walne Zgromadzenie za lata 2019 – 2020. Głosy oddawane były na kartach do głosowania. Głosy oddane w trybie tajnym przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej zostały oddane poprzez wrzucenie karty do głosowania do urny wyborczej. Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 28 marca 2022 r. głosowane były uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach:

1. Przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2019 r. otrzymała głosów „za” 90 oraz głosów „przeciwko” 10. Uchwała została podjęta.
2. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r. otrzymała głosów „za” 91 oraz głosów „przeciwko” 9. Uchwała została podjęta.
3. Przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 r. otrzymała głosów „za” 91 oraz głosów „przeciwko” 9. Uchwała została podjęta.
4. Udzielenia absolutorium prezesowi zarządu Beacie Piencie za działalność w 2019 r. otrzymała głosów „za” 88 oraz głosów „przeciwko” 12. Uchwała została podjęta.

5. Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 r. otrzymała głosów „za” 92 oraz głosów „przeciwko” 8. Uchwała została podjęta.
6. Przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2020 r. otrzymała głosów „za” 90 oraz głosów „przeciwko” 10. Uchwała została podjęta.
7. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 r. otrzymała głosów „za” 91 oraz głosów „przeciwko” 9. Uchwała została podjęta.
8. Przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 r. otrzymała głosów „za” 91 oraz głosów „przeciwko” 9. Uchwała została podjęta.
9. Udzielenia absolutorium prezesowi zarządu Beacie Piencie za działalność w 2020 r. otrzymała głosów „za” 88 oraz głosów „przeciwko” 12. Uchwała została podjęta.
10. Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 r. otrzymała głosów „za” 92 oraz głosów „przeciwko” 8. Uchwała została podjęta.
11. Przyjęcia wniosków polustracyjnych otrzymała głosów „za” 94 oraz głosów „przeciwko” 6. Uchwała została podjęta.

Razem z uchwałami Walnego Zgromadzenia głosowane były uchwały w sprawie:

- a) utrzymania lub podniesienia temperatury włączania centralnego ogrzewania w budynku,
- b) zlikwidowania ochrony na osiedlu,
- c) wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind.

Wyniki głosowania o podjętych uchwałach z dnia 21.04.2022r. poddanych głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów przedstawiały się następująco:

PERKUNA 52	ZA	PRZECIW
UCHWAŁA NR 18/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	23,08%	28,72%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 12/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	10,31%	41,84%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 21.04. 2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	11,12%	41,03%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	

PERKUNA 54	ZA	PRZECIW
UCHWAŁA NR 19/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	11,87%	24,42%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 13/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	3,21%	34,99%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 21.04. 2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	3,05%	35,15%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	

PERKUNA 56	ZA	PRZECIW
UCHWAŁA NR 20/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	17,07%	16,89%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 15/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	5,89%	27,24%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 21.04. 2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	1,88%	23,90%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	

PERKUNA 58	ZA	PRZECIW
UCHWAŁA NR 21/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	10,54%	12,62%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 17/2022 z dnia 21.04.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	0,00%	23,60%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 14 /2022 z dnia 21.04. 2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	2,68%	20,92%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	

Uchwały, które nie zostały podjęte ze względu na brak większości udziałów na dzień 21.04.2022 r. – były głosowane dalej.

W dniu 26 października 2022 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków SM „Perkun” za rok 2021. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 36 członków Spółdzielni w tym udzielono 4 pełnomocnictw, uprawnionych do głosowania i podejmowania uchwał.

Głosowano w następujących sprawach:

1. Za przyjęciem Sprawozdania Zarządu za 2021 r. głosowało – 31, przeciwko – 2. Uchwała została podjęta.
2. Za przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok głosowało - 28, przeciwko – 4. Uchwała została podjęta.
3. Za przyjęciem Sprawozdania finansowego za 2021 roku głosowało - 32, przeciwko – 0. Uchwała została podjęta.
4. Za podjęciem uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Beacie Pienta głosowało - 28, przeciwko – 3. Uchwała została podjęta.
5. Za podjęciem uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może Spółdzielnia zaciągać głosowało - 32, przeciwko- 0. Uchwała została podjęta.
6. Za podjęciem uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok głosowało - 32, przeciwko- 0. Uchwała została podjęta.
7. Za podjęciem uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego pod nazwą Fundusz na dobudowę wind Perkuna 56 głosowało - 7, przeciwko- 20. Uchwała nie została podjęta.
8. Za podjęciem uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego pod nazwą Fundusz na dobudowę wind Perkuna 58 głosowało - 5, przeciwko- 22 . Uchwała nie została podjęta.

9. Za podjęciem uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego pod nazwą Fundusz odnawialnych źródeł energii głosowało - 23, przeciwko- 7. Uchwała została podjęta.
10. Za podjęciem uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego pod nazwą Fundusz na dobudowę wind Perkuna 52 klatka I głosowało - 6, przeciwko- 21. Uchwała nie została podjęta.
11. Za podjęciem uchwały w sprawie powołania na członka Rady Nadzorczej Pana Jerzego Szulhaniuk - 28, przeciwko- 5. Uchwała została podjęta.

Uchwały, które nie zostały podjęte ze względu na brak większości udziałów na dzień 21.04.2022 r. – były głosowane dalej. Wyniki głosowania na dzień 25.10.2022 r. przedstawia się następująco:

PERKUNA 52	ZA	PRZECIWIW
UCHWAŁA NR 18/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	43,21%	43,11%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 12/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	15,59%	60,53%
	Uchwała nie została podjęta	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 52 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	21,01%	54,29%
	Uchwała nie została podjęta	

PERKUNA 54	ZA	PRZECIWIW
UCHWAŁA NR 19/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	29,39%	44,80%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 13/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	17,40%	50,82%
	Uchwała nie została podjęta	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 54 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	14,36%	53,31%
	Uchwała nie została podjęta	

PERKUNA 56	ZA	PRZECIWIW
UCHWAŁA NR 20/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	43,96%	49,92%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 13/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie podwyższenia temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku	21,07%	51,79%
	Uchwała nie została podjęta	
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 56 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	13,79%	58,39%
	Uchwała nie została podjęta	

PERKUNA 58	ZA	PRZECIWIW
UCHWAŁA NR 21/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind	43,11%	36,48%
	Uchwała nie została podjęta, pozostaje dalej w głosowaniu	
UCHWAŁA NR 17/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie podwyższenia	20,38%	51,13%
	Uchwała nie została podjęta	

temperatury załączania centralnego ogrzewania w budynku		
UCHWAŁA NR 14/2022 z dnia 25.10.2022 r. właścicieli lokali w ramach nieruchomości przy ulicy Perkuna 58 w Warszawie w sprawie zlikwidowania ochrony na osiedlu	11,64%	63,54%
	Uchwała nie została podjęta	

Uchwały w sprawach:

- podniesienia temperatury włączania centralnego ogrzewania w budynku nie została podjęta większością udziałów,
- zlikwidowania ochrony na osiedlu, nie została podjęta większością udziałów,
- wyrażenia zgody na przystąpienie do przygotowywania inwestycji polegającej na dobudowaniu wind nie została podjęta ze względu na brak większości udziałów. Uchwała głosowana jest dalej.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 250 członków w tym;

Perkuna 52 –	99 członków
Perkuna 54 –	55 członków
Perkuna 56 –	54 członków
Perkuna 58 –	42 członków

Na dzień 31.12.2022 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 2022 roku nie wyodrębniono lokali.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2022

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)
2009	0,00	0,00	357,80	18,10	1 112,70	68,90	832,90	37,30
2012	0,00	0,00	114,30	0,00	0,00	0,00	486,60	35,10
2013	0,00	0,00	202,40	0,00	0,00	0,00	0,00	16,10
2014	0,00	0,00	101,90	16,10	0,00	0,00	56,70	0,00
2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,70	0,00
2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,40	16,10
2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	455,55	18,35	0,00	0,00	71,40	19,00	84,90	0,00
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2022	455,55	18,35	776,40	34,20	1 184,10	87,90	1 620,20	104,60
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 po-	9,63%	4,04%	22,26%	13,49%	34,14%	33,99%	47,00%	43,49%

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)
wierzchni całkowitej lokali								
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. CityHome sp. z o.o. – Joel Schulz – sprawy techniczne.
2. Od 22.03.2021 r. na zastępstwo Pro-System – Nieruchomości sp. z o.o. – za Administratora Natalię Waśkiewicz

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni w roku 2022 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.

Główny

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

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

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie w roku 2022 wyniosły 164 714,85 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 2022 r. 76 200,00 zł. w tym praca administratora 16 godzin tygodniowo.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 20 177,72 zł.

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2022 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

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	61 557,67 zł
b. podatek dochodowy od osób prawnych	11 313,00 zł
c. zysk netto wynosi	50 244,67 zł



Tabela nr 2 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2022 rok:

Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	33 726,65
Pożytki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	2 575,16
Pożytki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	8 943,16
Pożytki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	2 487,21
Fundusz zasobowy	2 512,49
RAZEM	50 244,67

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 3 przedstawia wyniki na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2022 r. (w złotych):



L.p.	Wyszczególnienie	PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		LU		PERKUNA		GARAŻE		LU		Razem		
		52	52	54	54	56	56	58	58	58	58	56	56	58	58	58	58	58	58	58	58	52-58
1.	A pow. użytkowa m2	4 539,95	364,50	3 488,20	253,60	3 488,80	258,60	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	3 393,70	240,50	16 123,45
2.	Eksploatacja	139 003,87	11 197,70	108 440,33	7 882,31	113 441,80	8 504,43	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	105 607,43	7 542,27	505 166,54
3.	Wymiana wodomierzy	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	0,00	0,00	0,00
4.	Podatek od nieruchomości	7 930,20	671,52	5 300,64	423,48	4 529,88	330,36	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	3 548,28	264,96	26 398,08
5.	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	0,00	0,00	0,00
6.	Ochrona	63 610,32	9 407,16	895,92	6 719,40	39 420,48	6 719,40	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	38 524,56	6 271,44	210 989,16
7.	Wywóz nieczystości	70 550,00	0,00	885,12	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	206 436,88
8.	ZW i kanalizacja	55 538,52	0,00	338,84	34 440,61	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	42 132,22	0,00	164 188,12
9.	CO	154 641,27	6 207,88	113 576,62	4 128,70	114 147,24	4 253,97	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	515 920,24
10.	CW opłata stała	13 583,55	0,00	191,27	11 197,88	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	47 371,52
11.	CW opłata zmienna	58 428,52	0,00	186,60	39 138,69	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	183 505,88
12.	Energia elektryczna	8 853,75	2 296,40	75,88	6 802,54	6 764,81	1 732,81	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	6 618,29	1 221,37	36 746,74
13.	Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	87 902,64	87 902,64	6 390,72	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	406 311,00
14.	Razem Przyczody (poz. od 1. do 12.)	686 546,80	38 966,06	488 164,51	27 277,42	508 541,64	28 566,18	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	478 255,57	25 300,29	2 303 034,16
15.	Eksploatacja	157 052,60	13 383,15	1702,07	118 888,34	118 373,51	9 482,52	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	116 302,37	8 810,05	556 005,05
16.	Wymiana wodomierzy	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	0,00	0,00	0,00
17.	Podatek od nieruchomości	7 393,68	593,64	1 139,76	4 349,76	3 841,44	286,32	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	3 322,92	235,44	23 732,76
18.	Wieczyste użytkowanie gruntów	-42 246,00	-3 391,96	-362,04	-16 740,60	-16 659,12	-1 340,88	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-16 226,40	-1 287,60	-100 000,00
19.	Ochrona	59 427,00	8 784,72	836,10	35 991,00	36 828,00	6 274,80	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	35 991,00	5 856,48	197 100,00
20.	Wywóz nieczystości	70 550,00	0,00	885,12	42 840,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	42 840,00	0,00	206 436,88
21.	ZW i kanalizacja	60 459,64	0,00	359,46	36 828,91	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	47 864,65	0,00	178 279,71
22.	CO	154 641,27	6 207,88	1 325,02	113 576,62	114 147,24	4 253,97	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	111 186,97	3 939,65	515 920,24
23.	CW opłata stała	13 583,55	0,00	191,27	11 197,88	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	10 370,49	0,00	47 371,52
24.	CW opłata zmienna	58 428,52	0,00	186,60	39 138,69	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	45 780,96	0,00	183 505,88
25.	Energia elektryczna	8 194,63	657,94	70,22	9 452,99	9 069,50	687,23	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	9 255,11	655,90	38 928,69
26.	Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	87 902,64	87 902,64	6 390,72	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	85 521,24	6 060,60	406 311,00
27.	Razem Koszty (poz. od 14. do 25.)	661 891,69	35 420,77	7 313,86	483 426,23	501 570,43	26 149,45	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	473 576,09	24 270,52	2 253 591,73
28.	Eksploatacja	-18 048,73	-2 185,45	-550,46	-10 448,01	-4 931,71	-978,09	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-10 694,94	-1 267,78	-50 838,51
29.	Wymiana wodomierzy	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	0,00	0,00	0,00
30.	Podatek od nieruchomości	536,52	77,88	950,88	107,28	688,44	44,04	225,36	29,52	225,36	29,52	225,36	29,52	225,36	29,52	225,36	29,52	225,36	29,52	225,36	29,52	2 665,32
31.	Wieczyste użytkowanie gruntów	42 246,00	3 391,96	362,04	16 740,60	16 659,12	1 340,88	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	16 226,40	1 287,60	100 000,00
32.	Ochrona	4 183,32	622,44	59,82	2 533,56	2 592,48	444,60	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	2 533,56	414,96	13 889,16
33.	Wywóz nieczystości	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	0,00	0,00	0,00
34.	ZW i kanalizacja	-4 921,12	0,00	-20,62	-2 388,30	-5 732,43	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-974,08	0,00	-14 091,59
35.	CO	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	0,00	0,00	0,00
36.	CW opłata stała	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	0,00	0,00	0,00
37.	CW opłata zmienna	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	0,00	0,00	0,00
38.	Energia elektryczna	659,12	1 638,46	5,66	-2 650,45	-2 304,69	1 555,30	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 636,82	565,47	-2 181,95
39.	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	0,00	0,00	0,00
39.	Wynik roku 2022 (poz. 13. pomniejszo- na o poz. 26.)	24 655,11	3 545,29	-139,60	4 738,28	6 971,21	2 406,73	4 679,48	1 029,77	4 679,48	1 029,77	4 679,48	1 029,77	4 679,48	1 029,77</							

Tabela nr 4 przedstawia wynik na nieruchomościach na 31.12.2022 r. zbiorczo(w złotych):

L.p.	Wyszczególnienie	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
		52-58	52-58	52-58	52-58
	A pow. użytkowa m2	14 890,65	1 117,20	115,60	16 123,45
1.	Eksploatacja	466 493,43	35 126,71	3 546,40	505 166,54
2.	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Podatek od nieruchomości	21 309,00	1 690,32	3 398,76	26 398,08
4.	Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Ochrona	180 079,92	29 117,40	1 791,84	210 989,16
6.	Wywóz nieczystości	201 790,00	0,00	4 646,88	206 436,88
7.	ZW i kanalizacja	163 795,10	0,00	393,02	164 188,12
8.	CO	493 552,10	18 530,20	3 837,94	515 920,24
9.	CW opłata stała	46 926,15	0,00	445,37	47 371,52
10.	CW opłata zmienna	183 278,99	0,00	226,89	183 505,88
11.	Energia elektryczna	29 039,39	7 481,88	225,47	36 746,74
12.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
13.	Razem Przychody (poz. od 1. do 12.)	2 161 508,52	120 099,95	21 425,69	2 303 034,16
14.	Eksploatacja	510 616,82	40 927,39	4 460,84	556 005,05
15.	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	
16.	Podatek od nieruchomości	18 907,80	1 431,60	3 393,36	23 732,76
17.	Wieczyste użytkowanie gruntów	-91 872,12	-7 279,84	-848,04	-100 000,00
18.	Ochrona	168 237,00	27 190,80	1 672,20	197 100,00
19.	Wywóz nieczystości	201 790,00	0,00	4 646,88	206 436,88
20.	ZW i kanalizacja	177 811,03	0,00	468,68	178 279,71
21.	CO	493 552,10	18 530,20	3 837,94	515 920,24
22.	CW opłata stała	46 926,15	0,00	445,37	47 371,52
23.	CW opłata zmienna	183 278,99	0,00	226,89	183 505,88
24.	Energia elektryczna	35 972,23	2 677,07	279,39	38 928,69
25.	Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
26.	Razem Koszty (poz. od 14. do 25.)	2 120 464,44	111 630,66	21 496,63	2 253 591,73
27.	Eksploatacja	-44 123,39	-5 800,68	-914,44	-50 838,51
28.	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
29.	Podatek od nieruchomości	2 401,20	258,72	5,40	2 665,32
30.	Wieczyste użytkowanie gruntów	91 872,12	7 279,84	848,04	100 000,00
31.	Ochrona	11 842,92	1 926,60	119,64	13 889,16
32.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	ZW i kanalizacja	-14 015,93	0,00	-75,66	-14 091,59
34.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00
35.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
36.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
37.	Energia elektryczna	-6 932,84	4 804,81	-53,92	-2 181,95
38.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
39.	Wynik roku 2022 (poz. 13. pomniejszona o poz. 26.)	41 044,08	8 469,29	-70,94	49 442,43
40.	Bilans Otwarcia na dzień 01.01.2022 r.	49 354,79	10 147,33	44 146,64	103 648,76
41.	Razem Przychody Roku 2022	2 161 508,52	120 099,95	21 425,69	2 303 034,16
42.	Razem Koszty Roku 2022	2 120 464,44	111 630,66	21 496,63	2 253 591,73
43.	Wynik Roku 2022	41 044,08	8 469,29	-70,94	49 442,43
44.	Wynik na 31.12.2022 r. narastająco	90 398,87	18 616,62	44 075,70	153 091,19
45.	Pozostałe przychody - do podziału przez WZC	0,00	0,00	41 916,36	41 916,36

Na Bilans otwarcia roku 2022 w kwocie 44 146,64 zł składają się przychody z:

1. reklam Perkuna 52 w kwocie 28 537,65 zł;
2. lokali użytkowych w kwocie 2 601,31 zł;
3. Lukman – całe zasoby w kwocie 1 903,08 zł;
4. placu zabaw – całe zasoby w kwocie 4 000,00 zł;
5. schowków w kwocie 894,60 zł;
6. pożyczek dla nieruchomości Perkuna 56 – opłata z tytułu użytkowania biura zgodna uchwałą RN w kwocie 6 210,00 zł.

Wynik na nieruchomościach w 2022 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 49 442,43 zł. Wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym GZM wyniósł 41 044,08 zł.

Tabela nr 5 prezentuje wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2019 rok	Wynik GZM 2020	Wynik GZM 2021	Wynik GZM 2022
Lokale mieszkalne	43 928,69	50 628,24	-1 273,45	41 044,08
Lokale użytkowe	2 201,46	1 370,34	1 230,97	-70,94
Garáže	22 795,78	3 137,44	7 009,89	8 469,29
Łącznie	68 925,93	55 136,02	6 967,41	49 442,43

W 2022 r. na wymianę wodomierzy ubierano kwotę 16 704,00 zł. Na dzień 31.12.2021 r. 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 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
Kwota zebrana w 2022 r.	5 904,00	48,00	3 648,00	0,00	3 969,00	0,00	3 360,00	48,00	16 704,00

Tabela nr 7 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2022

		Koszty
1	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	361,08
2	Zakup piasku do piaskownicy	720,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	526,74
4	Konserwacja urządzeń na placu zabaw	369,00
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2022 r. (poz. 1-4)	1 976,82
5	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 2	6 320,83
6	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony oraz brama nr 1	9 943,88
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2021 r. (poz. 5-6)	16 264,71

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) w 2022 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 361,08 zł za rok 2022 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 wraz z bramą nr 2 w kwocie 6 847,57 zł oraz ogrzewania, oświetlenia pomieszczenia ochrony i bramy nr 1 w kwocie 9 943,88 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Tabela nr 8 prezentuje zestawienie kosztów za energię elektryczną na kwotę 61 137,18 zł

Wyszczególnienie	Kwota	Sposób rozliczenia
Energia elektryczna budynki – całe zasoby	38 928,69	rozliczono na poszczególne budynki całe zasoby
Energia elektryczna reklamy Perkuna 52	1 859,66	rozliczono w kosztach reklam Stroer
Energia elektryczna: oświetlenie zewnętrzne i brama nr 2	6 847,57	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna: ogrzewanie, oświetlenie pomieszczenia ochrony i brama nr 1	9 943,88	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
Energia elektryczna – pomieszczenie biura Spółdzielni	3 557,38	rozliczono w kosztach eksploatacji całe zasoby
RAZEM	61 137,18	

Tabela nr 9 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej zużytej w garażach w latach 2020-2022

ULICA	2020		2021		2022	
	zużycie kWh	koszty zł	zużycie kWh	koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł
Perkuna 52	1 214,22	749,54	828,66	570,37	598,44	1 017,35
Perkuna 54	98,07	65,78	341,05	257,63	549,50	978,11
Perkuna 56	1 354,28	867,55	860,03	607,44	651,58	1 120,72
Perkuna 58	482,22	299,51	453,09	318,21	261,57	434,21
RAZEM	3 148,79	1 982,37	2 482,84	1 753,65	2 061,09	3 550,38

Tabele nr 10, 10a, 10b, 10c, 10d prezentują analizę zużycia energii elektrycznej oraz poniesionych kosztów w latach 2021-2022 na poszczególnych nieruchomościach.

Tabela nr 10 – zużycie energii elektrycznej 2021- 2022 Perkuna 52

miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	wzrost/spadek zużycia w 2022 r.	wzrost/spadek kwoty miesięcznej za energię
		[zł]	[kWh]	[zł/kWh]			[zł]	[kWh]	[zł/kWh]		
styczeń	2022	1 145,51	1 515,00	0,76	styczeń	2021	876,11	1 411,00	0,62	104,00	269,40
lutym	2022	1 261,38	1 270,00	0,99	lutym	2021	829,08	1 304,00	0,64	-34,00	432,30
marzec	2022	1 266,14	1 275,00	0,99	marzec	2021	845,07	1 331,00	0,63	-56,00	421,07
kwiecień	2022	1 078,80	1 078,00	1,00	kwiecień	2021	700,56	1 087,00	0,64	-9,00	378,24
maj	2022	760,85	675,00	1,13	maj	2021	512,22	769,00	0,67	-94,00	248,63
czerwiec	2022	640,68	560,00	1,14	czerwiec	2021	415,10	605,00	0,69	-45,00	225,58
lipiec	2022	664,73	583,00	1,14	lipiec	2021	442,33	651,00	0,68	-68,00	222,40
sierpień	2022	1 282,40	618,00	2,08	sierpień	2021	437,11	601,00	0,73	17,00	845,29
wrzesień	2022	1 645,67	801,00	2,05	wrzesień	2021	526,98	743,00	0,71	58,00	1 118,69
październik	2022	3 215,04	1 117,00	2,88	październik	2021	729,49	1 063,00	0,69	54,00	2 485,55

listopad	2022	3 644,97	1 269,00	2,87
grudzień	2022	4 120,16	1 437,00	2,87
razem	2022	20 726,33	12 198,00	1,70

listopad	2021	872,53	1 289,00	0,68
gru- dzień	2021	1 351,95	1 551,00	0,87
razem	2021	8 538,53	12 405,00	0,69

-20,00	2 772,44
-114,00	2 768,21
-207,00	12 187,80

Tabela nr 10 a – zużycie energii elektrycznej 2021- 2022 Perkuna 54

miesiąc	rok	kwota	zużycie	cał- kowi- ta staw- ka za 1 kWh
		[zł]	[kWh]	[zł/kWh]
styczeń	2022	485,36	599,00	0,81
luty	2022	566,25	539,00	1,05
marzec	2022	606,19	581,00	1,04
kwiecień	2022	571,00	544,00	1,05
maj	2022	403,48	333,00	1,21
czerwiec	2022	372,14	303,00	1,23
lipiec	2022	379,47	310,00	1,22
sierpień	2022	672,91	311,00	2,16
wrzesień	2022	867,48	409,00	2,12
paź- dziernik	2022	1 741,36	596,00	2,92
listopad	2022	1 755,50	601,00	2,92
grudzień	2022	1 812,06	621,00	2,92
razem	2022	10 233,20	5 747,00	1,78

miesiąc	rok	kwota	zużycie	cał ko wi- ta sta wk a za 1 kwh
		[zł]	[kWh]	[zł/ kWh]
styczeń	2021	377,19	552,00	0,68
luty	2021	353,50	501,00	0,71
marzec	2021	368,92	527,00	0,70
kwie- cień	2021	336,33	472,00	0,71
maj	2021	283,63	383,00	0,74
czer- wiec	2021	229,73	292,00	0,79
lipiec	2021	240,38	310,00	0,78
sierpień	2021	251,69	308,00	0,82
wrzesień	2021	291,57	371,00	0,79
paź- dziernik	2021	427,63	586,00	0,73
listopad	2021	433,96	596,00	0,73
gru- dzień	2021	557,33	598,00	0,93
razem	2021	4 151,86	5 496,00	0,76

wzrost /spade k zuży- cia w 2022 r.	wzrost/spade k kwoty mie- sięcznej za energię
[kWh]	[zł/kWh]
47,00	108,17
38,00	212,75
54,00	237,27
72,00	234,67
-50,00	119,85
11,00	142,41
0,00	139,09
3,00	421,22
38,00	575,91
10,00	1 313,73
5,00	1 321,54
23,00	1 254,73
251,00	6 081,34

Tabela nr 10 b– zużycie energii elektrycznej 2021- 2022 Perkuna 56

miesiąc	rok	kwota	zużycie	cał- kowi- ta staw- ka za 1 kWh
		[zł]	[kWh]	[zł/kWh]
styczeń	2022	602,12	761,00	0,79
luty	2022	704,16	684,00	1,03
marzec	2022	764,04	747,00	1,02
kwiecień	2022	700,32	680,00	1,03
maj	2022	609,35	530,00	1,15
czerwiec	2022	580,09	502,00	1,16
lipiec	2022	595,76	517,00	1,15
sierpień	2022	1 056,07	504,00	2,10
wrzesień	2022	1 157,31	555,00	2,09
paź- dziernik	2022	1 786,60	612,00	2,92
listopad	2022	2 256,15	778,00	2,90
grudzień	2022	2 490,91	861,00	2,89
razem	2022	13 302,88	7 731,00	1,72

miesiąc	rok	kwota	zużycie	cał ko wi- ta sta wk a za 1 kwh
		[zł]	[kWh]	[zł/ kWh]
styczeń	2021	557,84	863,00	0,65
luty	2021	511,04	767,00	0,67
marzec	2021	544,20	823,00	0,66
kwie- cień	2021	505,12	757,00	0,67
maj	2021	516,97	777,00	0,67
czer- wiec	2021	381,94	549,00	0,70
lipiec	2021	418,06	610,00	0,69
sierpień	2021	399,14	541,00	0,74
wrzesień	2021	401,69	545,00	0,74
paź- dziernik	2021	509,27	715,00	0,71
listopad	2021	594,70	850,00	0,70
gru- dzień	2021	764,94	847,00	0,90
razem	2021	6 104,91	8 644,00	0,71

wzrost /spade k zuży- cia w 2022 r.	wzrost/spade k kwoty mie- sięcznej za energię
[kWh]	[zł/kWh]
-102,00	44,28
-83,00	193,12
-76,00	219,84
-77,00	195,20
-247,00	92,38
-47,00	198,15
-93,00	177,70
-37,00	656,93
10,00	755,62
-103,00	1 277,33
-72,00	1 661,45
14,00	1 725,97
-913,00	7 197,97

Tabela nr 10 c- zużycie energii elektrycznej 2021 - 2022 Perkuna 58

miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	wzrost/spadek zużycia w 2022 r.	wzrost/spadek kwoty miesięcznej za energię
		[zł]	[kWh]	[zł/kWh]			[zł]	[kWh]	[zł/kWh]		
styczeń	2022	932,20	1 219,00	0,76	styczeń	2021	666,47	1 050,00	0,63	169,00	265,73
luty	2022	1 028,40	1 025,00	1,00	luty	2021	657,32	1 014,00	0,65	11,00	371,08
marzec	2022	1 113,99	1 115,00	1,00	marzec	2021	718,91	1 118,00	0,64	-3,00	395,08
kwiecień	2022	995,13	990,00	1,01	kwiecień	2021	585,07	892,00	0,66	98,00	410,06
maj	2022	917,60	825,00	1,11	maj	2021	393,77	569,00	0,69	256,00	523,83
czerwiec	2022	592,62	514,00	1,15	czerwiec	2021	329,22	460,00	0,72	54,00	263,40
lipiec	2022	528,87	453,00	1,17	lipiec	2021	350,53	496,00	0,71	-43,00	178,34
sierpień	2022	1 050,12	501,00	2,10	sierpień	2021	402,32	546,00	0,74	-45,00	647,80
wrzesień	2022	1 337,96	646,00	2,07	wrzesień	2021	456,11	631,00	0,72	15,00	881,85
październik	2022	2 621,03	907,00	2,89	październik	2021	606,72	869,00	0,70	38,00	2 014,31
listopad	2022	2 773,77	961,00	2,89	listopad	2021	695,32	1 009,00	0,69	-48,00	2 078,45
grudzień	2022	2 983,08	1 035,00	2,88	grudzień	2021	1 055,10	1 195,00	0,88	-160,00	1 927,98
razem	2022	16 874,77	10 191,00	1,66	razem	2021	6 916,86	9 849,00	0,70	342,00	9 957,91

Tabela nr 10 d- zużycie energii elektrycznej 2021 - 2022 Perkuna 52 - 58

miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	miesiąc	rok	kwota	zużycie	całkowita stawka za 1 kWh	wzrost/spadek zużycia w 2022 r.	wzrost/spadek kwoty miesięcznej za energię
		[zł]	[kWh]	[zł/kWh]			[zł]	[kWh]	[zł/kWh]		
styczeń	2022	3 165,19	4 094,00	0,77	styczeń	2021	2 477,61	3 876,00	0,64	218,00	687,58
luty	2022	3 560,19	3 518,00	1,01	luty	2021	2 350,94	3 586,00	0,66	-68,00	1 209,25
marzec	2022	3 750,36	3 718,00	1,01	marzec	2021	2 477,10	3 799,00	0,65	-81,00	1 273,26
kwiecień	2022	3 345,25	3 292,00	1,02	kwiecień	2021	2 127,08	3 208,00	0,66	84,00	1 218,17
maj	2022	2 691,28	2 363,00	1,14	maj	2021	1 706,59	2 498,00	0,68	-135,00	984,69
czerwiec	2022	2 185,53	1 879,00	1,16	czerwiec	2021	1 355,99	1 906,00	0,71	-27,00	829,54
lipiec	2022	2 168,83	1 863,00	1,16	lipiec	2021	1 451,30	2 067,00	0,70	-204,00	717,53
sierpień	2022	4 061,50	1 934,00	2,10	sierpień	2021	1 490,26	1 996,00	0,75	-62,00	2 571,24
wrzesień	2022	5 008,42	2 411,00	2,08	wrzesień	2021	1 676,35	2 290,00	0,73	121,00	3 332,07
październik	2022	9 364,03	3 232,00	2,90	październik	2021	2 273,11	3 233,00	0,70	-1,00	7 090,92
listopad	2022	10 430,39	3 609,00	2,89	listopad	2021	2 596,51	3 744,00	0,69	-135,00	7 833,88
grudzień	2022	11 406,21	3 954,00	2,88	grudzień	2021	3 729,32	4 191,00	0,89	-237,00	7 676,89
razem	2022	61 137,18	35 867,00	1,70	razem	2021	25 712,16	36 394,00	0,71	-527,00	35 425,02

Pomimo ogólnego spadku zużycia kWh energii elektrycznej jej cena wzrosła o 35 425,02 zł w porównaniu do roku 2021. (237,78%)

Tabela nr 11 prezentuje koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2020 – 2022 (w złotych).

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

Wzrost kosztów eksploatacji w 2022 r wzrósł w porównaniu do analogicznego roku 2021 o 9,49% w pozycjach:

- podatek od nieruchomości (**wzrost o 4,25%**),
- energia elektryczna (**wzrost o 237,77 %**)
- utrzymanie czystości (**wzrost o 8,13 %**),
- ochrona - (**wzrost o 10,43%**),
- użytkowanie wieczyste – wyksięgowano z użytkowania wieczystego kwotę 100 000,00 zł rozliczoną z Urzędem z tytułu opłaty przekształceniowej, która zwiększyła wartość brutto środków trwałych.

Tabela nr 12 prezentuje opłatę przekształceniową w podziale na nieruchomości- zwiększenie wartości brutto środków trwałych w 2022 r.

Konto	Nazwa konta	Saldo WN
_0120000020	OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA PERKUNA 52	42 450,64
_0120000021	OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA PERKUNA 54	17 186,52
_0120000022	OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA PERKUNA 56	16 386,98
_0120000023	OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA PERKUNA 58	16 050,96
RAZEM:		92 075,10

Pozostała kwota 7 924,90zł rozliczona zostanie na poszczególne nieruchomości w roku 2023

Koszty mediów 2022 roku

Tabela nr 13 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2019-2022

Adres	KOSZTY CW W ZŁ			
	2019	2020	2021	2022
Perkuna 52	53 249,66	56 083,49	61 687,71	72 389,97
Perkuna 54	38 849,35	41 047,46	43 558,57	50 336,39
Perkuna 56	40 710,25	45 432,17	49 401,70	56 979,58
Perkuna 58	38 806,58	43 113,73	46 152,52	51 171,46
RAZEM	171 615,84	185 676,85	200 800,50	230 877,40

Tabela nr 14 prezentuje koszty energii ciepłej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2019-2022

KOSZTY CO W ZŁ				
	2019	2020	2021	2022
Perkuna 52	105 789,30	115 777,28	144 514,31	162 174,17
Perkuna 54	75 341,06	86 137,60	112 414,15	117 705,32
Perkuna 56	74 260,00	85 419,33	109 224,57	118 401,21
Perkuna 58	72 314,66	85 174,79	103 879,65	117 639,54
RAZEM	327 705,02	372 509,00	470 032,68	515 920,24

Tabela nr 15, 15a, 15b, 15c, 15d prezentuje zużycie GJ energii ciepłej w latach 2019-2022 na poszczególne nieruchomościach

Tabela nr 15

PERKUNA 52											
L.p	miesiące	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		wzrost/ spadek zużycia w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.	
		CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
1.	grudzień-styczeń	460,40	108,90	399,70	104,20	443,30	88,80	450,60	95,00	7,30	6,20
2.	styczeń-luty	308,20	80,40	280,90	74,30	365,90	70,00	308,30	69,30	-57,60	-0,70
3.	luty-marzec	254,60	82,90	261,40	78,80	266,20	79,70	331,50	87,90	65,30	8,20
4.	marzec-kwiecień	163,50	68,70	192,70	76,70	198,60	69,10	172,60	62,60	-26,00	-6,50
5.	kwiecień-maj	59,10	88,90	81,30	80,00	137,80	76,30	94,70	81,10	-43,10	4,80
6.	maj-czerwiec	0,00	57,60	7,10	63,70	6,20	64,80	0,00	82,60	-6,20	17,80
7.	czerwiec-lipiec	0,00	57,40	0,00	66,10	0,00	45,80	0,00	57,00	0,00	11,20
8.	lipiec-sierpień	0,00	59,80	0,10	51,50	0,10	49,30	0,00	57,10	-0,10	7,80
9.	sierpień-wrzesień	0,10	50,00	0,00	54,70	11,60	70,10	0,00	64,10	-11,60	-6,00
10.	wrzesień-październik	79,50	76,30	73,30	67,10	121,40	65,80	88,60	64,50	-32,80	-1,30
11.	październik-listopad	174,90	66,30	182,50	59,90	204,00	66,80	135,60	62,60	-68,40	-4,20
12.	listopad-grudzień	234,90	61,20	249,70	53,20	273,30	62,10	195,10	44,50	-78,20	-17,60
razem		1 735,20	858,40	1 728,70	830,20	2 028,40	808,60	1 777,00	828,30	-251,40	19,70
		2 593,60		2 558,90		2 837,00		2 605,30		-231,70	

Tabela nr 15a

PERKUNA 54											
L.p	miesiące	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		wzrost/ spadek zużycia w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.	
		CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
1.	grudzień-styczeń	314,02	73,18	288,17	72,63	320,60	66,00	317,88	69,32	-2,72	3,32
2.	styczeń-luty	213,95	52,65	204,02	52,18	275,23	48,97	222,82	46,48	-52,41	-2,49
3.	luty-marzec	173,00	56,70	188,83	54,17	228,42	51,98	235,18	58,32	6,76	6,34
4.	marzec-kwiecień	105,20	49,50	142,70	53,00	158,46	47,04	126,54	40,96	-31,92	-6,08
5.	kwiecień-maj	42,52	63,38	67,45	55,25	113,26	53,04	74,26	53,04	-39,00	0,00
6.	maj-czerwiec	0,00	42,00	11,72	43,88	14,69	45,41	0,00	51,40	-14,69	5,99
7.	czerwiec-lipiec	0,01	42,29	0,00	46,20	0,00	40,30	0,00	36,10	0,00	-4,20

8.	lipiec-sierpień	0,05	44,45	0,00	36,30	0,00	35,30	0,00	36,20	0,00	0,90
9.	sierpień-wrzesień	0,03	36,97	0,00	39,10	10,50	43,40	0,00	42,30	-10,50	-1,10
10.	wrzesień-październik	72,09	54,81	70,26	47,94	116,36	40,14	69,37	43,93	-46,99	3,79
11.	październik-listopad	123,42	45,68	134,50	43,80	159,05	42,85	99,25	44,25	-59,80	1,40
12.	listopad-grudzień	173,42	42,68	185,19	40,01	198,63	40,17	143,49	30,11	-55,14	-10,06
razem		1 217,71	604,29	1 292,84	584,46	1 595,20	554,60	1 288,79	552,41	-306,41	-2,19
		1 822,00		1 877,30		2 149,80		1 841,20		-308,60	

Tabela 15b

PERKUNA 56											
L.p	miesiące	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		wzrost/ spadek zużycia w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.	
		CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
1.	grudzień-styczeń	311,19	82,81	276,36	79,54	317,40	78,40	318,62	78,68	1,22	0,28
2.	styczeń-luty	213,27	58,73	191,25	56,35	271,37	58,93	223,28	52,02	-48,09	-6,91
3.	luty-marzec	159,75	61,05	174,29	59,51	212,46	64,64	242,24	65,76	29,78	1,12
4.	marzec-kwiecień	114,19	51,41	157,05	58,85	174,74	53,86	126,01	49,69	-48,73	-4,17
5.	kwiecień-maj	64,04	65,46	95,33	59,57	103,33	61,47	77,43	63,27	-25,90	1,80
6.	maj-czerwiec	0,00	43,30	19,01	47,99	6,12	53,88	0,01	62,59	-6,11	8,71
7.	czerwiec-lipiec	0,00	44,00	0,00	53,80	0,00	56,60	0,00	43,50	0,00	-13,10
8.	lipiec-sierpień	0,00	46,00	0,01	43,59	0,01	42,99	0,00	44,10	-0,01	1,11
9.	sierpień-wrzesień	0,00	38,60	0,00	47,20	8,72	52,08	0,00	51,00	-8,72	-1,08
10.	wrzesień-październik	56,41	57,29	67,88	58,02	84,61	50,29	66,33	51,37	-18,28	1,08
11.	październik-listopad	116,85	49,85	119,30	53,20	148,73	51,27	96,07	51,03	-52,66	-0,24
12.	listopad-grudzień	165,44	45,46	177,18	46,12	204,24	46,86	145,72	33,68	-58,52	-13,18
razem		1 201,14	643,96	1 277,66	663,74	1 531,73	671,27	1 295,71	646,69	-236,02	-24,58
		1 845,10		1 941,40		2 203,00		1 942,40		-260,60	

Tabela 15c

PERKUNA 58											
L.p	miesiące	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		wzrost/ spadek zużycia w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.	
		CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
1.	grudzień-styczeń	319,03	70,87	264,50	75,20	302,94	73,56	317,41	69,39	14,47	-4,17
2.	styczeń-luty	212,45	52,05	203,89	54,11	260,69	54,41	227,34	54,06	-33,35	-0,35
3.	luty-marzec	176,90	55,40	188,76	57,14	214,44	57,36	238,08	61,82	23,64	4,46
4.	marzec-kwiecień	106,19	48,11	156,03	57,37	152,96	51,64	130,53	42,77	-22,43	-8,87
5.	kwiecień-maj	42,88	63,32	92,28	57,32	89,97	61,47	77,89	52,71	-12,08	-8,76
6.	maj-czerwiec	0,07	41,03	24,58	45,82	0,51	47,69	0,00	52,00	-0,51	4,31
7.	czerwiec-lipiec	0,05	42,75	0,01	48,69	0,00	39,10	0,00	34,80	0,00	-4,30
8.	lipiec-sierpień	0,05	44,45	0,00	37,60	0,01	36,09	0,00	35,70	-0,01	-0,39
9.	sierpień-wrzesień	0,06	37,54	0,00	40,60	7,43	44,87	0,00	40,90	-7,43	-3,97
10.	wrzesień-październik	49,32	55,28	60,69	52,81	62,24	45,56	63,72	40,88	1,48	-4,68
11.	październik-listopad	107,53	47,47	115,45	49,45	150,39	47,91	93,10	42,40	-57,29	-5,51

12.	listopad-grudzień	156,12	42,68	168,63	44,37	196,22	45,98	143,84	33,66	-52,38	-12,32
razem		1 170,65	600,95	1 274,82	620,48	1 437,80	605,64	1 291,91	561,09	-145,89	-44,55
		1 771,60		1 895,30		2 043,44		1 853,00		-190,44	

Tabela 15d

PERKUNA 52-58											
L.p	miesiące	zużycie 2019		zużycie 2020		zużycie 2021		zużycie 2022		wzrost/ spadek zużycia w 2022 r. w porównaniu do 2021 r.	
		CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
1.	grudzień-styczeń	1 404,64	335,76	1 228,73	331,57	1 384,24	306,76	1 404,51	312,39	20,27	5,63
2.	styczeń-luty	947,87	243,83	880,06	236,94	1 173,19	232,31	981,74	221,86	-191,45	-10,45
3.	luty-marzec	764,25	256,05	813,28	249,62	921,52	253,68	1 047,00	273,80	125,48	20,12
4.	marzec-kwiecień	489,08	217,72	648,48	245,92	684,76	221,64	555,68	196,02	-129,08	-25,62
5.	kwiecień-maj	208,54	281,06	336,36	252,14	444,36	252,28	324,28	250,12	-120,08	-2,16
6.	maj-czerwiec	0,07	183,93	62,41	201,39	27,52	211,78	0,01	248,59	-27,51	36,81
7.	czerwiec-lipiec	0,06	186,44	0,01	214,79	0,00	181,80	0,00	171,40	0,00	-10,40
8.	lipiec-sierpień	0,10	194,70	0,11	168,99	0,12	163,68	0,00	173,10	-0,12	9,42
9.	sierpień-wrzesień	0,19	163,11	0,00	181,60	38,25	210,45	0,00	198,30	-38,25	-12,15
10.	wrzesień-październik	257,32	243,68	272,13	225,87	384,61	201,79	288,02	200,68	-96,59	-1,11
11.	październik-listopad	522,70	209,30	551,75	206,35	662,17	208,83	424,02	200,28	-238,15	-8,55
12.	listopad-grudzień	729,88	192,02	780,70	183,70	872,39	195,11	628,15	141,95	-244,24	-53,16
razem		5 324,70	2 707,60	5 574,02	2 698,88	6 593,13	2 640,11	5 653,41	2 588,49	-939,72	-51,62
		8 032,30		8 272,90		9 233,24		8 241,90		-991,34	

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2022 rok.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w ograniczonym zakresie w związku z brakiem wykonawców, wysokich cen rynkowych i ofertowych materiałów i robocizny.

Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczonymi z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono tabeli nr 16.

1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2022 r.	541 006,07 zł
2. Naliczenia w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	406 311,00 zł
3. Podział nadwyżek bilansowych	134 848,60 zł
4. Koszty remontów w 2022 r.	29 573,44 zł
5. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2022 r.	1 052 592,23 zł

Tabela nr 16 prezentuje stan środków Funduszu Remontowego zbiorczo na dzień 31.12.2022 r.

FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2022 R.	WYKONANIE PLANU NA 31.12.2022 R.	Plan na 2022 r. Perkuna 52	WYKONA-NIE PLANU NA 31.12.2022 R.	Plan na 2022 r. Perkuna 54	WYKONA-NIE PLANU NA 31.12.2022 R.	Plan na 2022 r. Perkuna 56	WYKONA-NIE PLANU NA 31.12.2022 R.	Plan na 2022 r. Perkuna 58	WYKONA-NIE PLANU NA 31.12.2022 R.
Bilans otwarcia na 01 stycznia 2022 r.		541 006,07	541 006,07	210 673,12	210 673,12	325 209,56	325 209,56	-119 393,20	-119 393,20	124 516,60	124 516,60
Nadwyżka bilansowa za 2019 r.		51 400,00	51 400,00	28 864,30	28 864,30	7 542,34	7 542,34	7 513,31	7 513,31	7 480,05	7 480,05
Nadwyżka bilansowa za 2020 r.		42 183,52	42 183,52	25 986,06	25 986,06	3 309,10	3 309,10	9 673,96	9 673,96	3 214,40	3 214,40
Nadwyżka bilansowa za 2021 r.			41 265,08		30 731,67		1 415,82		7 785,70		1 331,89
Naliczenia od 01.01.2022r. do 31.12.2022 r.		406 311,00	406 311,00	124 572,48	124 572,48	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 930,48	93 514,68	93 514,68
FUNDUSZ REMONOWY RAZEM		1 040 900,59	1 082 165,67	390 095,96	420 827,63	430 354,36	431 770,17	-8 275,45	-489,75	228 725,73	230 057,62
Przełożenie zapadniętej kostki brukowej: wjazdy do garaży, ciągi piesze drogi dojazdowe	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	18 000,00	18 849,01	18 000,00	18 849,01						
Wymiana zbiorników do centralnego ogrzewania - węzeł ciepły	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	3 000,00	2 819,16			1 500,00	1 409,58	1 500,00	1 409,58		
Wymiana zaworów podpiónowych CW, ZW oraz zaworów centralnego ogrzewania	modernizacja w celu poprawy wydajności instalacji	38 000,00	7 905,27	15 000,00	2 357,48	10 000,00	1 540,68	10 000,00	2 032,83	3 000,00	1 974,28
Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach, wymiana WLZ, tablice administracyjne na klitkach, wymiana instalacji domofonowej	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów dłu-goterminowo / realizacja potrzeb miesz-kańców	400 000,00	0,00			200 000,00				200 000,00	
Remont klatek schodowych: malowanie, wymiana płytek na wiatrołapach	zły stan/brudno	180 000,00	0,00			90 000,00				90 000,00	
Wykonanie audytów energetycznych Perkuna 52,54,56,58	w celu sprawdzenia stanu budynków oraz przygotowanie zaleceń do modernizacji	12 000,00	0,00	3 000,00		3 000,00		3 000,00		3 000,00	
Czyszczenie instalacji centralnego ogrzewania	obniżenie kosztów dłu-goterminowo	68 600,00	0,00	24 500,00		14 500,00		14 800,00		14 800,00	
Czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	aktualnego inspektora	33 600,00	0,00	20 800,00		12 800,00					
Remont ogrodzenia: elementy stalowe, mur i furtki, remont bram	aktualnego inspektora/ zły stan tech.	80 000,00	0,00								
Studnie głębinowe: pompa, hydrofor i podłączenie		25 000,00	0,00	6 250,00		6 250,00		6 250,00		6 250,00	
Rezerwa na prace nieprzewidziane		8 000,00	0,00	5 000,00		3 000,00					
Nadzór inwestorski		17 000,00	0,00	1 000,00		1 000,00				15 000,00	
Rozliczenie mienia wspólnego		0,00	0,00	24 527,50		18 565,75		18 494,30		18 412,44	
Łączne wydatki na 31.12.2022 r.		883 200,00	29 573,44	118 077,50	21 206,49	360 615,75	2 950,26	54 044,30	3 442,41	350 462,44	1 974,28
Saldo na dzień 31.12.2022 r.		157 700,59	1 052 592,23	272 018,45	399 621,14	69 738,60	428 819,91	-62 319,76	-3 932,16	-121 736,71	228 083,34

Pienke

Prace do wykonania w następnych 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 – całe zasoby.
5. Odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.
6. Wykorzystanie źródeł odnawialnych np.: podgrzew zimnej wody, oświetlenie części wspólnych.

W 2022 r. wykonano przeglądy lokali i garaży na kwotę 9 518,97 zł w tym:

1. Przeglądy kominiarskie na kwotę 4 907,70 zł,
2. Przegląd gaśnic, badanie wydajności hydrantów, systemu detekcji gazu na kwotę 1 868,37 zł,
3. Przegląd bram na kwotę 467,40 zł
4. Przegląd roczny budowlany Perkuna 52,54,56,58 oraz placu zabaw na kwotę 2 275,50 zł
5. Przegląd gazowy w lokalach wykonano w ramach umowy konserwacyjnej.

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

1. Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w częściach wspólnych,
2. Interwencje, usuwanie awarii i zakłóceń pracy instalacji c.o, c.w. , instalacji gazowej wraz z urządzeniami stanowiącymi część wspólną, instalacji kanalizacji, instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami oraz bieżący nadzór nad właściwą pracą instalacji,
3. Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją,
4. Konserwacja i naprawy drzwi i furtek wraz z samozamykaczami,
5. Czyszczenie 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.

VI. POLISA UBEZPIECZENIOWA

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2022 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 17 049,00 zł.

VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

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

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2022 r. wynosi 328 718,84 zł.

Tabela nr 17 prezentuje stan zaległości w latach 2019-2022 (w złotych).

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

Tabela nr 18 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2022r. (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	14	8 535,57	9	3 075,94	19	12 171,64	19	8 850,11	61	32 633,26
1-2	3	1 363,89	9	8 489,76	5	7 099,94	4	4 093,13	21	21 046,72
2-3	2	3 112,77		3 055,96	4	7 940,59	1	3 432,80	7	17 542,12
3-4	1	2 827,80	1	727,19	1	2 263,21	1	2 530,02	4	8 348,22
4-5	1	2 375,45			1	697,13			2	3 072,58
5-6	1	6 889,36	1	21 474,72	1	3 423,81	1	6 406,30	4	38 194,19
6-12					1	1 548,79	1	15 368,82	2	16 917,61
12-24									0	0,00
24-36									0	0,00
powyżej 36			1	190 964,14					1	190 964,14
RAZEM	22	25 104,84	21	227 787,71	32	35 145,11	27	40 681,18	102	328 718,84

Na wzrost zaległości na budynkach znaczący wpływ miało rozliczenie mediów za rok 2022. Media za rok 2022 rozliczone i przekazane właścicielom lokali w miesiącu marcu 2023 r. księgowane jest w miesiącu grudniu 2022 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 się 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 2022 r. i latach następnych Zarząd postawił sobie za cel znacząco 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 bezpośrednio rozmowy z dłużnikami mające na celu uzgodnienie spłaty zaległości - indywidualne rozpatrywanie spraw i analiza możliwości spłaty,
5. we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywane są materiały niezbędne do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko dłużnikowi, oraz pozostałym osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Składanie pozwu poprzedza wysłanie wezwania do zapłaty oraz informacja o przekazaniu sprawy na drogę postępowania sądowego,
6. w związku z podpisaną umową z Krajowym Rejestrem Długów osoby, które zalegają z opłatami, informowane są o możliwości wpisania ich do rejestru dłużników KRD.

Zarząd w uzasadnionych przypadkach odstępuje od naliczania odsetek.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 2 204,13 zł.

Tabela nr 19 prezentuje zestawienie spraw sądowych i administracyjnych za 2022 r

Lp.	Powód (wnioskodawca)	Pozwany (uczestnik)	Sąd	Przedmiot sprawy / rozstrzygnięcie
1.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 61.616,76 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 wskazywał, że nie zamieszkuje w lokalu i podał inny adres swojego zamieszkania (zameldowania). Pozwany kwestionuje również zasadność opłat co do zasady, więc Spółdzielnia podtrzymała złożony w pozwie na tę ewentualność wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Opinia biegłego została sporządzona i przesłana 22 lutego 2023 r. odbyła się rozprawa. Pismem z 25 kwietnia 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Perkun cofnęła powództwo wobec zaspokojenie roszczenia w całości przez Pozwanego . Wyrokiem z 28 kwietnia 2023 r. zasądzono od pozwanego zwrot kosztów procesu, zastępstwa procesowego, kosztów poniesionych na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego oraz wydatków poniesionych przez Sąd. Uchylono wyrok zaoczny z 12 kwietnia 2017r. w stosunku do pozwanego w pkt. 1 i 3, w pozostałym zakresie umorzono postępowanie w sprawie.
2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu 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). Na chwilę obecną Sąd zakończył postępowanie wobec zakończenia egzekucji. W marcu 2023 uregulowano wszystkie zobowiązania wobec Spółdzielni.
3.	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Właściciel lokalu Perkuna	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-	Przedmiotem sprawy jest wydanie zarządzenia w trybie art. 759 § 2 KPC komornikowi sądowemu. Sprawie nadano sygn. VII Co 994/22. Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2023 r. stwierdzono brak podstaw do wydania Komornikowi zarządzenia

L p .	Powód (wnioskodawca)	Pozwany (uczestnik)	Sąd	Przedmiot sprawy / rozstrzygnięcie
	„Perkun”	54	Południe w Warszawie	nadzorczego w trybie art. 759 § 2 KPC
4.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 45.761,17 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal mieszkalny przy ul. Perkuna 54 w Warszawie (sygn. akt II C 1213/22). Jest to należność za okres od 1 kwietnia 2020 r. do 31 maja 2022 r. Nadano nową sygnaturę VII C 194/23. Pozwany wniósł odpowiedź na pozew wskazując zawarcie przez strony ugody 24 marca 2023 r. – dłużnik zapłaci kwotę 45 761,17 zł, a Spółdzielnia zrzeknie się roszczenia o odsetki. Na dzień dzisiejszy czekamy na wyznaczenie posiedzenia celem zawarcia ugody sądowej. Zobowiązanie zostało uregulowane.
5.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Postępowanie egzekucyjne na kwotę 26 922,71 zł tytułem rozliczenia zużycia wody za I półrocze 2018 roku oraz z tytułu zaliczek na opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 30.03.2020 r. obciążających lokal mieszkalny przy ul. Perkuna 54 w Warszawie (sygn. akt VII Nc 1342/20 (KM 236/21)). Postępowanie egzekucyjne zostało zakończone – w marcu 2023 uregulowano wszystkie zobowiązania wobec Spółdzielni.
6.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54 i współzamieszkujący	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	24 kwietnia 2018 r. złożono do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe pozew o zapłatę kwoty 35 792,45 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 1 października 2015 r. do 31 marca 2018 r. 23 maja 2018 r. wydano nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. Postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego w sprawie za sygn. VII Nc 1431/18 (KM 75/19) zostało zakończone wskutek wyegzekwowania roszczenia wierzyciela w całości.
7.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54 i współzamieszkujący	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	3 sierpnia 2018 r. złożono do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe pozew o zapłatę kwoty 5.839,32 zł tytułem rozliczenia naliczonych opłat za rok 2017 oraz opłat za okres od 1 kwietnia 2018 r. do 31 lipca 2018 r. 14 sierpnia 2018 r. wydano nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. Postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego w sprawie za sygn. I Nc 2731/18 (KM 44/19) zostało zakończone wskutek wyegzekwowania roszczenia wierzyciela w całości.
8.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu 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. 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). Pozwana złożyła apelację od wyroku wnosząc o oddalenie powództwa. Na chwilę obecną sprawa w toku.
9.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu Perkuna 54 i współzamieszkujący	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 20.399,53 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal położony przy ul. Perkuna 54 w Warszawie. 16 sierpnia 2022 r. wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanym zapłatę kwoty objętej pozewem. Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty 29 września 2022r. Na chwilę obecną sprawa w toku.

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

Dnia 21.07. 2022r. Zarząd SM Perkun złożył wnioski do Sądu Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności w związku z uregulowaniem opłaty jednorazowej dla nieruchomości przy ul. Perkuna 52, 54, 56, 58.

W 2019 r. Spółdzielnia wpłaciła na poczet opłaty przekształceniowej kwotę 100 000,00 zł w tym kwota 7 924,90 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 20 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 01.01.2019 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 właścicielami lokali niewyodrębnionych na dzień 01.01.2019	63 049,47	39 385,90	37 533,72	37 116,00	177 085,09

Kwota w wysokości 177 085,09 zł została rozliczona w grudniu 2022 r. 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 2022 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 617 273,61 zł.

Spółdzielnia w 2022 r. uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami w GZM w wysokości 41 044,08 zł.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 50 244,67 zł

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

Tabela nr 21 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2022 r. (w złotych)

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

Spółdzielnia uzyskała w 2022 r. przychód finansowy w wysokości 12 885,17 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 kondycje finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

2022 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach =

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

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

Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2022 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.

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

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 w 2022 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożenia jak:

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

Procedury należytej staranności

Spółdzielnia w 2022 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 2022 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 2022 roku nastąpił kolejny znaczny wzrost wynagrodzenia minimalnego za pracę, który wpłynął na koszty robocizny usługodawców i wykonawców. Zarząd analizuje koszty dla całej Spółdzielni jak również dla poszczególnych nieruchomości. Pomimo dyscypliny finansowej po stronie kosztów zależnych od Spółdzielni, to opłaty od niej niezależne ostatecznie kształtują wysokość łącznych opłat eksploatacyjnych. Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa środki finansowe na prace remontowe dbając o właściwy stan techniczny budynków. Zarząd zarządza zasobami Spółdzielni, kontynuując wyznaczone cele i program nakreślony przez Radę Nadzorczą. Celem nadrzędnym działających organów spółdzielczych jest dobro Członków Spółdzielni, utrzymywanie równego standardu nieruchomości pod względem technicznym jak i finansowym, poprzez podejmowanie wyważonych decyzji w planach rzeczowo - finansowych. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych były dobre i pomyślnie rokują na kontynuację działalności w roku 2023.

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

Zarząd SM Perkun

SM PERKUN*
Przez Zarząd
Beata Pienta
Beata Pienta