

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2022 r.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2022 r. zarządzała **32** nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni oraz właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi 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 31.12.2022 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **2.870** 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 2022 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	48	20	3	1	31	0,55690	0,44310	44%	545
3	KASPROWICZA 86	114	94	46		2	66	0,58292	0,41708	42%	1.191
4	MAGIERA 19	48	36	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	43	23			25	0,52717	0,47283	47%	699
6	MARYMONCKA 143	149	113	68		2	79	0,53970	0,46030	46%	800
7	MARYMONCKA 145	24	21	9			15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	125	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	122	76		7	65	0,43978	0,56022	56%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	41	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	37	16		2	46	0,72100	0,27900	28%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	39	15		4	45	0,69900	0,30100	30%	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	0,00000		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	21	9	1	1	16	0,59400	0,40600	41%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	44	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	38	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	26	15		1	32	0,66630	0,33370	33%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	39	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	42	15			33	0,69210	0,30790	31%	654
Razem:		1842	1 363	659	24	34	1125				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓŁDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	NAJEM	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 m ²	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
- Członek Zarządu – Gł. Księgowy Ewa Kuśmierczuk do 31.03.2022 r.
- Zastępca Prezesa – Gł. Księgowy Katarzyna Gumowska od 01.06.2022 r.

Stan zatrudnienia w 2022 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: do 31.07.2022 r. INSTALACJA DOMOFONÓW-Jarosław Kubik a od 1.08.2022 r. 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 m.st. Warszawę.

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 2022 r. odbyło się 10 posiedzeń, na których Zarząd podjął 13 uchwał i 3 zarządzenia. 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. remontów i porządku domowego była ścisła współpraca z Samorządami Budynków.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1363** członków.

W ciągu roku **145** członków zostało skreślonych z powodu zbycia prawa do lokali oraz zgonu a **36** osób zostało przyjętych 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 2022 r. zostało zawartych **5** umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali z tytułu przekształceń prawa do zajmowanych lokali.

- **4** umowy dotyczyły przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- **1** umowa dotyczyła przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

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 (dawna nazwa Duracza) 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 2022 r. w porównaniu do 31 grudnia 2021 r.

Zadłużenie na dzień **31.12.2022 r.** **565.639,51 zł** - 436 lokali, w tym:
 - Wrzeciono 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 - **498.775,53 zł**

Natomiast zadłużenie w 2021 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2021 r.** **482.688,40 zł** - 473 lokali, w tym:
 - Wrzeciono 198.494,24 zł - 233 „
 - Bielany 284.194,16 240 „

W kwocie **482.688,40 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe 36.600,00 zł
 - koszty sądowe 10.513,50 zł
 - odsetki na dzień 31.12.2021 r. 7.544,85 zł

Razem 54.658,35 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **428.030,05 zł**

W 2022 r. w stosunku do roku 2021 zadłużenie wzrosło o **82.951,11 zł.**, a z tytułu samych należności wzrosło o **70.745,48 zł.**

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

L.p.	Wyszczególnienie	2022 r.	2021 r.	2020 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	13.708.223,60	12.449.865,29	11.790.808,29
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	565.639,51	482.688,40	460.606,00
3.	Udział zaległości w %	4,1 %	3,88 %	3,91 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	436	473	440
5.	Ilość spraw w sądzie	18	16	10

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 roku w porównaniu do 31.12.2021 roku z podziałem na okresy przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2022 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2022 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2021 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2021 r.
powyżej 12 m-cy	264.963,08	46,8 %	16	215.360,97	44,6 %	12
6 -12 m-cy	60.457,30	10,7 %	11	49.123,73	10,2 %	11
3 - 6 m-cy	73.834,99	13,1 %	28	65.780,09	13,6 %	29
2 - 3 m-ce	41.412,15	7,3 %	31	38.090,15	7,9 %	30
1 - 2 m-ce	87.100,79	15,4 %	111	68.303,62	14,2 %	95
do 1-go m-ca	37.871,20	6,7 %	239	46.029,84	9,5 %	296

W 2022 roku w porównaniu do poprzednich okresów pogorszył się wynik z okresu powyżej 12 miesięcy - zadłużenie w stosunku do roku 2021 wzrosło o 49.602,11 zł. Wzrosło również zadłużenie z okresu od 2-12 m-cy o 41.507,64 zł., w 2021 r. wynosiło 221.297,59 a w 2022 r. wyniosło 262.805,23 zł. Natomiast zadłużenie z okresu do 1-go miesiąca zmalało o 8.158,64 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 30.11.2022 roku, które dla 453 (w tym 436 – dot. lokali mieszkalnych i 17 – 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 2022 roku na konto Spółdzielni z tytułu pomocy z Urzędu i OPS wpłynęła kwota w wysokości **91.933,55 zł**.

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2022 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2021 r.

L P	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2022r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2021r.
1	Kasprowicza 80a	16	18	28.739,62	13.797,25	2		14.694,96	
2	Kasprowicza 86	27	28	17.860,60	21.371,08	1	1	6.048,79	7.874,83
3	Marymoncka 143	28	37	14.644,52	19.129,48		1		10.077,45
4	Marymoncka 145	5	7	1.878,77	1.360,25				
5	Marymoncka 147	44	43	27.142,38	16.720,33				
6	Marymoncka 149	2	3	1.100,52	672,21				
7	Marymoncka 151	27	28	40.269,17	34.801,49	2	1	22.413,48	14.530,53
8	Szegedyńska 12	19	20	26.064,25	15.103,52	1		17.503,81	
9	Wrzeciono 39	14	20	45.922,67	55.663,81	1	2	31.964,91	40.765,75
10	Wrzeciono 47	14	10	12.128,02	9.930,47				
11	Wrzeciono 47a	5	2	9.478,25	2.139,40				
12	Wrzeciono 49	12	13	8.246,63	6.036,28				
13	Wrzeciono 49a	6	4	3.748,74	1.768,67				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	219	233	237.224,14	198.494,24	7	5	92.625,95	73.248,56
14	Romaszewskiego 4	30	34	44.089,06	31.236,68	1	1	21.763,88	15.233,41
15	Magiera 19	11	10	6.616,44	6.863,07				
16	Magiera 21	7	14	5.871,31	13.348,24				
17	Nałkowskiej 5	16	18	50.848,93	35.303,12	1	1	32.249,28	23.790,02
18	Nałkowskiej 7	19	17	20.880,40	26.816,62		1		20.424,81
19	Nałkowskiej 9	16	17	21.528,86	21.125,24	1	1	12.422,69	11.392,00
20	Perzyńskiego 7	6	8	13.563,33	9.095,02	1		10.601,53	
21	Perzyńskiego 9	8	5	3.218,76	1.355,94				
22	Perzyńskiego 9a	5	6	4.492,27	2.725,52				

23	Perzyńskiego 11	6	5	1.708,04	2.322,15				
24	Perzyńskiego 11a	9	9	4.189,33	2.683,20				
25	Perzyńskiego 18	3	1	1.168,70	166,22				
26	Płatnicza 1/15	9	8	6.153,36	5.036,68				
27	Staffa 20	3	5	16,02	686,42				
28	Żeromskiego 9	20	23	28.811,60	21.720,11	2	1	14.426,80	10.101,93
29	Żeromskiego 11	8	12	7.244,58	7.391,04				
30	Żeromskiego 13a	8	10	16.421,50	17.700,99	1		11.321,58	
31	Żeromskiego 15	14	24	7.700,25	14.962,33				
32	Żeromskiego 15a	19	14	83.892,63	63.655,57	2	2	69.551,37	61.170,24
	Razem Osiedle Bielany:	217	240	328.415,37	284.194,16	9	7	172.337,13	142.112,41
	Razem Osiedla	436	473	565.639,51	482.688,40	16	12	264.963,08	215.360,97

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

Stan zaległości na 31.12.2022 r. - 3.523,37 zł
na 31.12.2021 r. - 8.531,78 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2021	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat w zł	347.150,23	341.126,41	326.569,98
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	3.523,37	8.531,78	10.163,99
3.	Udział zaległości w %	1 %	2,5 %	3,1 %

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2022 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 43/X/2022 z dnia 27.01.2022 roku na łączną kwotę 3.760.523,49 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.414.547,94 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 2.345.975,55 zł

W roku 2022 na wniosek Zarządu i mieszkańców decyzją Rady Nadzorczej zostały udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla budynków:

1. Kasprowicza 86 w wysokości **600.000** zł na podstawie Uchwały nr 39/X/2021 z dn. 01.07.2021 r. z terminem spłaty do 31.12.2027 r., - remont z malowaniem elewacji i przebudowa (powiększenie) balkonów.
2. Perzyńskiego 18 w wysokości **250.000** zł na podstawie Uchwały nr 51/X/2022 z dn. 09.06.2022 r. z terminem spłaty do 31.12. 2029 r. - remont elewacji budynku, loggii i balkonów z montażem nowych barier.

W dniu 25 sierpnia 2022 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/XI/2022 przyjęto do planu remontów dodatkowe zadanie dla budynku przy ul. Szegedyńska 12 polegające na mechanicznym czyszczeniu lastryka w 6 klatkach schodowych; planowany koszt wykonania 140.000 zł.

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

Na podstawie planu remontów na 2022 rok opracowano specyfikacje istotnych warunków zamówienia dla wszystkich robót budowlanych.

Podpisano łącznie 57 umów na roboty objęte planem remontów, natomiast większość robót drobnych oraz dodatkowych, realizowana była na podstawie odrębnych zleceń.

Dla pozycji:

1. **Szegedyńska 12** – mechaniczne czyszczenie lastryka w 6 klatkach schodowych – zawarta Umowa nr 55/2022 z firmą POLFLOORMAX M. Mytsiuk z terminem realizacji luty - czerwiec 2023 r.
2. **Marymoncka 145 i 149** — remont murów oporowych od strony garaży - zawarta Umowa nr 56/B/2022 z firmą EWKADA Damian Przybyłowski na łączną kwotę 399.000 zł terminem realizacji marzec - sierpień 2023 r.
Uchwałą R.N. nr 43A/X/22 z dnia 27.01.2022 r. w sprawie sposobu sfinansowania murów oporowych od strony garaży przy budynkach przy ul. Marymoncka 145 i 149, które wymagają pilnego remontu, Rada Nadzorcza celem udzielenia pomocy mieszkańcom w/w budynków wyraziła zgodę na pokrycie 50% kosztów przedmiotowych remontów ze środków funduszu interwencyjnego Spółdzielni. Pozostała część tj. 50% zostanie pokryta ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym każdego z tych budynków.

W 2022 r. na zaplanowanych 46 pozycji nie zrealizowano następujących robót:

1. **Romaszewskiego 4** - projekt remontu balkonów i elewacji – Wykonanie w późniejszym okresie po zgromadzeniu środków finansowych na remont. Wg stanowiska Samorządu Budynku w pierwszej kolejności należy dążyć do ograniczenia wydatków za energię elektryczną poprzez montaż paneli fotowoltaicznych na budynku wraz z bankami energii.
2. **Marymoncka 145** remont schodów na skarpie budynku od strony klatek schodowych z wykonaniem poręczy, podniesienie obrzeży skarpy od strony odpływów. Pozycja przeniesiona do planu na rok 2023 r. z uwagi na brak korzystnej cenowo oferty.
3. **Marymoncka 151** - wykonanie dodatkowego oświetlenia przed windami w czterech kl. schodowych zgodnie z zaleceniami UDT. Odstąpiono od realizacji na przyszły okres z uwagi na dopuszczenie dźwigów przez inspektora UDT do eksploatacji bez uwag.
4. **Wrzeciono 49** – remont 3 klatek schodowych z renowacją lastryka. Opracowano kilka wariantów remontu. Z powodu złożenia do Spółdzielni wniosku części mieszkańców o budowę wind w budynku, realizacja zadania możliwa po podjęciu decyzji przez właścicieli lokali o ewentualnej budowie wind.

W miesiącu październiku 2022 r. rozpoczęto wymianę wodomierzy przez firmę ISTA Polska Sp. z o.o. z zakończeniem realizacji w I kwartale 2023 r.

Należy podkreślić, że przy robotach na zewnątrz nieruchomości (np. remont balkonów, elewacji, dachów) wymagane jest obligatoryjnie wykonanie opinii ornitologicznej. W przypadku stwierdzenia, że na budynku występują gniazda ptaków, niezbędne jest wystąpienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o wydanie zezwolenia na niszczenie siedlisk ptaków i montaż budek na elewacji budynku w ramach rekompensaty środowiskowej.

W takich przypadkach wszystkie roboty muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem ornitologa. Dotyczyło to budynków: Magiera 19, Perzyńskiego 18 i Kasprowicza 86.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2022 r.</i>			
Osiedle	Plan 2022 r.	Wykonanie w 2022r.	[%]
Bielany	24 zadania	23 zadana	96 %
Wrzeciono	22 zadania	17 zadań	77 %
Razem	46 zadań	40 zadań	87 %

Środki finansowe wydatkowane i zaplanowane zgodnie z zawartymi umowami z realizacją planu remontów w 2022 r. w wysokości **4.024.141,53 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2022 r., zobowiązania z 2021 r. i zaplanowane koszty zgodnie z zawartymi umowami</i>			
Osiedle	Plan 2022 r. (zł)	Wykonanie w 2022 r. (zł)	[%]
Bielany	1.414.845,75	1.458.631,66	103,1 %
Wrzeciono	2.494.256,55	2.565.509,87	102,9 %
Razem	3.909.102,30	4.024.141,53	102,9 %

Zobowiązania umowne z 2021 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów z zakończeniem robót w 2022 r. dot.:

1. Kasprowicza 86 –	
- przebudowa 80 sztuk balkonów z remontem elewacji	1.150.000 zł
2. Marymoncka 147	
- remont 4 klatek schodowych	600.000 zł
- ułożenie terakoty od parteru do półpiętra	12.800 zł
- wykonanie dodatkowego oświetlenia nad wejściami do wind i na łączniku ostatniej kondygnacji	41.150 zł
	<u>razem 1.803.950 zł</u>

W 2022 r. w oparciu o Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 07.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, **Spółdzielnia zobowiązana była do wykonania analizy ekonomicznej opłacalności i montażu podzielników kosztów w 26 budynkach Spółdzielni.** Na podstawie Umowy nr 59/S/2022 na łączną kwotę 23.985,00 zł firma E-SPIN s.c. opracowała dokumentację w tym zakresie odrębnie dla każdego budynku.

Analizy przeprowadzono dla okresu pięcioletniego, na podstawie danych o średnim zużyciu ciepła w latach 2019 – 2021. Ceny ciepła przyjęto na podstawie aktualnego na moment wykonania analiz wyciągu cen i stawek opłat stosowanych przez Veolia Energia Warszawa S.A., zaś koszt montażu podzielników, odczytu i rozliczenia ciepła na podstawie cen rynkowych.

Wykonanie analiz ekonomicznych wykazało, że projektowana oszczędność kosztów ogrzewania w wyniku zastosowania podzielników w 26 budynkach jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.

Tym samym w chwili obecnej nie występuje w tych budynkach obowiązek montażu podzielników kosztów ogrzewania.

Koszt wykonania analiz został pokryty z 10% rezerwy funduszu remontowego każdego budynku.

Stan środków funduszu remontowego budynków w roku 2022 wyniósł:

1) bilans otwarcia na dn. 01.01.2022 r.	4.933.997,91 zł
2) przychód w roku 2022 tj. odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2.247.822,99 zł
3) pożyczki z funduszu interwencyjnego	850.000,00 zł
4) wpływy z przekształceń praw do lokali mieszkalnych	21.379,26 zł
5) pozostałe przychody (lok. użytk.,boksy,piwnice, reklamy itp.)	107.496,73 zł
razem:	<u>8.160.696,89 zł</u>

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2022 r.

Łączny przychód na dzień 31.12.2022 r.	8.160.696,89 zł
koszt wykonanych robót	3.233.533,47 zł
spłata zobowiązań (pożyczka z BGK)	44.859,53 zł
razem:	4.882.303,89 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 2022 przychody w pozycji „konserwacja i przeglądy” wyniosły **509.833 zł**, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów wyniosły **515.481 zł**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: koszty za gotowość i konserwacja instalacji elektrycznej – 362.880,00 zł, prace konserwacyjne – 108.191,81 zł, roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej zgodnie z prawem budowlanym – 45.248,70 zł.

Rozliczenie kosztów konserwacji za rok 2022 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II - w załączeniu.**

3.2. Konserwacja 20 dźwigów w 7 budynkach

W roku 2022 przychody w pozycji „konserwacja dźwigów” wyniosły 131.387,44 zł, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego wyniosły **133.395,07 zł.**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: obowiązkowy przegląd dozoru technicznego – 16.800,00 zł., naprawy bieżące – 2.661,12 zł., stały koszt usług konserwacyjnych – 113.933,95 zł.

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2022 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 31.12.2022 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)
 - nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w kwocie 339.918,31 zł,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w kwocie 20.642,70 zł,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **80.846,76 zł brutto**, podatek dochodowego od osób prawnych w wysokości **70.400,00 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A. VIII jako **zysk netto 329.722,37 zł.**

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

Tytuł	Kwota
I Nadwyżka (niedobór) brutto (II-IV)	80 846,76
II Przychody bilansowe z rachunku strat i zysków	13 083 442,69
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 zasobami mieszkaniowymi	
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 (otrzymana dywidenda)	
3. Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych, w roku bieżącym (różnice przejściowe)	
a) zasądzone koszty procesowe	
b) pozostałe	
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	13 083 442,69
IV Koszty bilansowe z rachunku strat i zysków	13 002 595,93
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)	3 207,61
a) darowizny	
b) odsetki budżetowe	49,61
c) składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	190,00
d) podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	
e) koszty reprezentacji i reklamy ponad limit	
f) wierzytelności odpisane jako przedawnione	
g) pozostałe	2 968,00
3. Zmiana stanu produktów - gzm podatkowo	-286 471,14
V. Koszty w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	12 712 917,18
VI. Wynik podatkowy (III-V)	370 525,51
VII.Dochody wolne od podatku	
VIII.Straty z lat ubiegłych	
IX.Inne zmiany podstawy opodatkowania	
a) darowizny	
X. Podstawa opodatkowania (V-VII-VIII-IX)	370 525,51
XI.Naliczony podatek dochodowy za bieżący rok obrotowy	70 399,85
1. Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	
2. Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	45 252,00
XII.Podatek dochodowy do rozliczenia: zobowiązanie/należność	25 147,85

Podstawa opodatkowania wynosi 370.525,51 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 70.400 zł (po zaokrągleniu do pełnych zł)

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **26.348.365,93 zł.**

4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2022 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 44/X/2022 r. z dnia 27.01.2022 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	1.731.390 zł
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.561.390 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	170.000 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	1.972.240 zł
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości	130.650 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.809.090 zł
-koszty działalności opodatkowanej	32.500 zł
• wynik	(-) 240.850 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.787.331 zł**, co stanowi 103,2 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.589.492 zł
• przychody z działalności gospodarczej i pozostałej	197.839 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **1.930.426 zł** co stanowi 97,9 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	113.445 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.781.522 zł
• koszty działalności opodatkowanej	35.459 zł
• wynik	(-) 143.095 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **143.095 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz.,,1” materiały biurowe – realizacja planu 115 % z uwagi na rosnące ceny rynkowe tonerów do drukarek, papieru, kopert itp.,
- III poz. „3” opłaty eksploatacyjne dot. biura Spółdzielni realizacja planu na poziomie 103% z uwagi na trudne do przewidzenia koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości wynikające z decyzji wspólnoty mieszkaniowej Romaszewskiego 6,
- III poz.,,4” usługi informatyczne – realizacja planu 113 % - przekroczenie spowodowane koniecznością aktualizacji oprogramowania w związku ze zmianami prawnymi,
- III poz. „10” szkolenia i kursy – realizacja planu 107% - wzrost cen usług szkoleniowych,
- III poz. „14” koszty samorządowe: organizacja WZC – realizacja planu 108 % - wynajem sali z nagłośnieniem, poczęstunek i inne koszty związane z przygotowaniem WZC,
- III poz. „20” pozostałe koszty realizacja 104 % planu – obejmuje m.in. koszty lustracji, składkę na Krajową Radę Spółdzielczą (wniosek polustracyjny).

Pozostała działalność Spółdzielni - przychody finansowe zrealizowane zostały w 259 % z uwagi na wyższe niż w 2021 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	3.844.352 zł
Koszty	3.803.424 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **40.928 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zielen do dyspozycji Samorządów Budynków)
– nadwyżka przychodów nad kosztami 3.098 zł
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych
– nadwyżka przychodów nad kosztami 1.366 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy
– nadwyżka kosztów nad przychodami 5.648 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami 2.008 zł
5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami 43.033 zł
6. poz. „7” konserwacja domofonów – nadwyżka przychodów nad kosztami 1.087 zł

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	8.367.837 zł
Koszty	8.392.407 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **24.570 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 206 zł.
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów (podwórka) – nadwyżka kosztów nad przychodami dot. podwórek 730 zł – rozliczana w czasie.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków – rozliczenie z użytkownikami w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2022 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 180.303,94 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 647.907,71 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2023 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 341.651,05 zł została rozliczona na dzień 31.12.2022 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 i odpadów - nadwyżka kosztów nad przychodami 24.046 zł rozliczana w czasie – przekroczenie wyniku z kosztów poniesionych na dodatkowe usługi związane z oczyszczaniem terenów i odbiorem gabarytów.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - budynków i lokali, które zostały wprowadzone w 2022 r:

1. Od 1 stycznia 2022 r Uchwałą R.N. nr 42/X/2021 z 18.11.2021 r. zostały ustalone nowe stawki opłat dla 28 budynków na pokrycie kosztów w poz. „energia elektryczna” części wspólnych nieruchomości.

2. Od 1 marca 2022 r. Uchwałą R.N. nr 46/X/2022 z 24.02.2022 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 31 budynków – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 14 stycznia 2022 r. nowych wyższych taryf dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A.
3. Od 1 października 2022 r. Uchwałą R.N. nr 52/X/2022 z 09.06.2022 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Perzyńskiego 18.
4. Od 1 listopada 2022 r. Uchwałą R.N. nr 1/XI/2022 z 07.07.2022 r. ustalono nową wysokość stawek opłat na pokrycie kosztów w zakresie konserwacji domofonów w odniesieniu do 26 budynków.
5. Od 1 października 2022 r. Uchwałą R.N. nr 4/XI/2022 z 25.08.2022 r. określono nową wysokość stawek czynszu za najem lokali użytkowych oraz zmiany wysokości opłat za użytkowanie pomieszczeń gospodarczych – boksów, piwnic, schowków, itp.
6. Od 1 listopada 2022 r. Uchwałą Zarządu nr 263/2022 z dnia 11.10.2022 r. dokonano zmiany wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów podgrzewu 1 m³ zimnej wody dla 25 budynków.
7. Uchwałą R.N. nr 2/XI/2022 z 25.08.2022 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 r. dokonano zmiany wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów w budynku Romaszewskiego 4 i Marymoncka 147.
8. Uchwałą R.N. nr 5/XI/2022 z 17.11.2022 r. z mocą obowiązującą od 1 marca 2023 r. dokonano zmiany w zakresie miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni poszczególnych enklaw.

Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2022 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2022 r.		3.185.257,72
Wpłata na rzecz PINAR Polska Sp. z o.o. zasądzonej kwoty przez Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 07 grudnia 2022 roku za bezumowne korzystanie z chodników przy nieruchomościach Magiera 19 i Magiera 21 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 6/XI/2022 z dnia 08.12.2022 roku o pokryciu kosztów z funduszu interwencyjnego.	34.424,00	
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku przy ulicy: 1) Kasprowicza 86 - 600.000.00 zł - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 39/X/2021 z dnia 01.07.2021 r. Termin spłaty 31.12.2027 r. 2) Perzyńskiego 18 - 250.000,00 zł - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 51/X/2022 z dnia 09.06.2022 r. Termin spłaty 31.12.2029 r.	850.000,00	
RAZEM	884.424,00	3.185.257,72
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2022 roku:		2.300.833,72

Z poprzednich lat pozostały do spłaty 3 pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości **540.000 zł**:

1. Żeromskiego 13A - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/X/2020 z terminem 30.09.2023 r. 170.000 zł
2. Żeromskiego 11 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 34/X/2021 z terminem 31.07.2024 r. 170.000 zł

3. Staffa 20 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/X/2021
z terminem 31.12.2021 r.

200.000 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.

Zarząd informuje, że na WZC w dniu 11.06.2022 r. zostały przedstawione i omówione wnioski polustracyjne, które były opracowane na podstawie protokołu z lustracji za lata 2019-2021 przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny. Zarząd pismem z dnia 14.07.2022 r. powiadomił Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Prosta 2/14 o sposobie ich realizacji tj.:

1. Składka na Rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej została uiszczona i będzie regulowana na bieżąco.
2. Zmiany do *Regulaminu Rady Nadzorczej* w sprawie aktualizacji numeracji wskazanych paragrafów zgodnie ze statutem oraz ewentualnych zmian w zakresie organizacji pracy Prezydium Rady - zostaną przedłożone Walnemu Zgromadzeniu Członków z chwilą dokonywania zmian w statucie, które będą wprowadzane w oparciu o nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (która jest obecnie w toku).
3. Zdaniem Spółdzielni nie jest celowe opracowywanie dodatkowych regulaminów komisji technicznej i lokalowej, gdyż są to komisje stałe lub czasowe powoływane jako komisje wewnętrzne z członków Rady Nadzorczej wg potrzeb. Zgodnie z § 54 Statutu Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona jedynie Komisję Rewizyjną, która posiada Regulamin, natomiast inne komisje są fakultatywne i charakter ich może być wyłącznie opiniodawczy.
4. Również nie jest celowe wprowadzenie dodatkowego zapisu w *Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi* o udziale członków Rady Nadzorczej w komisjach przetargowych w charakterze obserwatorów, gdyż zgodnie § 49 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje z mocy prawa kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni (art. 44 Ustawy prawo spółdzielcze).
5. W książkach obiektów budowlanych uwzględnia się wymagane wpisy, zaś we wskazanym przypadku tj. w III części pt. *Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu* - wpisy brakujące nie mogły być dokonane z uwagi na brak pierwotnej dokumentacji od poprzednika prawnego P.P. Huty Warszawa.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 11 czerwca 2022 r. nie ogłoszono 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.

30 marca 2023 r.

Zarząd S.M.,„DOMHUT”