

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2023 r.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2023 r. zarządzała **32** nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni oraz właściciele lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi Spółdzielni na podstawie obowiązujących Ustaw: prawa spółdzielczego, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu naszej Spółdzielni.

Nieruchomości zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi **21.426 m²**, a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m²**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m²**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m²**.

W lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **2.844** osób.

Zarządzanie nieruchomościami sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy odpowiednim zastosowaniu Ustawy o własności lokali w zakresie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedna nieruchomość przy ul. Perzyńskiego 9A stanowi współwłasność właścicieli lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych. Podstawową działalnością Zarządu było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na działalności usługowej na rzecz członków, właścicieli lokali oraz wszystkich mieszkańców, zapewniając prawidłową realizację wszystkich zadań rzeczowych.

Szczegółowe zestawienie o lokalach wraz z ilością członków oraz udziałem w częściach wspólnych z podziałem na poszczególne nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi przedstawia poniższa tabela:

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 r.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m ²
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	85	23	1	3	105	0,79741	0,20259	20%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	43	20	3	1	31	0,55690	0,44310	44%	545
3	KASPROWICZA 86	114	90	46		2	66	0,58292	0,41708	42%	1.191
4	MAGIERA 19	48	35	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	42	23			25	0,52717	0,47283	47%	699
6	MARYMONCKA 143	149	112	68		2	79	0,53970	0,46030	46%	800
7	MARYMONCKA 145	24	23	9			15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	124	79	5	1	63	0,42929	0,57071	57%	782
9	MARYMONCKA 149	24	21	9			15	0,58350	0,4165	42%	364
10	MARYMONCKA 151	148	114	76		5	67	0,45078	0,54922	55%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	42	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	35	16		2	46	0,72100	0,27900	28%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	39	15		3	46	0,71755	0,28245	28%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	18		1		23	0,96759	0,03241	32%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	14	3			21	0,88720	0,11280	11%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24					24	1,00000			365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	14	2		1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	19	1			39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	15	6			5	0,37700	0,62300	62%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	34	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	23	8	1	1	17	0,63460	0,36540	36%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	41	33		3	24	0,40080	0,59920	60%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	55	25	2	1	37	0,57908	0,42092	42%	422
24	WRZECIONO 47	62	47	21	3	2	36	0,58603	0,41397	41%	757
25	WRZECIONO 47A	24	17	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	37	20	3	2	25	0,49590	0,50410	50%	754
27	WRZECIONO 49A	19	10	7			12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	58	38		1	41	0,51779	0,48221	48%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	24	15		1	32	0,66630	0,33370	33%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	37	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	27	8			40	0,82780	0,17220	17%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	40	15			33	0,69210	0,30790	31%	654
Razem:		1842	1 335	658	24	31	1129				

GARAŻE	IŁOŚĆ GARAŻY	SPÓŁDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	Własność Spółdzielni	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	1		7
Razem:	16	4	1	11

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE - DZIAŁKI PODWÓREK
stanowiące prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni**

Lp.	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA m²	KW NR
1.	Romaszewskiego 4	15 / 1	7 – 05 -15	5.873	WA1M/00337680/5
2.	Kasprowicza 86	220/10	7 – 07 -02	3.501	WA1M/00287624/9
3.	Kasprowicza 80 A	12	7 – 07 -05	1.347	WA1M/00152603/1
4.	Żeromskiego 9, 11 i Staffa 20	9 / 1	7 – 05 -13	7.652	WA1M/00186447/6
5.	Wrzeciono 39	115 / 5	7 – 07 -02	3.752	WA1M/00205172/7
6.	Perzyńskiego 18 i Nałkowskiej 5, 7 i 9	14 / 12	7 – 05 -13	7.895	WA1M/00209418/2
7.	Marymoncka 143, 145, 147, 149 i 151 Wrzeciono 47A, 47, 49A i 49	71 / 4	7 – 07 -01	16.598	WA1M/00348043/8
8.	Żeromskiego 13A, 15, 15A	3 / 1	7 – 05 -13	4.751	WA1M/00358767/2
9.	Perzyńskiego 7 – 11 A	94	7 – 05 -12	7.422	WA1M/00310734/4
	razem:			58.791	

1.2. Struktura administracyjna i zakres działalności

Zarząd działał w dwuosobowym składzie:

- Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska
- Zastępca Prezesa – Główny Księgowy Katarzyna Gumowska

Stan zatrudnienia w 2023 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

L.p.	<i>Biuro Spółdzielni</i>	<i>Ilość etatów</i>
1	Zarząd	2
2	Dział Księgowo-Finansowy	4
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds.techniczno-eksploatacyjnych 3-ch inspektorów i administrator	4
4	Dział członkowsko-lokalowy	1
5	Radca Prawny (stałe zlecenie)	0,5
6	Sekretariat – sprawy organizacyjne i osobowe	1

Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami tj.:

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE – bez zmian.
2. Utrzymanie czystości – IREKO – bez zmian.
3. Konserwacja instalacji domofonowych: MB-ELEKTRONIKA Michał Bielecki oraz EURO-BUD.

4. Konserwacja 20 urządzeń dźwigowych: ELEKTROMOC – 3 dźwigi, KONE – 12 dźwigów oraz WINDA WARSZAWA – 2 dźwigi, OTIS – 3 dźwigi.
5. Odczyty wodomierzy zużycia wody w lokalach wraz z jej rozliczeniem – firma ISTA,
6. Rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w 6-ciu budynkach – firma TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – usługa wykonywana przez firmę „BYŚ” na podstawie umowy zawartej przez Urząd m.st. Warszawy.

W ramach działalności eksploatacyjnej Zarząd Spółdzielni realizował działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2023 r. odbyło się 12 posiedzeń, na których Zarząd podjął 8 uchwał i 6 zarządzeń. Rozpatrywane były sprawy: członkowsko-lokalowe, ustanawianie prawa do lokali oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu, windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów, jak również rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących. W sprawach organizacyjnych dot. konserwacji, remontów i porządku domowego była ścisła współpraca z Samorządami Budynków.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1335** członków.

W ciągu roku **70** członków zostało skreślonych z powodu zbycia prawa do lokali lub zgonu, oraz **42** osoby zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

Na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkami Spółdzielni z mocy prawa są osoby, które nabywają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mają wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani są do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

W 2023 r. zostały zawarte **4** umowy notarialne ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. W tym **3** umowy dotyczyły przekształceń prawa do zajmowanych lokali:

- **2** umowy dotyczyły przekształcenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności
- **1** umowa dotyczyła przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.
- oraz **1** umowa dotyczyła zbycia lokalu mieszkalnego w przetargu nieograniczonym.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali, został przeprowadzony **przetarg nieograniczony** na zbycie lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. **Marymonckiej 151** o pow. użytkowej 26,69 m². Wartość rynkowa lokalu została określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, która stanowiła cenę wywoławczą w wysokości **261.500 zł**. Lokal został sprzedany za cenę **330.000 zł**.

Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokalu zasilili fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Wszystkie czynności związane z przekształceniami praw do lokali były dokonywane na podstawie wniosków członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Uchwałami Rady Nadzorczej.

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie zawartych umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości budynkowej.

Spółdzielnia posiada również w swoim majątku 2 lokale użytkowe-biurowe, stanowiące jej własność, które są zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe:

- 1) w budynku przy ul. Romaszewskiego 6 lokal B6 – w lokalu tym znajduje się siedziba Spółdzielni,
- 2) w budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową.

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wydzierżawiona jest część gruntu pod reklamę firmie CITYBOARD MEDIA Sp. z o.o. w Warszawie.

1.4. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży i boksów)

Zarząd przedstawia informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 31 grudnia 2022 r.

Zadłużenie na dzień **31.12.2023 r.** **525.811,25 zł** - 432 lokali, w tym:

- Wrzecziono	243.683,88 zł	-	208	„
- Bielany	282.127,37 zł		224	„

W kwocie **525.811,25 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe	31.800,00 zł
- koszty sądowe	10.445,00 zł
- odsetki na dzień 31.12.2021 r.	9.451,89 zł

Razem **51.696,89 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **474.114,36 zł**

Natomiast zadłużenie w 2022 r. przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2022 r.** **565.639,51 zł** - 436 lokali, w tym:

- Wrzecziono	237.224,14 zł	-	219	„
- Bielany	328.415,37 zł		217	„

W kwocie **565.639,51 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe	42.600,00 zł
- koszty sądowe	13.106,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2022 r.	11.157,48 zł

Razem **66.863,98 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **498.775,53zł**

Zadłużenie w 2023 r. w stosunku do roku 2022 zmalało o 39.828,26 zł., a z tytułu samych należności (bez dodatkowych kosztów) zmalało o 24.661,17 zł.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi) w stosunku do naliczenia za okres roczny:

L.p.	Wyszczególnienie	2023 r.	2022 r.	2021 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	16.302.386,81	13.708.223,60	12.449.865,29
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	525.811,25	565.639,51	482.688,40
3.	Udział zaległości w %	3,2 %	4,1 %	3,88 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	432	436	473
5.	Ilość spraw w sądzie	17	18	16

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 roku w porównaniu do 31.12.2022 roku z podziałem na okresy przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2023 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2023 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2022 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2022 r.
powyżej 12 m-cy	185.960,15	35,4 %	8	264.963,08	46,8 %	16
6 -12 m-cy	54.563,05	10,4 %	10	60.457,30	10,7 %	11
3 - 6 m-cy	69.543,43	13,2 %	26	73.834,99	13,1 %	28
2 - 3 m-ce	42.767,08	8,1 %	24	41.412,15	7,3 %	31
1 - 2 m-ce	122.208,85	23,2 %	130	87.100,79	15,4 %	111
do 1-go m-ca	50.768,69	9,7 %	234	37.871,20	6,7 %	239

W 2023 roku w porównaniu do roku 2022 poprawił się wynik z okresu powyżej 12 miesięcy - zadłużenie zmalało o 79.002,93 zł., oraz z okresu od 3-ch m-cy do 12 m-cy zmalało o 10.185,81 zł. Natomiast zadłużenie z okresu do 3-ch m-cy wzrosło o kwotę 49.360,48 zł. w 2022 r. wynosiło 166.384,14 zł a w 2023 r. wyniosło 215.744,62 zł.

Do zalegających użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia.

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2023 roku, które dla 445 (w tym 432 – dot. lokali mieszkalnych i 13 – lokali użytkowo-gospodarczych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

W celu zminimalizowania zaległości, prowadzone były działania korespondencyjne i rozmowy telefoniczne. Zarząd umożliwiał również spłaty zadłużeń w ratach oraz pomagał przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Pomocy Społecznej o zasiłek celowy. W 2023 roku na konto Spółdzielni z tytułu pomocy z Urzędu i Ośrodka Pomocy Społecznej wpłynęła kwota w wysokości **97.815,46 zł.**

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2023 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2022 r.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2023r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2022r.
1	Kasprowicza 80a	15	16	32.057,44	28.739,62	1	2	23.681,55	14.694,96
2	Kasprowicza 86	20	27	21.710,54	17.860,60		1		6.048,79
3	Marymoncka 143	37	28	25.000,75	14.644,52				
4	Marymoncka 145	5	5	3.396,24	1.878,77				
5	Marymoncka 147	40	44	32.662,00	27.142,38	1		14.638,35	
6	Marymoncka 149	6	2	3.916,36	1.100,52				
7	Marymoncka 151	26	27	29.946,78	40.269,17	1	2	12.969,49	22.413,48
8	Szegedyńska 12	15	19	8.679,41	26.064,25		1		17.503,81
9	Wrzeciono 39	12	14	60.516,84	45.922,67	1	1	40.380,11	31.964,91
10	Wrzeciono 47	17	14	13.112,68	12.128,02				

11	Wrzeciono 47a	4	5	7.142,70	9.478,25				
12	Wrzeciono 49	7	12	1.940,08	8.246,63				
13	Wrzeciono 49a	4	6	3.602,06	3.748,74				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	208	219	243.683,88	237.224,14	4	7	91.669,50	92.625,95
14	Romaszewskiego 4	33	30	57.303,00	44.089,06	1	1	28.901,49	21.763,88
15	Magiera 19	12	11	5.322,21	6.616,44				
16	Magiera 21	7	7	4.539,53	5.871,31				
17	Nałkowskiej 5	17	16	57.689,68	50.848,93	1	1	39.228,39	32.249,28
18	Nałkowskiej 7	23	19	18.882,81	20.880,40				
19	Nałkowskiej 9	17	16	33.803,87	21.528,86	1	1	15.042,78	12.422,69
20	Perzyńskiego 7	4	6	15.333,24	13.563,33	1	1	11.117,99	10.601,53
21	Perzyńskiego 9	5	8	4.917,42	3.218,76				
22	Perzyńskiego 9a	5	5	2.351,60	4.492,27				
23	Perzyńskiego 11	3	6	1.968,59	1.708,04				
24	Perzyńskiego 11a	9	9	2.772,40	4.189,33				
25	Perzyńskiego 18	3	3	3.233,25	1.168,70				
26	Platnicza 1/15	9	9	4.896,08	6.153,36				
27	Staffa 20	1	3	968,98	16,02				
28	Żeromskiego 9	24	20	21.141,41	28.811,60		2		14.426,80
29	Żeromskiego 11	11	8	8.338,32	7.244,58				
30	Żeromskiego 13a	12	8	13.571,60	16.421,50		1		11.321,58
31	Żeromskiego 15	13	14	9.109,40	7.700,25				
32	Żeromskiego 15a	16	19	15.983,98	83.892,63		2		69.551,37
	Razem osiedle Bielany:	224	217	282.127,37	328.415,37	4	9	94.290,65	172.337,13
	Razem Osiedla	432	436	525.811,25	565.639,51	8	16	185.960,15	264.963,08

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych, w tym: garaży, boksów oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2023 r. - 6.001,71zł
na 31.12.2022 r. - 3.523,37 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2022	Rok 2021
1.	Roczny wymiar opłat w zł	362.762,43	347.150,23	341.126,41
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	6.001,71	3.523,37	8.531,78
3.	Udział zaległości w %	1,7 %	1 %	2,5 %

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2023 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6A/XI/2023 z dnia 26 stycznia 2023 roku na łączną kwotę 2.704.471,24 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.411.379,18 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 1.293.092,06 zł

W roku 2023 na wniosek Zarządu i mieszkańców budynku przy ul. Wrzeciono 49a decyzją Rady Nadzorczej na podstawie Uchwały nr 17/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. została udzielona pożyczka z funduszu interwencyjnego Spółdzielni w wysokości 350.000 zł z przeznaczeniem na remont balkonów z wymianą barier wraz z naprawą tynku i malowaniem elewacji.

Prace remontowo-budowlane były zlecane zgodnie z *Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT”* Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/X/2021 z dnia 25.03.2021 r.

Podpisano łącznie 22 umowy na roboty objęte planem remontów, natomiast większość robót drobnych oraz dodatkowych, realizowana była na podstawie odrębnych zleceń.

Dla pozycji:

Perzyńskiego 11 - budowa szybu i montaż dźwigu w duszy klatki schodowej – umowa nr 21/B/23 zawarta z firmą Chmielewski S.A. z terminem realizacji w 2024 r. po otrzymaniu pożyczki z funduszu dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego.

W 2023 r. na zaplanowanych 28 pozycji nie zrealizowano następujących robót:

OSIEDLE BIELANY

1. **Romaszewskiego 4:** wykonanie i montaż instalacji fotowoltaicznej (hybryda) na dachu budynku: w dniu 14.09.2023 r. odbyło się zebranie z mieszkańcami budynku, na którym większością głosów nie wyrażono zgody na realizację zadania.
2. **Perzyńskiego 7, 9, 9a,11:** rozbudowa altany śmietnikowej z przeznaczeniem na gabaryty, Spółdzielnia na zgłoszenie do Wydz. Architekt. w Dzielnicy Bielany otrzymała Decyzję nr 66/2023 wnoszącą sprzeciw do rozbudowy śmietnika z uwagi na budowę w bezpośredniej granicy działki sąsiedniej; Mazowiecki Państwowy Wojewódzki Insp. Sanitarny z uwagi na kolizję przepisów podtrzymał w/w Decyzję; brak możliwości realizacji zadania.
3. **Perzyńskiego 7:** poz. 1 - remont południowej ściany zewnętrznej i poz. 2 - wymiana opaski budynku (3 strony) - na zebraniu z mieszkańcami w dniu 16.03.2023 r. podjęto decyzję wykonania remontu elewacji całego budynku bez docieplenia, remontu balkonów wraz z remontem 3 stron opaski, aby gwarancją objęte były wszystkie roboty w jednym czasie; wykonany projekt remontu elewacji z remontem balkonów i wymianą barier na nowe - realizacja planowana w 2024 r.
4. **Magiera 21:** wymiana odcinka kanalizacji poziomej od zewnątrz budynku do pierwszej studni; pozycja przeniesiona do realizacji w 2024 r.
5. **Żeromskiego 15:** remont 3 klatek schodowych z szlifowaniem lastryka i wymiana drzwi do klatek oraz wymiana skrzynek pocztowych; na zebraniu z mieszkańcami w dniu 24.05.2023 r. odstąpiono od realizacji w/w remontu na rzecz remontu elewacji i balkonów z wymianą barier na nowe;

OSIEDLE WRZECIONO

Wrzeciono 49 i 49a: wykonanie projektu i drogi pożarowej do budynku; odstąpiono od realizacji z uwagi na inne potrzeby remontowe dot. budynków.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2023 r.</i>			
Osiedle	Plan 2023 r.	Wykonanie w 2023r.	[%]
Bielany	12 zadań	5 zadań	42 %
Wrzeciono	12 zadań	10 zadań	83 %
Razem	24 zadań	15 zadań	63 %

Środki finansowe wydatkowane i zaplanowane zgodnie z zawartymi umowami z realizacją planu remontów w 2023 r. w wysokości **1.862.046,70 zł** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2023 r., zobowiązania z 2022 r. i zaplanowane koszty zgodnie z zawartymi umowami</i>			
Osiedle	Plan 2023 r. (zł)	Wykonanie w 2023 r. (zł)	[%]
Bielany	1.413.482,37	659.775,10	47 %
Wrzeciono	1.294.448,70	1.202.271,60	93 %
Razem	2.707.931,07	1.862.046,70	69 %

Zobowiązania umowne z 2022 r. na roboty z tytułu zawartych umów z zakończeniem lub realizacją robót w 2023 r. dot.:

1. wymiana wodomierzy przez firmę ISTA w 30 budynkach	410.780,48 zł
2. <u>Perzyńskiego 9</u> – wymiana drzwi do szafy rozdzielni głównej i liczników energii elektrycznej	3.900,00 zł
3. <u>Perzyńskiego 18</u> – przerobienie i modernizacja monitoringu zewnętrznego budynku po remoncie elewacji	6.500,00 zł
4. <u>Perzyńskiego 18</u> - wykonanie tynku mozaikowego cokołu budynku przy remoncie elewacji i balkonów;	20.000,00 zł
5. <u>Marymoncka 145 i 149</u> – remont murów oporowych od strony garaży (koszt budynków 50% z kwoty 399 000 zł pozostałe 50% pokryty koszt z funduszu Interwencyjnego Spółdzielni)	199.500,00 zł
6. <u>Szegedyńska 12</u> - mechaniczne czyszczenie lastryka w 6 klatkach schodowych	140.000,00 zł
razem	780.680,48 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków w roku 2023 wyniósł:

1) bilans otwarcia na dn. 01.01.2023 r.	4.882.303,89 zł
2) przychód w roku 2023 tj. odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2.291.355,39 zł
3) pożyczka z funduszu interwencyjnego	350.000,00 zł
4) wpływy z przekształceń praw do lokali mieszkalnych	62.365,40 zł
5) pozostałe przychody (lok. użytk.,boksy,piwnice, reklamy itp.)	162.681,15 zł
razem:	7.748.705,83 zł

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2023 r.

Łączny przychód na dzień 31.12.2023 r.	7.748.705,83 zł
koszt wykonanych robót	1.822.627,10 zł
splata zobowiązań (pożyczka z BGK)	44.793,19 zł
splata pożyczki z funduszu interwencyjnego	170.000,00 zł
razem:	5.711.285,54 zł

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody - odpisy z lokali mieszkalnych i garaży oraz dodatkowe przychody z lokali użytkowych, boksów, itp. oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania.**

3. KONSERWACJA

3.1. Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków

W roku 2023 przychody w pozycji „konserwacja i przeglądy” wyniosły **526.522 zł.** a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów wyniosły **677.056,03 zł,** w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: koszty za gotowość i konserwacja instalacji elektrycznej – 403.704,00 zł, prace konserwacyjne – 109.913,88 zł, koszt obligatoryjnych przeglądów: roczny przewodów kominowych i instalacji gazowej, 5-cio letni instalacji elektrycznej oraz 5-cio letni budowlany zgodnie z prawem budowlanym – 163.438,15 zł.

Rozliczenie kosztów konserwacji za rok 2023 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II - w załączeniu.**

3.2. Konserwacja 20 dźwigów w 7 budynkach

W roku 2023 przychody w pozycji „konserwacja dźwigów” wyniosły 142.416,74 zł. a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów z Urzędu Dozoru Technicznego wyniosły **152.574,16 zł.,** w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: obowiązkowy przegląd dozoru technicznego – 16.800,00 zł., naprawy bieżące – 7.636,14 zł., stały koszt usług konserwacyjnych – 128.138,02 zł.

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2023 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II A- w załączeniu.**

Powyższe pozycje konserwacji rozliczane są w czasie i są zaksięgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2023 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM rachunkowo)
 - nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w kwocie 273.085,69 zł,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych przychodów w kwocie 29.667,36 zł,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **252.675,09 zł brutto,** podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **114.923,00 zł,** wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A. VIII jako **zysk netto 381.170,42 zł.**

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Tytuł	Kwota
I Nadwyżka (niedobór) brutto (II-IV)	252 675,09
II Przychody bilansowe z rachunku strat i zysków	15 897 663,90
1. Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	0,00
a) naliczone odsetki od należności	
b) dodatnie (statystyczne) różnice kursowe od środków pieniężnych	
c) pozostałe (w tym: rozwiązane odpisy aktualizujące należności)	
d) dochód z gospodarki	
2. Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe)	
a) odsetki otrzymane w związku ze zwrotem nadpłaconych zobowiązań podatkowych	
b) zwrócone wydatki nie zaliczane uprzednio do kosztów uzyskania przychodów	
c) pozostałe	
3. Przychody podatkowe podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ub	
a) zasądzone koszty procesowe	
b) pozostałe	1 038 606,57
4. Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice trwałe)	
a) przychody z tytułu użyczenia nieruchomości	
b) pozostałe	
III Przychody w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	16 936 270,47
IV Koszty bilansowe z rachunku strat i zysków	15 644 988,81
1. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	0,00
a) rezerwy na należności	
b) nie wypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilno prawnych	
c) skutki aktualizacji wyceny towarów	
d) naliczone odsetki od zobowiązań	
e) amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	
f) ujemne różnice kursowe od wyceny bilansowej należności i zobowiązań	
g) pozostałe	
2. Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	3 118,00
a) darowizny	
b) odsetki budżetowe	
c) składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	
d) podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	
e) koszty reprezentacji i reklamy ponad limit	
f) wierzytelności odpisane jako przedawnione	
g) pozostałe	3 118,00
3. Zmiana stanu produktów gzm podatkowy	689 541,49
V. Koszty w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	16 331 412,30
VI. Wynik podatkowy (III-V)	604 858,17
VII. Dochody wolne od podatku	
VIII. Straty z lat ubiegłych	
IX. Inne zmiany podstawy opodatkowania	
X. Podstawa opodatkowania (V-VII-VIII-IX)	604 858,17
XI. Naliczony podatek dochodowy za bieżący rok obrotowy	114 923,05
1. Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	
2. Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	38 052,00
XII. Podatek dochodowy do rozliczenia: zobowiązanie/należność	76 871,05

Podstawa opodatkowania wynosi 604.858,17 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 114.923 zł (po zaokrągleniu do pełnych zł)

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **27.350.894,56 zł.**

4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2023 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo - finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 6C/XI/2023 r. z dnia 26.01.2023 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	1.805.662 zł
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.622.662 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	183.000 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	2.163.475 zł
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości	187.000 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.941.475 zł
-koszty działalności opodatkowanej	35.000 zł
• wynik	(-) 357.813 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.897.519 zł**, co stanowi 105,09 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.713.771 zł
• przychody z działalności gospodarczej i pozostałej	183.748 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **2.098.330 zł** co stanowi 96,99 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	179.571 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.876.477 zł
• koszty działalności opodatkowanej	42.282 zł
• wynik	(-) 200.811 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **200.811 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

- II poz.,,2” deratyzacja i dezynsekcja – realizacja planu 131 % z uwagi na konieczność zwalczania insektów i gryzoni, również na podstawie dodatkowych zleceń,
- II poz. „4” pielęgnacja drzew, nasadzenia – wycinka drzew, cięcia pielęgnacyjne, realizacja planu 107%,

Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz.,,1” materiały biurowe – realizacja planu 104 % z uwagi na rosnące ceny tonerów do drukarek, papieru, kopert itp.,
- III poz. „2” zużycie energii elektrycznej na cele biurowe – realizacja planu 119% dot. zużycia energii elektrycznej w biurach,
- III poz. „3” opłaty eksploatacyjne dot. biura Spółdzielni realizacja planu na poziomie 107% z uwagi na trudne do przewidzenia koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości wynikające z decyzji Wspólnoty Mieszkaniowej,
- III poz.,,6” usługi telekomunikacyjne, internet – realizacja planu 103 % - za świadczenie usług w tym zakresie,
- III poz. „9” świadczenia urlopowe – realizacja planu 104% - w związku z ustawowym podwyższeniem limitu świadczeń od 01.07.2023 r.,

Pozostała działalność Spółdzielni - przychody finansowe zrealizowane zostały w 174 % z uwagi na wyższe niż w 2022 roku oprocentowanie z lokat.

Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej przedstawia **TABELA III** - w załączeniu.

Rozliczenie przychodów i kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy przedstawia **TABELA IV** - w załączeniu.

Przychody i Koszty zależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	4.152.051 zł
Koszty	4.282.794 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **130.743 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zieleń do dyspozycji Samorządów Budynków)
– nadwyżka przychodów nad kosztami 5.674 zł
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych
– nadwyżka kosztów nad przychodami 12.249 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy
– nadwyżka kosztów nad przychodami 150.534 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami 10.157 zł
5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami 25.710 zł
6. poz. „7” konserwacja domofonów – nadwyżka przychodów nad kosztami 10.813 zł

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	10.583.099 zł
Koszty	10.566.786 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **16.313 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 10.242 zł – rozliczany w czasie.
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów (podwórka) – nadwyżka przychodów nad kosztami dot. podwórek 6.071 zł – rozliczana w czasie.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków – rozliczenie z użytkownikami w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2023 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 164.546,91 zł. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA V** w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 836.995,95 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2024 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 234.492,55 zł została rozliczona na dzień 31.12.2023 r. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA VI** w załączeniu.
5. Wywóz nieczystości – saldo przychodów i kosztów wynosi “0”.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych wprowadzone w 2023 r na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - budynków i lokali, które były w pełni uzasadnione i wynikały ze zmiany warunków ekonomicznych w kraju, wysokości wskaźnika inflacji, wzrostu minimalnego wynagrodzenia co pół roku, co miało wpływ na rosnące koszty w poszczególnych sektorach gospodarki.

1. Od 1 stycznia 2023 r. Uchwałą R.N. nr 2/XI/2022 z dn. 25.08.2022 r. dokonano zmiany wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów w budynku Romaszewskiego 4 i Marymoncka 147.
2. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 5/XI/2022 z dn. 26.01.2023 r. dokonano zmiany stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni poszczególnych enklaw.
3. Od 1 października 2023 r. Uchwałą R.N. nr 6B/XI/2023 z 28.01.2021 r. dokonano zmiany miesięcznej stawki opłat w pozycji „eksploatacja podstawowa.”
4. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 7/XI/2023 z dn. 23.02.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 31 budynków.
5. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 8/XI/2023 z dn. 23.02.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości-budynki.”
6. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 9/XI/2023 z dn. 23.02.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości-podwórka.”
7. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 10/XI/2023 z dn. 23.02.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej (podwórko) przy ul. Romaszewskiego 4.
8. Od 1 marca 2023 r. Uchwałą Zarządu nr 266/2023 z 23.02.2023 r. dokonano zmiany wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów podgrzewu 1 m³ zimnej wody dla 31 budynków
9. Od 1 lipca 2023 r. Uchwałą R.N. nr 12/XI/2023 z dn. 30.03.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Perzyńskiego 7.
10. Od 1 września 2023 r. Uchwałą R.N. nr 14/XI/2023 z dn. 27.04.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Wrzeciono 49.
11. Od 1 października 2023 r. Uchwałą R.N. nr 15/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Żeromskiego 15.
12. Od 1 października 2023 r. Uchwałą R.N. nr 16/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Wrzeciono 49A.
13. Od 1 października 2023 r. Uchwałą R.N. nr 18/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznych stawek opłat na pokrycie usług konserwacyjnych w pozycji „konserwacja i przeglądy”.
14. Od 1 października 2023 r. Uchwałą R.N. nr 19/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych..
15. Uchwałą R.N. nr 21/XI/2023 z dn. 30.11.2023 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 r. ustalono nowe stawki opłat na pokrycie kosztów w poz. „energia elektryczna” części wspólnych nieruchomości.
16. Uchwałą R.N. nr 22/XI/2023 z dn. 30.11.2023 r. z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2024 r. ustalone nowe stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów w 6-ciu budynkach.

Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2023 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY (zł)	PRZYCHODY (zł)
BILANS OTWARCIA 01.01.2023 roku		2.300.833,72
Sprzedaż w przetargu nieograniczonym lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Marymonckiej 151		330.000,00
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ul. Marymonckiej 151 (oczyszczenie i posprzątanie lokalu, piwnicy, dezynfekcja, malowanie wapnowanie ścian, ogłoszenie o przetargu, audyt charakterystyki energetycznej)	5.114,30	
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Marymonckiej 151		123.075,00
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Nałkowskiej 9		234.000,00
Remont części ciągu pieszego (chodnika) od strony budynku przy ul. Perzyńskiego 18 – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/XI/2023 z dn. 23.02.2023 r.	7.576,80	
Remont murów oporowych przy 2-ch budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 43A/X/2022 z dn. 27.01.2022 r – pokrycie 50% wartości całego remontu.	199.500,00	
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ul. Wrzeciono 49 A - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 17/XI/2023 r. z dn. 01.06.2023r.	350.000,00	
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ul. Żeromskiego 13A– Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/X/2020 z dn. 02.07.2020 r -		170.000,00
RAZEM	562.191,10	857.075,00
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2023 roku:		2.595.717,62

Z poprzednich lat pozostało do spłaty 5 pożyczek z funduszu interwencyjnego w wysokości **1.220.000,00 zł:**

- | | |
|--|------------|
| 1. Żeromskiego 11 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 34/X/2021 z terminem 31.07.2024 r. | 170.000 zł |
| 2. Staffa 20 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/X/2021 z terminem 30.05.2025 r. | 200.000 zł |
| 3. Kasprowicza 86 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 39/X/2021 z terminem 31.12.2027 r. | 600.000 zł |
| 4. Perzyńskiego 18 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 51/X/2022 z terminem 31.12.2029 r. | 250.000 zł |

Zarząd informuje, że terminowo realizowane były wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również Spółdzielnia posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 03 czerwca 2023 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Reasumując powyższe Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie Członkom Rady Nadzorczej oraz Samorządom Budynków, właścicielom lokali oraz wszystkim mieszkańcom za dobrą współpracę i zaangażowanie życząc dalszej współpracy w kolejnych latach.

28 marca 2024 r.

Zarząd S.M.,„DOMHUT”