

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERKUN” W WARSZAWIE ZA 2024 ROK

W roku 2024 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. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 roku poz. 631 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 roku poz. 1208 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
4. 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),
5. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku poz. 1899 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
6. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
7. Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021 roku poz. 217 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
8. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 roku poz. 2351 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019, poz.1781);
10. 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 2024.

W roku 2024 działalność Zarządu skierowana była na wykonanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych planami.

Działalność Zarządu w 2024 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

1. pełną realizację zadań ujętych w planach uchwalonych 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.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 247 członków w tym;

Perkuna 52 – 93 członków

Perkuna 54 – 57 członków

Perkuna 56 – 53 członków

Perkuna 58 – 44 członków

Na dzień 31.12.2024 r. stan funduszu udziałowego wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł i nie uległo zmianie w porównaniu do roku poprzedniego.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2024 roku wyodrębniono 3 lokale w tym 1 garaż.

Podział lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2024r. w podziale na nieruchomości:

Perkuna 52 – 19 lokali mieszkalnych i 6 garaży

Perkuna 54 – 15 lokali mieszkalnych i 6 garaży

Perkuna 56 – 16 lokali mieszkalnych i 6 garaży

Perkuna 58 – 22 lokale mieszkalne i 7 garaży

Łącznie wyodrębniono 97 lokali w tym 25 garaży w całych zasobach Spółdzielni.

Tabela nr 1 prezentuje udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2024

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
2023	793,88	101,06	322,20	51,90	143,70	17,20	102,40	16,10
2024	47,17	0,00	100,00	16,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2024	1 296,60	119,41	1 198,70	102,20	1 327,80	105,10	1 722,60	120,70
całkowita powierzchnia lokali	4 732,74	453,81	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	3 446,70	240,50
Wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali	27,40%	26,32%	34,36%	33,95%	38,28%	40,64%	49,98%	50,19%
Udział Spółdzielni	72,60%	73,68%	65,64%	66,05%	61,72%	59,36%	50,02%	49,81%
Udział Spółdzielni		72,70%		65,23%		61,56%		50,01%

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 podejmuje 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. Natalia Waśkiewicz – Pienta – umowa o pracę
2. Wiesław Kowalczyk od 07.09.2023 r. do 31.10.2024 – sprawy administracyjne i techniczne – umowa zlecenie.
3. Usługi Inwestorskie Sebastian Wrzesiński – od 02.10.2023 do 31.05.2024r. umowa o współpracę w zakresie przygotowania wszelkich prac technicznych (min. Roczne i bieżące przeglądy techniczne budynków i placu zabaw, prowadzenie księzek budynków pomoc w przygotowaniu planów i niezbędnej dokumentacji , przeglądy stanu dachów Perkuna 54,56,58

Nadzory prac przez inspektorów:

1. Sebastian Wrzeński – nadzór budowlany umowa o współpracy z firma Usługi inwestorskie Sebastian Wrzeński od 24.07.2014r.
2. Anna Witka – umowa zlecenia w zakresie instalacji sanitarnych od 04.04.2024r.
3. MMD Projekt Marek Dzikowski – umowa o współpracy w zakresie instalacji elektrycznych od 02.04.2024r.
4. EL –PRO Zbigniew Wojciechowski – umowa o współpracy w zakresie instalacji elektrycznych od 27.01.2020r. do 31.03.2024r.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni w roku 2024 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 - Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun na umowę o pracę i umowę zlecenie w roku 2024 wyniosły 254 982,87 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora, obsługi spraw członkowskich oraz prace dodatkowe na umowy zlecenia(m.in inspektor, prace konserwacyjne placu zabaw).

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 39 984,06 zł.

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2024 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	64 495,18 zł
b. podatek dochodowy od osób prawnych	10 520,00 zł
c. zysk netto wynosi	53 975,18 zł

Tabela nr 2 prezentuje propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2024 rok:

Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	25 628,35 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	7 029,11 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	13 232,11 zł
Pożytki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczaniem na fundusz remontowy nieruchomości	6 752,08 zł
Fundusz zasobowy	1 333,53 zł
RAZEM	53 975,18 zł

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 31.12.2024 r. (w złotych):

Handke

L.p.	Wyszczególnienie	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
		52	52	52	54	54	54	56	56	56	58	58	58	52-58
1.	A pow. użytkowa m2	4 539,95	364,50	38,90	3 488,20	253,60		3 468,80	258,60		3 393,70	240,50		16 123,45
2.	Eksploatacja	1 61 053,86	12 947,64	1 197,69	153 719,86	11 108,26		149 851,97	11 216,54		148 562,08	10 534,42		663 551,41
3.	Podatek od nieruchomości	7 014,88	553,56	1 279,08	5 088,00	350,10		4 686,96	372,08		3 770,76	256,08		25 843,30
4.	Ochrona	72 420,00	10 710,00	1 020,00	43 860,00	7 650,00		44 880,00	7 650,00		40 285,00	7 140,00		240 210,00
5.	Wywóz nieczystości	64 260,00		1 991,52	39 690,00			40 925,00			40 285,00			191 134,56
6.	ZW i kanalizacja	65 737,06		376,58	41 109,03			52 656,09			43 130,14			203 092,58
7.	CO	197 920,38	7 945,23	1 695,85	144 793,21	5 263,41		149 832,85	5 585,05		147 945,86	5 242,21		669 567,74
8.	CW opłata stała	20 266,08		285,04	16 684,51			16 702,46			16 346,34			70 664,99
9.	CW opłata zmienna	85 350,14		264,42	60 324,09			65 397,16			58 350,90			269 725,60
10.	Energia elektryczna	13 621,80	1 682,76	2 080,52	10 465,92	837,50		10 407,96	1 320,11		10 182,48	1 058,50		51 887,71
11.	Fundusz Remontowy	124 572,48			94 293,36			93 930,48			93 514,68			406 311,00
12.	Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)	812 216,68	33 839,19	10 190,70	610 027,98	25 209,27	1 991,52	629 270,93	26 093,78	0,00	605 948,24	24 231,21	12 969,39	2 791 988,89
13.	Eksploatacja	187 151,58	13 913,15	1 497,95	142 533,93	9 700,44		141 087,15	9 928,29		135 427,22	9 281,97		653 436,16
14.	Podatek od nieruchomości	8 687,79	553,56	1 450,65	4 905,90	350,10		4 369,92	372,08		3 374,92	256,08		27 168,00
15.	Ochrona	77 910,24	11 522,04	1 097,28	47 184,96	8 229,96		48 282,36	7 680,96		47 184,96	8 229,96		258 420,00
16.	Wywóz nieczystości	64 260,00		1 991,52	39 690,00			40 925,00			40 285,00			193 126,08
17.	ZW i kanalizacja	67 937,86		418,19	44 348,89			59 049,70			43 985,33			215 950,40
18.	CO	197 920,38	7 945,23	1 695,85	144 793,21	5 263,41		149 832,85	5 585,05		147 945,86	5 242,21		669 567,74
19.	CW opłata stała	20 266,08		285,04	16 684,51			16 702,46			16 346,34			70 664,99
20.	CW opłata zmienna	85 350,14		264,42	60 324,09			65 397,16			58 350,90			269 725,60
21.	Energia elektryczna	9 329,20	409,97	43,77	3 636,63	182,77		6 124,19	307,02		6 857,84	331,41		27 452,89
22.	Fundusz Remontowy	124 572,48			94 293,36			93 930,48			93 514,68			406 311,00
23.	Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)	843 385,75	34 343,95	8 744,67	598 395,48	23 726,68	1 991,52	625 701,27	23 823,40	1 991,52	593 273,05	23 341,63	13 103,94	2 791 822,86
24.	Eksploatacja	-26 097,72	-965,51	-300,26	11 185,93	1 407,82	0,00	8 764,82	1 288,25	0,00	13 134,86	1 252,45	444,61	10 115,25
25.	Podatek od nieruchomości	-1 672,91	0,00	-171,57	199,80	0,00	0,00	317,04	0,00	0,00	395,84	0,00	-375,20	-1 307,00
26.	Ochrona	-5 490,24	-812,04	-77,28	-3 324,96	-579,96	0,00	-3 402,36	-30,96	0,00	-3 324,96	-1 089,96	-77,28	-18 210,00
27.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 991,52	0,00	0,00	0,00	-1 991,52
28.	ZW i kanalizacja	-2 200,80	0,00	-41,61	-3 239,86	0,00	0,00	-6 393,61	0,00	0,00	-855,19	0,00	-126,75	-12 857,82
29.	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
30.	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
31.	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
32.	Energia elektryczna	4 292,60	1 272,79	2 036,75	6 829,29	654,73	0,00	4 283,77	1 013,09	0,00	3 324,64	727,09	0,07	24 434,82
33.	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
34.	Wynik roku 2024 (poz. 11. pomniejszona o poz. 22.)	-31 169,07	-504,76	1 446,03	11 632,50	1 482,59	0,00	3 569,66	2 270,38	-1 991,52	12 675,19	889,58	-134,55	166,03
35.	Wynik na 01.01.2024 r.	21 718,78	7 740,14	35 687,66	15 195,58	1 545,27	263,40	6 533,67	6 483,78	6 925,77	6 580,35	1 958,08	4 132,76	114 765,24
36.	Razem Przychody Roku 2024	812 216,68	33 839,19	10 190,70	610 027,98	25 209,27	1 991,52	629 270,93	26 093,78	0,00	605 948,24	24 231,21	12 969,39	2 791 988,89
37.	Razem Koszty Roku 2024	843 385,75	34 343,95	8 744,67	598 395,48	23 726,68	1 991,52	625 701,27	23 823,40	1 991,52	593 273,05	23 341,63	13 103,94	2 791 822,86
38.	Wynik Roku 2024	-31 169,07	-504,76	1 446,03	11 632,50	1 482,59	0,00	3 569,66	2 270,38	-1 991,52	12 675,19	889,58	-134,55	166,03
39.	Wynik na 31.12.2024 r. narastająco	-9 450,29	7 235,38	37 133,69	26 828,08	3 027,86	263,40	10 103,33	8 754,16	7 374,72	19 255,54	2 847,66	3 998,21	114 931,27
40.	Pozostałe przychody - do podziału przez WZC			17 860,17			1 149,09						920,62	27 304,60

Okule

Tabela nr 4 przedstawia wynik na nieruchomościach na 31.12.2024 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	613 187,77	45 806,86	4 556,78	663 551,41
2.	Podatek od nieruchomości	20 560,60	1 481,82	3 800,88	25 843,30
3.	Ochrona	205 020,00	33 150,00	2 040,00	240 210,00
4.	Wywóz nieczystości	185 160,00	0,00	5 974,56	191 134,56
5.	ZW i kanalizacja	202 632,32	0,00	460,26	203 092,58
6.	CO	640 492,30	24 035,90	5 039,54	669 567,74
7.	CW opłata stała	69 999,39	0,00	665,60	70 664,99
8.	CW opłata zmienna	269 422,29	0,00	303,31	269 725,60
9.	Energia elektryczna	44 678,16	4 898,87	2 310,68	51 887,71
10.	Fundusz Remontowy	406 311,00	0,00	0,00	406 311,00
11.	Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)	2 657 463,83	109 373,45	25 151,61	2 791 988,89
12.	Eksploatacja	606 199,88	42 823,85	4 412,43	653 436,16
13.	Podatek od nieruchomości	21 338,53	1 481,82	4 347,65	27 168,00
14.	Ochrona	220 562,52	35 662,92	2 194,56	258 420,00
15.	Wywóz nieczystości	185 160,00	0,00	7 966,08	193 126,08
16.	ZW i kanalizacja	215 321,78	0,00	628,62	215 950,40
17.	CO	640 492,30	24 035,90	5 039,54	669 567,74
18.	CW opłata stała	69 999,39	0,00	665,60	70 664,99
19.	CW opłata zmienna	269 422,29	0,00	303,31	269 725,60
20.	Energia elektryczna	25 947,86	1 231,17	273,86	27 452,89
21.	Fundusz Remontowy	406 311,00	0,00	0,00	406 311,00
22.	Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)	2 660 755,55	105 235,66	25 831,65	2 791 822,86
23.	Eksploatacja	6 987,89	2 983,01	144,35	10 115,25
24.	Podatek od nieruchomości	-760,23	0,00	-546,77	-1 307,00
25.	Ochrona	-15 542,52	-2 512,92	-154,56	-18 210,00
26.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	-1 991,52	-1 991,52
27.	ZW i kanalizacja	-12 689,46	0,00	-168,36	-12 857,82
28.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00
29.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
31.	Energia elektryczna	18 730,30	3 667,70	2 036,82	24 434,82
32.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	Wynik roku 2024 (poz. 11. pomniejszona o poz. 22.)	-3 291,72	4 137,79	-680,04	166,03
34.	Wynik na 01.01.2024 r.	50 028,39	17 727,27	47 009,59	114 765,24
35.	Razem Przychody Roku 2024	2 657 463,83	109 373,45	25 151,61	2 791 988,89
37.	Razem Koszty Roku 2024	2 660 755,55	105 235,66	25 831,65	2 791 822,86
38.	Wynik Roku 2024	-3 291,72	4 137,79	-680,04	166,03
39.	Wynik na 31.12.2024 r. narastająco	46 736,67	21 865,06	46 329,54	114 931,27
40.	Pozostałe przychody - do podziału przez WZC	0,00	0,00	27 304,60	27 304,60

Wynik na nieruchomościach w 2024 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 166,03 zł. Wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym GZM wyniósł - 3 291,72 zł.

Tabela nr 5 prezentuje wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w złotych:

Tytuł prawny	Wynik GZM 2019 r.	Wynik GZM 2020 r.	Wynik GZM 2021 r.	Wynik GZM 2022 r.	Wynik GZM 2023 r.	Wynik GZM 2024 r.
Lokale mieszkalne	43 928,69	50 628,24	-1 273,45	41 044,08	-40 370,48	-3 291,72
Lokale użytkowe	2 201,46	1 370,34	1 230,97	-70,94	- 889,35	-680,04
Garaże	22 795,78	3 137,44	7 009,89	8 469,29	2 933,89	4 137,79
Łącznie	68 925,93	55 136,02	6 967,41	49 442,43	-38 325,95	166,03

Tabela nr 6 prezentuje rozliczenie środków zbieranych na wymianę wodomierzy w złotych :

Wyszczególnienie	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Perkuna 52-58
	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne i użytkowe	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne	Razem lokale
kwota pozostająca na wymianę wodomierzy na dzień 31.12.2021 r.	2 022,38	1 772,39	1 210,82	1 524,52	6 530,11
Kwota zebrana w 2022 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
Kwota zebrana w 2023 r.	5 952,00	3 648,00	3 696,00	3 408,00	16 704,00
Kwota zebrana w 2024 r. pomniejszona o wydatki na wymianę wodomierzy	5 205,79	2 901,79	2 949,79	2 661,79	13 719,16
RAZEM	19 132,17	11 970,18	11 552,61	11 002,31	53 657,27

W 2024 r. na wymianę wodomierzy zbierano kwotę 16 704,00 zł została ona pomniejszona o wydatki na wymianę wodomierzy w kwocie 2 984,84 zł. Na dzień 31.12.2024 r. pozostaje do dyspozycji kwota 53 657,27 zł.

Tabela nr 7 prezentuje zestawienie środków zbieranych na fundusz celowy – odnawialne źródła energii w złotych:

Wyszczególnienie	Perkuna 52			Perkuna 54			Perkuna 56			Perkuna 58		
	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe
Kwota zebrana w 2023 r.	5 449,28	438,00	46,72	4 186,72	304,72	0,00	4 163,60	310,72	0,00	4 073,36	288,96	92,08
Kwota zebrana w 2024 r.	8 173,92	657,00	70,08	6 280,08	457,08	0,00	6 245,40	466,08	0,00	6 110,04	433,44	138,12

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

W 2024 r. na fundusz celowy – odnawialne źródła energii zebrano kwotę 29 031,24 zł.

Razem w latach 2023 – 2024 zebrano kwotę 48 385,40 zł

Przew

Tabela nr 8 prezentuje zestawienie kosztów mienia wspólnego za rok 2024 w złotych:

		Koszty w zł
1	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	689,41
2	Zakup piasku do piaskownicy	750,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	189,60
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2024 r. (poz. 1-4)		1 629,01
5	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp) oraz brama nr 1+ nr 2	2 296,56
6	Oświetlenie i ogrzewanie budka ochrony	6 119,84
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2024 r. (poz. 5-6)		8 416,40

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) w 2024 r wyniosły 4 000,00 zł i stanowią część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”.

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

Koszty podatku od nieruchomości za (boisko o powierzchni 971m² i stację Trafo) w kwocie 689,41 zł za rok 2024 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 itd.) zbieramy 0,02 z ł/m².

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

Tabela nr 9 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej zużytej w garażach w latach 2021 -2024

ULICA	2021		2022		2023		2024	
	zużycie kWh	koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł	zużycie kWh	Koszty zł
Perkuna 52	828,66	570,37	598,44	1 017,35	751,55	826,71	565,80	588,15
Perkuna 54	341,05	257,63	549,50	978,11	88,80	87,91	99,00	76,31
Perkuna 56	860,03	607,44	651,58	1 120,72	582,01	616,93	532,00	543,73
Perkuna 58	453,09	318,21	261,57	434,21	243,70	260,76	394,00	336,46
RAZEM	2 482,84	1 753,65	2 061,09	3 550,38	1 666,06	1 792,31	1 590,80	1544,65

Tabela nr 10 prezentuje zużycie i koszty energii elektrycznej za lata 2021 - 2024

Wyszczególnienie	2021			2022			2023			2024		
	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh	zużycie w kWh	koszty w zł	średnia roczna stawka za zużycie 1 kWh
Perkuna 52	12 405,00	8 538,53	0,69	11 788,00	12 950,66	1,10	12 198,00	20 726,33	1,70	13 521,00	14 053,16	1,04
Perkuna 54	5 496,00	4 151,86	0,76	4 807,00	4 755,13	0,99	5 747,00	10 233,20	1,78	4 862,00	3 745,38	0,77
Perkuna 56	8 644,00	6 104,91	0,71	7 474,00	7 885,43	1,06	7 731,00	13 302,88	1,72	7 337,00	7 498,58	1,02
Perkuna 58	9 849,00	6 916,86	0,70	8 911,00	9 576,88	1,07	10 191,00	16 874,77	1,66	9 460,00	8 125,51	0,86

Ustawa o zamrożeniu cen energii elektrycznej na rok 2024 zwiększyła ochronę gospodarstw domowych, wprowadziła ochronę dla podmiotów użyteczności publicznej oraz mikro, ma-

tych i średnich przedsiębiorstw przed drastycznym wzrostem rachunków za energię elektryczną. Służyło temu wprowadzenie mechanizmu „maksymalnej” ceny energii elektrycznej do rozliczeń z odbiorcami uprawnionymi przez sprzedawców energii nie wyższej niż: 693zł/MWh dla gospodarstw domowych i 785 zł/MWh dla pozostałych odbiorców uprawnionych.

Tabela nr 11 prezentuje koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2020 – 2024 (w złotych)

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2020	Koszty 2021	Koszty 2022	Koszty 2023	Koszty 2024
1	Eksploatacja podstawowa	309 545,50	324 265,35	355 028,19	434 267,11	411 577,57
2	Podatek od nieruchomości	22 157,00	23 148,00	24 132,00	27 156,00	27 168,00
3	Wieczyste użytkowanie		0,00	-100 000,00	0,00	0,00
4	Energia elektryczna	22 725,30	25 712,16	61 137,18	35 168,10	34 214,15
5	Naprawy i przeglądy	63 853,48	69 838,59	60 426,34	60 580,40	60 213,64
6	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	107 968,68	109 073,68	117 942,83	144 000,00	173 393,50
7	Wywóz nieczystości	140 137,60	229 101,36	206 436,88	204 566,88	193 126,08
8	Ochrona	189 000,00	189 000,00	197 100,00	206 035,00	258 420,00
9	Wymiana wodomierzy	0,00	72 800,64	0,00	0,00	0,00
	RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ	855 387,56	1 042 939,78	922 203,42	1 111 773,49	1 158 112,94

Koszty z działalności podstawowej w 2024 roku wzrosły w porównaniu do analogicznego roku 2023 o 4,17 % największy wzrost nastąpił w pozycjach: ochrona (**wzrost o 25,43%**) i utrzymanie czystości (**wzrost o 20,41%**) natomiast spadek kosztów nastąpił w pozycji eksploatacja podstawowa (**spadek o 5,22%**).

Koszty mediów 2024 roku

Tabela nr 12 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2019-2024

KOSZTY CW W ZŁ						
Adres	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Perkuna 52	53 249,66	56 083,49	61 687,71	72 389,97	99 182,73	106 166,06
Perkuna 54	38 849,35	41 047,46	43 558,57	50 336,39	72 279,04	77 008,60
Perkuna 56	40 710,25	45 432,17	49 401,70	56 979,58	77 557,00	82 099,61
Perkuna 58	38 806,58	43 113,73	46 152,52	51 171,46	71 279,91	75 116,27
RAZEM	171 615,84	185 676,85	200 800,50	230 877,40	320 298,68	340 390,54

Tabela nr 13 prezentuje koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2019-2024

KOSZTY CO W ZŁ						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Perkuna 52	105 789,30	115 777,28	144 514,31	162 174,17	208 998,62	207 561,49
Perkuna 54	75 341,06	86 137,60	112 414,15	117 705,32	148 530,41	150 056,62
Perkuna 56	74 260,00	85 419,33	109 224,57	118 401,21	149 832,54	156 908,11
Perkuna 58	72 314,66	85 174,79	103 879,65	117 639,54	153 319,35	156 531,76
RAZEM	327 705,02	372 509,00	470 032,68	515 920,24	660 680,92	671 057,98

Tabela nr 14 prezentuje zużycie **GJ energii cieplnej** w latach 2019-2024 na poszczególne nieruchomościach

Budynki	zużycie GJ w 2019		zużycie GJ w 2020		zużycie GJ w 2021		zużycie GJ w 2022		Zużycie GJ w 2023		zużycie GJ w 2024	
	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW	CO	CW
Perkuna 52	1 735,20	858,40	1 728,70	830,20	2 028,40	808,60	1 777,00	828,30	1 586,80	731,70	1 502,37	762,83
Perkuna 54	1 217,71	604,29	1 292,84	584,46	1 595,20	554,60	1 288,79	552,41	1 125,20	520,60	1 087,43	539,24
Perkuna 56	1 201,14	643,96	1 277,66	663,74	1 531,73	671,27	1 295,71	646,69	1 133,98	567,52	1 145,48	583,10
Perkuna 58	1 170,65	600,95	1 274,82	620,48	1 437,80	605,64	1 291,91	561,09	1 164,08	508,42	1 139,70	519,59
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	5 010,06	2 328,24	4 874,98	2 404,76

Tabela nr 15 prezentuje koszty wody technicznej zużytej w 2024 r. i rozliczonej w kosztach eksploatacji na poszczególne nieruchomości.

Budynki	Koszty zużycie wody technicznej		
	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Perkuna 52	4 941,74 zł	1 011,98 zł	2 242,41zł
Perkuna 54	2 388,30 zł	2 984,41zł	3 239,86zł
Perkuna 56	5 732,43 zł	5 350,79zł	6 393,61zł
Perkuna 58	1 029,12 zł	1 379,91zł	981,94zł
Razem	14 091,59 zł	10 727,09zł	12 857,82zł

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

W 2023 r. wprowadzono nowe opłaty abonamentowe za wodę i odprowadzenie ścieków. Koszty stałe opłat abonamentowych w 2024 r. przedstawia tabela 16

Nazwa	Perkuna 52			Perkuna 54			Perkuna 56			Perkuna 58			RAZEM
	ilość m-cy	Cena zł	wartość	ilość m-cy	Cena zł	wartość	ilość m-cy	Cena zł	wartość	ilość m-cy	Cena zł	wartość	wartość
abonament woda	6,00	11,69	70,11	6,00	11,69	70,11	6,00	11,69	70,11	6,00	11,69	70,11	280,45
abonament ścieki	6,00	3,29	19,76	6,00	3,29	19,76	6,00	3,29	19,76	6,00	3,29	19,76	79,06

abonament woda	6,00	14,00	83,98	6,00	14,00	83,98	6,00	14,00	83,98	6,00	14,00	83,98	335,92
abonament ścieki	6,00	3,94	23,65	6,00	3,94	23,65	6,00	3,94	23,65	6,00	3,94	23,65	94,61
RAZEM			197,51			197,51			197,51			197,51	790,04

Koszty opłaty abonamentowej rozliczane zostały w kosztach wody technicznej w opłatach eksploatacyjno-konserwacyjnych za lokal.

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2024 rok.

Poniżej przedstawiono stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczanymi z podziałem na poszczególne nieruchomości - tabela nr 16.

1. Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2024 r.	942 179,56 zł
2. Naliczenia w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	406 311,00 zł
3. Podział nadwyżki bilansowej za 2023 r.	80 913,46 zł
4. Odszkodowanie z UNIQA za uszkodzenie bramy nr 1 przy Perkuna 52	8 459,00 zł
5. Koszty remontów w 2024 r.	350 968,24 zł
6. Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2024 r.	1 086 894,58 zł

Krajowa Rada Spółdzielcza w piśmie z dnia 28 października 2024 r. o nr pisma LD 51/1333/2024/EH wskazała wytyczne dotyczące sposobu ewidencji odsetek należnych i odsetek od kosztów procesu zawartych w piśmie skierowanym do Spółdzielni. W związku z zaleceniami Krajowej Rady Spółdzielczej należy zmienić Uchwałę Nr 6/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 12 czerwca 2024 roku w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023 na zwiększenie funduszu zasobowego oraz funduszy remontowych, w ten sposób, że koryguje się podział części nadwyżki bilansowej w kwocie 33.123,69 zł (trzydzieści trzy tysiące sto dwadzieścia trzy złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) przeznaczonej na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Perkuna 54 w Warszawie, w ten sposób, że o przedmiotową kwotę pomniejsza się fundusz remontowy dla nieruchomości przy ulicy Perkun 54 i **przeznacza się ją na fundusze remontowe dla nieruchomości przy ulicach:**

1. Perkuna 52 w kwocie 10 155,51 zł,
2. Perkuna 54 w kwocie 7 687,08 zł,
3. Perkuna 56 w kwocie 7 657,50 zł,
4. Perkuna 58 w kwocie 7 623,60 zł.

Tabela nr 17 prezentuje stan środków Funduszu Remontowego zbiorczo na dzień 31.12.2024 r.

Przewie

Lp.	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2024 R.	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.	budynnek_52	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.	budynnek_54	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.	budynnek_56	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.	budynnek_58	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.	części wspólne	Wykonanie Planu na 31.12.2024 r.
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2024 r.		942 179,56	942 179,56	478 755,34	478 755,34	391 123,20	391 123,20	17 702,01	17 702,01	54 599,01	54 599,01		
2.	Nadwyżka bilansowa 2023		80 913,26	80 913,26	25 327,32	25 327,32	38 990,30	38 990,30	10 190,11	10 190,11	6 405,53	6 405,53		
2a	Odszkodowanie UNIQA za uszkodzenie bramy p52			8 459,00		2 593,48		1 963,10		1 955,54		1 946,89		
3	Naliczenia od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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		
4.	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM		1 429 403,82	1 437 862,82	628 655,14	631 248,61	524 406,86	526 369,96	121 822,60	123 778,14	154 519,22	156 466,11	0,00	0,00
4.1	Montaż odgrzewaczy	dla bezpieczeństwa/ brak	70 000,00	0,00	30 000,00		20 000,00		20 000,00		0,00			
4.2	Naprawa ścian na klatkach schodowych, uszkodzonej elewacji - rysy, gify oraz na wiatralapach	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	80 000,00	53 019,56	20 000,00				13 936,94		20 000,00	26 051,24		
4.3	Docieplenie poddaszy, impregnacja, zabezpieczenie i wzmocnienie elementów drewnianych dachu oraz montaż podestów z płyty OSB pod wylazami dachowymi	aktualnego inspektora/ zmniejszenie strat ciepła	105 500,00	147 526,33	6 000,00	5 280,57	15 000,00	13 828,88	30 500,00	52 622,60	54 000,00	75 794,28		
4.4	Wymiana zaworów odcinających przy wodomierzach w klatkach	modernizacja w celu poprawy wydajności instalacji	29 500,00	0,00	10 000,00		6 500,00		6 500,00		6 500,00			
4.5	Wymiana WILZ, tablice administracyjne na klatkach wymiana instalacji domofonowej, montaż w piwnicach w częściach wspólnych oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego, montaż dodatkowych skrzynek administracyjnych dla domofonów i oświetlenia administracyjnego	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	280 000,00	0,00	0,00		280 000,00		0,00		0,00			
4.6	Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach Per kuna 58	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	16 000,00	0,00	0,00		0,00		0,00		16 000,00			
4.7	Montaż oświetlenia części wspólnych budynku Per kuna 52 - I etap	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	20 000,00	0,00	20 000,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
4.8	Przerobienie barierki na klatkach Per kuna 52, 54, 56, 58 w celu dostępu do okien.	dla bezpieczeństwa/ przeprisy p.poż. / realizacja potrzeb mieszkańców	20 000,00	0,00	5 000,00		5 000,00		5 000,00		5 000,00		0,00	
4.9	Remont klatek schodowych: malowanie, wymiana prętek na wiatralapach oraz murkach na poziomie 0, zabudowa częściowej instalacji poziom 0. Wymiana drzwi do wózków, montaż nowych skrzynek pocztowych	zły stan /brudno	140 000,00	3 939,00	0,00		140 000,00	3 939,00	0,00		0,00			
4.10	Wykonanie projektów modernizacji instalacji centralnego ogrzewania oraz wykonanie analizy ekonomicznej opłacalności montażu podzielników dla nieruchomości Per kuna 52, 54, 56, 58	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	24 500,00	0,00	6 500,00		6 000,00		6 000,00		6 000,00			
4.11	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	aktualnego inspektora	9 000,00	0,00	3 000,00		2 000,00		2 000,00		2 000,00			
4.12	Remont ogrodzenia: elementy stalowe, mur, turlki, brama nr 1, brama nr 2.	aktualnego inspektora/ zły stan tech	72 000,00	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		72 000,00	73 159,41
4.13	Remont uszkodzonej bramy wjazdowej nr 1	dla bezpieczeństwa/ naprawa po szkodziu	10 000,00	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		10 000,00	10 404,57
4.14	Studnia głębinowa: pompa, hydrofor i podłączenie	dla bezpieczeństwa/ realizacja potrzeb mieszkańców	18 000,00	0,00	18 000,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
4.15	Wymiana pozostałych starych kamer zewnętrznych wraz z oprzyrządowaniem: przewody, zakup rejestratora itp.	dla bezpieczeństwa/ realizacja potrzeb mieszkańców	35 000,00	0,00	8 000,00		7 000,00		5 000,00		7 000,00		8 000,00	
4.16	Rezerwa na prace nieprzewidziane		30 000,00	45 693,67	10 000,00	6 080,94	0,00	21 428,88	10 000,00	14 567,46	10 000,00	3 616,39		6 361,17
4.17	Nadźór inwestorski		11 000,00	7 983,58	0,00	2 499,44	11 000,00	1 269,73	0,00	4 008,59	0,00	205,82	0,00	2 880,95
4.18	Rozliczenie mienia wspólnego		0,00	92 806,10	0,00	28 453,78		21 537,69		21 454,80		21 359,83		-92 806,10
5.	Łączne wydatki na 31.12.2024 r.		970 500,00	350 968,24	136 500,00	42 314,73	512 500,00	75 941,12	105 000,00	105 684,83	124 500,00	127 027,56	90 000,00	0,00
6.	Saldo na dzień 31.12.2024 r.		458 903,82	1 086 894,58	492 155,14	588 933,88	11 906,86	450 428,84	16 822,60	18 093,31	28 019,22	29 438,55	-90 000,00	0,00

Pienię

Dnia 23.01.2024r. została uszkodzona brama nr 1 koszt naprawy to kwota 10404,57zł. Szkoda została zgłoszona do ubezpieczyciela, w ramach polisy UNIQA w 2024r. zwróciła kwotę 8 459,00zł pozostałą kwotę 1945,57zł przyznano po decyzji o dopłacie odszkodowania w styczniu 2025r.

W 2024 r. wykonano przeglądy lokali, garaży i części wspólnych w tym:

1. Przeglądy kominiarskie – 6 740,40 zł
2. Przegląd sprzętu ochrony przeciwpożarowej: przegląd i remont gaśnic, badanie wydajności hydrantów, systemu detekcji gazu – 2 605,14 zł
3. Przegląd roczny budowlany Perkuna 52,54,56,58, placu zabaw – 2214,00 zł
4. Przeglądy dachów Perkuna 54,56, 58 na gwarancji w ramach umowy o współpracy z inspektorem do spraw technicznych.
5. Kalibrację systemu detekcji gazu ziemnego Gazex – 33 szt. - Perkuna 52,54,56,58 – 6940,89zł

Prace zrealizowane na podstawie wniosków mieszkańców i protokołów konieczności:

Pielęgnacja drzew z podnośnika kosowego:

Perkuna 52 – 833,14 zł

Perkuna 58 – 462,86 zł

Perkuna 52 - zakup i montaż okna do piwnicy - 1080,00 zł

Perkuna 54

- Zakup drzwi stalowych do wózkowni 2 szt.- 1995,00 zł

- Montaż płotków śniegowych przy ciągu pieszym od ul. Perkuna – 2214,00 zł

Perkuna 56

- Zakup stojaka na rowery – 981,00 zł

- Montaż płotków śniegowych przy ciągu pieszym od ul. Perkuna – 2214,00 zł

Perkuna 58 - zakup stojaka na rowery – 981, 00 zł

W 2024r. wykonano analizę opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania w budynkach w kwocie :

Perkuna 52 – 799,50 zł

Perkuna 54 – 799,50 zł

Perkuna 56 – 799,50 zł

Perkuna 58 – 799,50 zł

Analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykazała, iż projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest niższa niż koszt zakupu , montażu i eksploatacji tych urządzeń. Oznacza to, że zgodnie z Rozpo-

rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (§ 5 p.2b) montaż podzielników dla wszystkich czterech budynków jest działaniem nieopłacalnym.

Prace do wykonania w następnych latach:

6. Wymiana w latach 2025 – 2026 zaworów kulowych centralnego ogrzewania oraz wstawienie zaworów regulacyjnych – całe zasoby
7. Modernizacja oświetlenia na klatkach, montaż oświetlenia w piwnicach, wymiana instalacji elektrycznej WLZ - ów oraz tablicy głównej - Perkuna 52 do 2026 roku
8. Wymiana drzwi wejściowych oraz przy domofonach – całe zasoby.
9. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych – całe zasoby.
10. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków – całe zasoby.
11. Ocieplenie i odnowienie elewacji budynków – całe zasoby.
12. Wykorzystanie źródeł odnawialnych na np.: podgrzew zimnej wody, oświetlenie części wspólnych.

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

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

VI. POLISA UBEZPIECZENIOWA

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2024 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 21 067,00 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 31.12.2024 r. wynosi 101 699,78 zł. **(spadek zaległości o 47,58% w stosunku do 31.12.2023 r).**

Tabela nr 18 prezentuje stan zaległości w latach 2019-2024 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Roczny wymiar opłat	2 014 003,44	2 108 521,95	2 358 506,77	2 344 950,52	2 671 743,15	2 819 293,49
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	194 389,18	273 238,33	286 380,92	328 718,84	194 014,82	101 699,78
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,66	12,96	12,14	14,02	7,26	3,61
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	80	125	173	102	170	64
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	1	3	2	0	1	1

Tabela nr 19 prezentuje zaległości na budynki na dzień 31.12.2024 r. (w złotych)

ilość m-c	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58		RAZEM	
	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość lokali	zaległość podstawowa
od 0 do 1	15	4 588,00	5	1 080,12	14	4 334,08	10	2 463,55	44	12 465,75
od 1 do 2	1	1 598,74	1	395,79	1	1 375,30	2	4 511,25	5	7 881,08
od 2 do 3	1	3 375,02	3	7 442,91	0	0,00	2	3 648,88	6	14 466,81
od 3 do 4	1	616,51	0	0,00	1	2 749,11	1	3 122,57	3	6 488,19
od 4 do 5	1	931,66	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	931,66
od 6 do 12	0	0,00		0,00	1	1 230,00	0	0,00	1	1 230,00
od 12 do 24	0	0,00	1	31 517,79	3	26 718,50	0	0,00	4	58 236,29
RAZEM	19	11 109,93	10	40 436,61	20	36 406,99	15	13 746,25	64	101 699,78

Media za rok 2024 rozliczone i przekazane właścicielom lokali w miesiącu kwietniu 2025 r. księgowane w miesiącu grudniu 2024 r. a obligatoryjny termin zapłaty w/w rozliczenia przypada do 12.05. 2025 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. Próbowujemy 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 2024 r. i w latach następnych Zarząd postawił sobie za cel znaczące zmniejszenie kwoty zadłużenia mieszkańców.

W celu zmniejszenia zadłużenia przeprowadzane są następujące czynności:

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

Zarząd w uzasadnionych przypadkach odstępował od naliczania odsetek.

W 2024r. Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 9 314,67 zł.

Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych w 2024 r.

Lp.	Powód (wnioskodawca)	Pozwany (uczestnik)	Sąd	Przedmiot sprawy / rozstrzygnięcie
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu przy ul. Perkuna 58	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie Wydział I Cywilny	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 6 736,58 zł wraz z odsetkami umownymi naliczanymi od dnia wniesienia pozwu. 23 lutego 2024 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty. W dniu 31 stycznia 2025 roku sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz Spółdzielni kwotę 1.038,79 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie z uwagi na to, że zostało zaptaczone. Z informacji zamieszczonej w Portalu Informacyjnym wynika, że pozwana złożyła apelację. Sprawa jest w toku.
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu przy ul. Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty 20 399,53 zł tytułem opłat eksploatacyjnych obciążających lokal Pozwanej. 16 sierpnia 2022 r. wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanym zapłatę kwoty objętej pozwem. Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty 29 września 2022r. W sprawie sporządzona została opinia biegłego sądowego, która potwierdziła zasadność pozwu do kwoty 17 800,76 zł. Sprawa jest w toku.
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu przy ul. Perkuna 54	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 15 013,37 zł tytułem opłat za utrzymanie i eksploatację nieruchomości położonej przy ul. Perkuna 54. W dniu 11 marca 2025 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Na dzień 1 kwietnia 2025 roku nakaz zapłaty nie jest prawomocny.
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Właściciel lokalu przy ul. Perkuna 56	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie I Wydział	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 28 729,63 zł tytułem opłat za utrzymanie i eksploatację lokalu oraz garażu mieszczących się przy ul. Perkuna 56. W dniu 27 marca 2025 r. wydany został nakaz zapłaty, sprawa jest w toku.

			Cywilny	
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”	Miasto Stołeczne Warszawa	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie I Wydział Cywilny	W dniu 3 września 2024 r. Spółdzielnia wniosła o stwierdzenie zasiedzenia fragmentu działki nr 41/6 obejmujący jej ogrodzoną część. Sąd wezwał Spółdzielnię do wystąpienia o wypis i wyrys z ewidencji gruntów. Jednak z uwagi na niejednoznaczność zobowiązania sądu ewidencja gruntów odmówiła wydania wypisu i wyrysu. Spółdzielnia poinformowała sąd o niemożliwości uzyskania dokumentów. Sąd ponownie zobowiązał Spółdzielnię do przedłożenia wypisu i wyrysu z ewidencji tym razem precyzyjnie określając o jaką działkę ewidencyjną chodzi. Spółdzielnia wystąpiła o wydanie dokumentów. Sprawa jest w toku.
	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie I Wydział Cywilny	Właściciel lokalu przy ul. Perkuna 52	Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie I Wydział Cywilny	Spółdzielnia wniosła zawiadanie do próby ugodowej w sprawie bezumownego korzystania z części poddasza przez właścicielkę lokalu przy Perkuna 52. Na wniosek uczestniczki sprawa została przekazana do mediatora. Jednak uczestniczka odmówiła kontaktu z mediatorem i sprawa wróciła do sądu, który stwierdził, że strony ugody nie zawarły. Sprawa jest zakończona.

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2024 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmoczonej pracy i zaangażowania, aby realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 8 524 689,03 zł.

Spółdzielnia w 2024 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 3 291,72 zł.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 53 975,18 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 20 prezentuje stan środków pieniężnych na 31.12.2024 r. (w złotych)

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
1.	Środki pieniężne w banku w tym:					
a)	Rachunek bieżący VeloBank	643 165,84	147 102,05	384 668,24	376 273,97	694 174,96
b)	Rachunek bieżący Pekao S.A		410 089,70	405 454,79	391 189,08	383 792,30
c)	Rachunek bieżący ING Bank Śląski		47 773,29	47 425,29	47 077,29	46 689,29
d)	Lokata krótkoterminowa	713 394,47	713 465,74	719 374,35	730 239,40	741 557,82
	Ogółem stan środków pieniężnych	1 356 560,31	1 318 430,78	1 556 922,67	1 544 779,74	1 866 214,37

Spółdzielnia uzyskała w 2024 r. przychód finansowy w wysokości 29 611,25 zł. z tytułu odsetek bankowych.

IX. Analiza wskaźnikowa

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

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

2024 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach =

2024 r. $2\ 601\ 021,23\ \text{zł} / 1\ 797\ 988,61\ \text{zł} = 1,45$

Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2024 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.

2024 - 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 = $2\ 518\ 022,74\ \text{zł} / 2\ 819\ 293,49\ \text{zł} = 0,89$

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

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

Na działalność Spółdzielni w 2024 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożeń jak:

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

Procedury należytej staranności

Spółdzielnia w 2024 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 2024 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 tawny do przesłania, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Podsumowanie

Zarząd realizował zadania związane z bieżącą obsługą mieszkańców i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i podejmował decyzje ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków. Opłaty na utrzymanie lokali ciągle wzrastają. W 2024 roku nastąpiły kolejne dwa wzrosty wynagrodzenia minimalnego za pracę, które bardzo wpłynęły na koszty robocizny usługodawców i wykonawców szczególnie za sprzątnięcie, konserwacje i ochronę. Zarząd analizował na bieżąco koszty dla całej Spółdzielni jak również dla poszczególnych nieruchomości. 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 uwzględnionych w planach rzeczowo - finansowych. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych były dobre i pomyślnie rokują na kontynuację działalności w roku 2025.

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

Zarząd SM Perkun

SM „PERKUN”
Proces Zarządu
Beata Pienta
Beata Pienta