

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO-BUDOWLANA
„SPOŁEM”
02-548 Warszawa, ul. Olesińska 19
tel./fax 22 845 12 04
NIP 525-10-00-425, REGON 001342470

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO – BUDOWLANA

„SPOŁEM” w Warszawie

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

ZA 2022 ROK

czerwiec 2023 rok

**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Społem” w Warszawie
z działalności w 2022 roku.**

I. Sprawy organizacyjne.

1. Skład osobowy pracowników zatrudnionych w Spółdzielni w 2022 roku:

a) od 01/01/2022 do 30/09/2022:

- 1.) Prezes Zarządu - 0,50 etatu,
- Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - 0,60 etatu,
- Główny Księgowy - na umowę zlecenie,
- Specjalista ds. Finansowych i Administracyjnych – 0,75 etatu,
- Administrator ds. Eksploatacyjno-Technicznych – 0,50 etatu

b) od 01/10/2022 do 31/12/2022.:

- 1.) Prezes Zarządu - 0,75 etatu,
- 2.) Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – 0,75 etatu,
- 3.) Główny Księgowy - na umowę zlecenie,
- 4.) Administrator ds. Eksploatacyjno-Technicznych – 0,50 etatu.

2. Średnioroczne zatrudnienie pracowników umysłowych Spółdzielni - w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło:

Wyszczególnienie	2022 r.
Prezes Zarządu	0,56
Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych	0,64
Specjalista ds. Finansowych i Administracyjnych	0,56
Administrator ds. Eksploatacyjno-Technicznych – umowa cywilno-prawna (0,5) zatrudniony od 02.08.2021 r.	
Razem	1,76

3. Posesje obsługiwane są:

- przez osoby zatrudnione na umowę zlecenie: Krechowicka 7, Al. Niepodległości 148,
- przez firmy sprzątające: Boboli 2 i Madalińskiego 108, Zaciszna 2, Dolna 22
Bema 74, Olesińska 19, Kazimierzowska 47,

4. Księgowość Spółdzielni:

W 2022 r. księgowość była prowadzona na umowę zlecenie.

Natomiast naliczanie opłat za użytkowanie lokali, uzgadnianie sald, rozliczania mediów i księgowanie wpłat od 01/01/2022 do 30/09/2022 prowadził Specjalista ds. Finansowych Administracyjnych, a od 01/10/2022 do 31/12/2022 Prezes Zarządu.

II. Zasoby lokalowe Spółdzielni

1. Lokale mieszkalne

		31.12.2022 r.
1	Bema 74	28
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	25
	- lokale w najmie	3
2	Boboli 2 – wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	15
3	Dolna 10	8
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	8
4	Dolna 22 — wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	11
5	Kazimierzowska 47	20
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	18
	- lokale w najmie	2
6	Krechowiecka 7	40
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	37
	- spółdzielcze lokatorskie prawo	2
	- lokale w najmie	1
7	Madalińskiego 108 — wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	13
8	Niepodległości 148 — wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	22
9	Olesińska 19	13
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	11
	- lokale w najmie	2
10	Zaciszna 2 razem	58
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	55
	- spółdzielcze lokatorskie prawo	1
	- lokale w najmie	2
bud. A		5
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	4
	- lokale w najmie	1
	bud. B - wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	15
bud. C		7
	w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo	5
	- spółdzielcze lokatorskie prawo	1
	- lokale w najmie	1
	bud. D - wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	7
	bud. E - wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	16
	bud. F - wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo	8
Łącznie w zasobach Spółdzielni jest		228 lokali
w tym:		
- 215 lokali - ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokali		
- 3 lokale - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu		
- 10 lokali - w najmie		

2. Powierzchnia użytkowa zasobów lokalowych Spółdzielni na koniec 2022 r.

W 2022 roku powierzchnia użytkowa zasobów uległa zmianie:

a) lokali mieszkalnych:

- bud. Dolna 10 - z 388,24m² na 322,67m², (wyodrębnienie lokalu nr 22)

- bud. Krechowiecka 7 - z 1 596,55m² na 1 599,96m² (korekta powierzchni lokalu nr 3)

Lp.	Posesja	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych własnościowych	Powierzchnia lokali użytkowych w najmie	Powierzchnia piwnic	Pow. garaży	Pow. terenów pod blaszak i boksy
1	Bema 74	1.090,28		90,00			
2	św. A. Boboli 2	923,84	52,29				
3	Dolna 10	322,67			11,96 (piwnica - SMB)		
4	Dolna 22	611,42			15,00 (piwnica - archiwum -SMB)		
5	Kazimierzowska 47	857,52	54,99				
6	Krechowiecka 7	1.599,95			59,77	9,00 (2 boksy)	
7	Madalińskiego 108	576,39					
8	Niepodległości 148	1.254,47		117,10		34,50	13,00
9	Olesińska 19	777,06		102,65		42,00	
10	Zaciszna 2	3.222,60					18,00
	R a z e m	11 236,20	107,28	309,75	86,73	85,50	31,00

Powierzchnia lokali mieszkalnych pozostająca w zasobach Spółdzielni wynosi 11 236,20m².

Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzana przez Spółdzielnię od 01/01/2022r. wynosi 10 913,53m².

Różnica powierzchni spowodowana jest utworzeniem 19/10/2021 r. przez właścicieli 15 wyodrębnionych lokali w budynku Dolna 10 Wspólnoty Mieszkaniowej Dolna 10 i przekazaniem (w porozumieniu ze Spółdzielnią) zarządzania całą nieruchomością od 01/01/2022 r. firmie zarządzającej Victus s.c.

III. Sprawy członkowsko-lokalowe

1. Stan liczbowy członków Spółdzielni na koniec roku:

		2022 r.
1	Bema 74	31
2	Boboli 2	16
3	Dolna 10	7
4	Dolna 22	13
5	Kazimierzowska 47	20
6	Krechowiecka 7	40
7	Madalińskiego 108	15
8	Niepodległości 148	31
9	Olesińska 19	11
10	Zaciszna 2	64
	Łącznie	248

2. Zmiany liczby członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w 2022 roku;

- 1) sprzedaż - 5 lokali
- 2) darowizna - 1 lokal
- 3) śmierć - 3 członków

Do Rejestru członków w 2022 roku wpisano łącznie 9 osób.

IV. Zadłużenia z tytułu użytkowania lokali

Stan zadłużeń z tytułu użytkowania lokali na 31/12/2022 r. wyniósł

lokali mieszkalnych (stan bez rozliczenia mediów za 2022 r.)

- należność główna	69 835,25 zł
- odsetki	6 044,51 zł
- pozostałe	29 212,26 zł (sprawy sądowe, k-ty windyacji, wodomierze itp.)
Łącznie	105 092,02 zł

lokali użytkowych:

- należność główna	2 985,71 zł
- odsetki	566,98 zł
- pozostałe	0,00 zł
Łącznie	3 552,69 zł

Na zadłużenie w lokalach mieszkalnych rzutuje dług mieszkańca z ul. Kazimierzowskiej 47, którego zadłużenie na koniec roku 2022 wynosiło 61 622,77 zł w tym: 28 722,26 zł – kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami, do których Komornik prowadzi egzekucję z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dłużnika. Na pozostałą część zaległości toczą się postępowania sądowe w trybie nakazowym i cywilnym.

W pozostałym zakresie prowadzone są rozmowy z dłużnikami, i w przypadkach losowych na wniosek dłużnika dług jest rozkładany na raty.

V. Sprawy terenowo-prawne

W 2022 roku Spółdzielnia posiadała 9 nieruchomości gruntowych i udział w wysokości 0,305553 w nieruchomości Dolna 10 (po wyodrębnieniu się lokalu nr 22).

Nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym:

- **Krechowiecka 7** - własność od dnia 01/01/2019 r. – zgodnie z zaświadczeniem z dnia 06/12/2019r. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Krechowiecka 7 w prawo własności.

- **Niepodległości 148** - własność nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie z dniem 27/05/2005 r. - zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 31/03/2016 r.

Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym:

Św. A. Boboli 2

22/08/2019 r. Spółdzielnia otrzymała postanowienie Sądu Najwyższego z 10/05/2019 r. dotyczącego zasiedzenia z dniem 27/05/2005 r. działki o pow. 278m², przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu w Warszawie ze względu na fakt rozbieżności powierzchni gruntu na którym jest posadowiony budynek. Wniosek w tej sprawie był złożony w 2013 roku.

07/11/2018 r. Spółdzielnia złożyła do Sądu Rejonowego Warszawy Mokotowa pismo wraz z oryginałem mapy o zasiedzenie części gruntu 5m² dla nieruchomości Boboli 2, tak żeby powierzchnia działki odpowiadała posadowieniu budynku Boboli 2.

26/10/2021 r. odbyła się rozprawa w formie zdalnej przed Sądem Okręgowym w Warszawie, Sąd Okręgowy zgodnie z naszym wnioskiem przekazał do Sądu Rejonowego dla W-wy Mokotowa, sprawę zasiedzenia działki o pow. 287m², aby rozpoznał łącznie ze sprawą o zasiedzenie powierzchni 5 m².

13/07/2022 r. Spółdzielnia złożyła do Sądu Rejonowego W-Warszawa Mokotów wniosek o łączne rozpatrzenie spraw o zasiedzenie działki gruntu o powierzchni 283m² tj.:

- sygn. I Ns 361/21 /wcześniejsza sygn. II Ns 268/18/ – sprawa o zasiedzenie dz. ew. nr 26/3 o pow. 5m²

- sygn. I Ns 1172/13 – sprawa o zasiedzenie dz. ew. nr 26/2 o pow. 278m²

Spółdzielnia kilkakrotnie występowała do Sądu Rejonowego o wyznaczenie terminu łącznego rozpatrzenia spraw dot. zasiedzenia powierzchni 283m².

Otrzymywaliśmy informację, że Sąd Rejonowy oczekuje na przekazanie akt sprawy.

Bema 74

W Biurze Gospodarki Nieruchomościami Delegatura dla Dzielnicy Wola Urzędu m. st. Warszawy toczy się postępowanie administracyjne dot. ustanowienia użytkownika wieczystego dla nieruchomości Bema 74 dotyczące działek 31/1, 32/1, 32/2 o powierzchni 927,00 m².

Po długim oczekiwaniu i wielokrotnym monitorowaniu o pisemną informację o stanie sprawy, Spółdzielnia w dniu 25/03/2022 r. pismo znak UD-XVII-WRS-R.6841.5.2019.MFA (22.MFA) z dnia 21/03/2022 r. odnośnie regulacji stanu prawnego nieruchomości Bema 74 w Warszawie dot. wyrażenia zgody przez Spółdzielnię na nabycie od Miasta Stołecznego Warszawy prawa użytkownika wieczystego działek z obrębu 60404:

- dz. nr ew. 31/1 – o pow. 341 m² (grunt pod budynkiem)
- dz. nr ew. 32/2 – o pow. 448 m² (podwórko)
- dz. nr ew. 32/1 – o pow. 138 m² (wjazd)

W powyższym piśmie otrzymaliśmy informację o wartości tych działek według operatów szacunkowych wykonanych w 2021 roku na łączną kwotę 7 186 677,00 zł i wysokości opłaty rocznej obliczonej w wysokości 1% wartości działek tj.:

- działka o nr ew. 32/1 - 12 243,35 zł brutto,
- działki o nr ew. 31/1 i 32/2 – 76 152,78 zł brutto
- co daje łączną kwotę corocznej opłaty w wysokości 88 396,13 zł brutto.

04/07/2022 r. Spółdzielnia skierowała do Dzielnicy Wola m. st. Warszawy pismo z uwagami do operatów szacunkowych opracowanych na zlecenie Miasta działek 31/1, 32/1 i 32/2 oraz wartości tych działek.

Spółdzielnia zleciła wykonanie operatów szacunkowych dla określenia wartości trzech działek osobno, w których łączna wartość trzech działek wynosi 3 781 221,00 zł

- dz. nr ew. 31/1 – 1 412 763,00 zł
- dz. nr ew. 32/2 – 1 856 064,00 zł
- dz. nr ew. 32/1 – 512 394,00 zł

Złożono w Urzędzie Dzielnicy Wola opracowane na zlecenie Spółdzielni przez Rzecznawcę biegłego sądowego operaty szacunkowe ww. działek ze znacznie niższą wartością tych działek, niż operaty Miasta z prośbą o korektę wartości i podjęcie negocjacji.

26/10/2022 r. Spółdzielnia otrzymała odpowiedź na nasze pismo z 04/07/2022r z Urzędu m.st. Warszawa Dzielnica Wola w którym podtrzymują swoje stanowisko i wycenę swojego Rzecznawcy majątkowego co do wartości wyceny nieruchomości Bema 74. Jednocześnie informując, że sprawa została przekazana do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w celu określenia sposobu postępowania w tej sprawie. – ponieważ zgodnie z zarządzeniem prezydenta m. st. Warszawy w każdej sprawie dana jednostka musi otrzymać indywidualne instrukcje.

W dniu 03/06/2022 roku pismo z Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy (znak sprawy: UD-XVII-WRS-R.6841.3.2022.BBU (1BBU) z dnia 31 maja 2022 roku) w sprawie naliczenia odszkodowania za utracone korzyści z nieruchomości przy ul. Bema 74 za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 maja 2022 r. w wysokości:

- dla działek 31/1 oraz 32/2 z obrębu 6-04-04 - 199.629,00 zł
- dla działki 32/1 z obrębu 6-04-04 – 11.476,08 zł

28/06/2022 r. Kancelaria prawna wystąpiła pismem do Urzędu Dzielnicy Wola ze sprzeciwem na skierowane do Spółdzielni wezwanie do zapłaty z dnia 31/05/2022 r. kwoty 211.105,08 zł za okres 01/01/2019 r. do 31/05/2022 r. za naliczone odszkodowanie za utracone korzyści z nieruchomości przy ul. Bema 74 .

25/08/2022 r. Spółdzielnia otrzymała pismo Zarządu Dzielnicy Wola podtrzymujące dotychczasowe stanowisko z 31/05/2022 r., z informacją, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez Spółdzielnię z nieruchomości Bema 74 jest zasadne.

22/09/2022 r. Spółdzielnia dokonała przelewu żądanej przez Miasto kwoty 211 105,08 zł oraz skierowała pismo do Dzielnicy Wola m. st. Warszawy z informacją o zapłaceniu żądanej kwoty z zastrzeżeniem zwrotu i że dokonanie płatności nie stanowi o uznaniu co do zasady jak i co do wysokości.

Do końca roku 2022 został przygotowany wniosek do Sądu Okręgowego Wydział Cywilny p-ko Miastu Stołecznemu Warszawa o zwrot nienależnego świadczenia w wysokości 211 105,08 zł.

Jednocześnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie IV Wydział Cywilny z powództwa Urzędu M. St. Warszawy Dzielnica Wola toczy się postępowanie sądowe przeciwko SMB „Społem” w Warszawie o wydanie nieruchomości Bema 74 w W-wie.

Dolna 22

Wniosek do sądu został złożony 26/09/2013r o zasiedzenie działki ewidencyjnej Nr 86 z obrębem 1-01-24 o powierzchni 310m².

Sprawa wymagała sporządzenia operatów geodezyjnych – co do doprecyzowania powierzchni gruntu będącej przedmiotem do zasiedzenia.

W 2021 roku:

- 22/06/2021 r.- Spółdzielnia otrzymała pisemną opinię biegłego dotyczącą zmiany wielkości powierzchni nieruchomości o 5 m² więcej niż w dokumentacji, co wynikało wg geodety z zastosowania dokładniejszych metod pomiarów geodezyjnych.
- 23/06/2021 r. stosownym pismem do Sądu, Spółdzielnia doprecyzowała wniosek o zasiedzenie nieruchomości Dolna 22 w zakresie zwiększonej powierzchni działki o 5m² tym samym przedmiot zasiedzenia wynosi 315m².

W 2022 roku:

- Na wezwanie sądu z 26/04/2022 r. Spółdzielnia złożyła oryginał urzędowego odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Dolna 22 oraz innych dokumentów.
- 02/11/2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa wydał Postanowienie o zasiedzeniu przez Spółdzielnię z dnia 27/05/2005 r. nieruchomości Dolna 22. Postanowienie jest nieprawomocne.
- 30/12/2022 r. Miasto Stołeczne Warszawa zaskarżyło w całości Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 02/11/2022 r. stwierdzającego zasiedzenie nieruchomości Dolna 22.

Kazimierzowska 47

Wydział Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawy prowadzi sprawę umowy ¼ praw roszczeń do gruntu wraz z budynkiem dokonanej przez spadkobierców dawnego współwłaściciela Jana Hofmana na rzecz Spółdzielni „SPOŁEM” Związek Gospodarczy Spółdzielni R.P.

W wyniku wielokrotnych naszych interwencji Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy określiło termin załatwienia sprawy na 27.06.2014 r.

Niezależnie od prowadzonych powyższych działań od Krajowej Rady Spółdzielczej 12/09/2016 r. Spółdzielnia uzyskała w formie umowy przekazanie roszczeń z Dekretu 26.10.1945 r. związane z zabudowaną działką przy ul. Kazimierzowskiej 47.

Spółdzielnia złożyła do Biura Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawy dokumenty potwierdzające następstwo prawne SMB „SPOŁEM” do ustanowienia na naszą rzecz użytkowania wieczystego gruntu Kazimierzowska 47 o powierzchni 706,78 m². Spółdzielnia ponownie występowała z interwencją do Urzędu m. st. Warszawy o przyspieszenie ustanowienia tytułu prawnego dla nieruchomości warszawskiej Kazimierzowska 47.

W dniu 01/07/2022 r. podpisana została umowa na dzierżawę terenu Kazimierzowska 47 o pow. 707m² od 01/07/2022 do 30/06/2025 z opłatą roczną w wysokości 626,12 zł brutto.

Madalińskiego 108

30/09/2019 r. został złożony wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości A. Madalińskiego 108 – działki nr 26/1 z obrębu 01-01-09.

W 2022 roku – trwała korespondencja dotycząca sprecyzowania numeru działki będącej przedmiotem sprawy ze względu na dokonywane w przeszłości podziały działek dotyczących zarówno Madalińskiego 108 jak i Boboli 2:

- 12/07/2022 r. Spółdzielnia złożyła doprecyzowanie wniosku o zasiedzenie w ten sposób, że Spółdzielnia z dniem 27/05/2005 r. nabyła przez zasiedzenie – własność nieruchomości stanowiącej działkę nr 26/4 z obrębu 1-01-09 przy ul. Madalińskiego 108 (stanowiącą część obecnej działki 26/1).
- 09/08/2022 r. Pełnomocnik m. st. Warszawy złożył pismo ze swoim stanowiskiem,
- 26/09/2022 r. – Spółdzielnia złożyła wyjaśnienia dotyczące stanowiska Miasta.

Natomiast Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa na posiedzeniu niejawnym w dniu 07/10/2022 r. wydał postanowienie o sprawdzeniu wartości przedmiotu sporu i zarządzenie w tym celu dochodzenia.

Olesińska 19

Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z 29/10/2013 r. ustanawiającą na 99 lat użytkowanie wieczyste dla tej nieruchomości na zasadach Dekretu z 26/10/1945 r. z zapisem, że zawarcie umowy notarialnej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego będzie uzależnione od rozliczenia nakładów poniesionych ze środków publicznych po 1945 r. nakładów na nadbudowę II i III piętra przez Stołeczny Zarząd Budynków Mieszkalnych.

19/04/2019 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o wszczęciu z urzędu z wniosku Prezydenta m. st. Warszawy postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z 29/10/2013 r. ze względu na przypuszczenie, że przedmiotowa decyzja ostateczna została wydana z naruszeniem art. 156 1 pkt. 4 kpa, tj. że została ona skierowana do osoby nie będącej stroną w sprawie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze nadal nie podjęło decyzji.

Spółdzielnia uzyskała z Krajowej Rady Spółdzielczej – jako następcę prawnego Naczelnej Rady Spółdzielczej przekazała roszczenia z Dekretu 26/10/1945 r. dot. Olesińskiej 19 w formie umowy z 12 września 2016 r.

Ze względu na przedłużający się czas zakończenia procedury uzyskania wieczystego użytkowania gruntu Olesińska 19, w dniu 29/06/2018 r. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o zasiedzenie nieruchomości Olesińska 19.

Na 10/02/2022 r. została wyznaczona rozprawa w trybie zdalnym, na której miało zostać wydane orzeczenie w tej sprawie.

W otrzymanym 15/03/2022 r. postanowieniu z 09/03/2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, sprawę z wniosku Spółdzielni o zasiedzenie nieruchomości Olesińska 19 postanowił zamkniętą sprawę otworzyć na nowo i zobowiązał Spółdzielnię do zajęcia stanowiska w terminie 14 dni.

Spółdzielnia jako wnioskodawca 24/03/2022 r. przesłała do Sądu stosowne stanowisko.

Wyznaczona rozprawa na dzień 20/09/2022 r. nie odbyła się. Do końca roku 2022 mimo monitów Spółdzielni w Kancelarii Sądu, termin rozprawy nie został wyznaczony.

Zaciszna 2/Jodłowa 1/3

Prowadzone są intensywne działania dotyczące uregulowania stanu prawnego nieruchomości zabudowanej Zaciszna 2 i odzyskanie nieruchomości Jodłowa 1/3 i Jeziorna 5/9.

16/05/2019 r. – WSA uwzględnił skargę Spółdzielni i wydał wyrok, w którym **uchylił decyzję SKO oraz poprzedzającą ją decyzję Prezydenta**. Sprawa ustanowienia użytkownika wieczystego trafiła do ponownego rozpoznania.

24/10/2019 r. Po zwrocie akt z Sądu do Gminy, Spółdzielnia złożyła pismo do Prezydenta, w którym podtrzymała wniosek o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego, przedstawiła wszystkie argumenty uwzględnione w wyroku WSA

Obecnie sprawa znajduje się w BSD (biuro spraw dekretowych) i jest prowadzona pod sygnaturą: SD-WS-I.6841.351.2017.AWI.

W celu jej rozpoznania organ ogłosił przetarg w celu zawarcia umowy z geodetą. Geodeta ma wrysować na mapie granice hipotecznej nieruchomości.

Wg informacji uzyskanych przez Spółdzielnię procedura przetargowa zakończyła się – umowa z geodetą została zawarta. Opracowanie geodezyjne nie zostało jeszcze przygotowane. Dopiero po jego uzyskaniu Prezydent będzie mógł wydać decyzję.

W dniu 09/09/2022 r. podpisana została umowa na dzierżawę terenu Zaciszna 2 o pow. 6632m² od 01/11/2022 do 30/10/2025 z symboliczną opłatą 0,05zł/m²/m-c jak dla następców prawnych byłych właścicieli objętych dekretem – czynsz miesięczny w wysokości 411,56 zł z VAT.

VI. Gospodarka remontowa

Zestawienie gospodarki funduszem remontowym na poszczególne budynki

	Stan na początek roku 01.01.2022r	Naliczenia roczne 2022r.		Wydatki 2022r	Stan na koniec roku 31.12.2022
		Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy		
Bema 74	19 251,09 zł	20 135,25 zł	39 250,08 zł	16 896,37 zł	61 740,05 zł
Boboli 2	-257 586,06 zł	18 114,60 zł	28 639,04 zł	8 133,41 zł	-218 965,83 zł
Dolna 22	-105 701,37 zł	12 685,69 zł	13 757,09 zł	0,00 zł	-79 258,59 zł
Kazimierzowska 47	66 892,50 zł	24 732,52 zł	22 724,28 zł	340 009,40 zł	-225 660,10 zł
Krechowiecka 7	-727,33 zł	29 547,77 zł	67 199,04 zł	210,00 zł	95 809,48 zł
Madalińskiego 108	-193 537,16 zł	9 987,65 zł	19 597,26 zł	2 959,22 zł	-166 195,05 zł
Niepodległości 148	-5 418,08 zł	35 752,68 zł	15 053,64 zł	42 415,85 zł	2 972,39 zł
Olesińska 19	309 277,54 zł	17 008,11 zł	27 974,16 zł	1 355,00 zł	352 904,81 zł
Zaciszna 2	-298 887,03 zł	70 536,00 zł	107 957,60 zł	94 324,77 zł	-214 718,20 zł
Razem	-466 435,90 zł	238 500,27 zł	342 152,19 zł	506 304,02 zł	-391 371,04 zł

Plan remontów na 2022 rok zawierał najbardziej pilne do wykonania prace remontowe, które były konieczne do realizacji z uwagi na powstające zagrożenia i awarie.

Wykonane remonty wpłynęły na znaczną poprawę stanu technicznego jak również wpłynęły na poprawę estetyki nieruchomości, a obejmowały:

- wymianę instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku wraz z remontem klatki schodowej i częściową renowacją starodawnych posadzek oraz przełączenie aparatury domofonowej do nowej instalacji w budynku Kazimierzowska 47;
- awaryjna wymiana układu regulacji temperatury ciepłej wody w węźle cieplnym w budynkach: Boboli 2, Madalińskiego 108;
- zabezpieczenie gzymsów ostatniej kondygnacji na budynku Niepodległości 148;
- naprawę pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z uszczelnieniem obróbek blacharskich komina, rynny koszowej i rur spustowych w budynku Boboli 2;
- wykonanie montażu stolarki okiennej w klatce I budynku Bema 74;
- założenie nasady kominowej TURB-WENT na budynku Olesińska 19;
- wykonanie stanowiska rowerowego z płyt chodnikowych ażurowych wraz ze stojakami rowerowymi w budynku C Zaciszna 2;
- remont chodnika w ciągu budynków D,E F, pierwszy etap przy budynku F Zacisznej 2;
- naprawę glifów okiennych klatek schodowych budynku E Zaciszna 2;
- wymianę siłownika w bramie wjazdowej przy budynku C i F budynków Zacisznej 2;
- awaryjną wymianę siłownika zaworu regulacyjnego na ciepłej wody w węźle cieplnym w budynku B Zaciszna 2;
- wykonano remont chodnika między budynkami B i C na nieruchomości Zaciszna 2;
- wykonano remont daszków nad wejściami do trzech klatek budynku E Zaciszna 2;

W ramach wykonywania zabezpieczeń nieprzewidzianych i awaryjnych zdarzeń wykonane zostały wymiany odcinków instalacji wykonanej z rur Nipco, naprawy dachu z częściowym kryciem papą termozgrzewalną, uszczelnianie obróbek blacharskich przy kominach, częściowa wymiana rur spustowych, wymiany wodomierzy lokalowych w mieszkaniach, uszczelnienie przewodów kominowych w kuchniach lokali mieszkalnych, wymiany niesprawnych grzejników centralnego ogrzewania na nowe.

Wykonane zostały opinie, ekspertyzy i oceny stanu technicznego nieruchomości, na bieżąco prowadzono konsultacje ze współpracującym inspektorem nadzoru budowlanego.

Obecny stan techniczny na kolejnych budynkach ulega stopniowej poprawie. Środki finansowe jakimi dysponuje Spółdzielnia z przeznaczeniem na techniczne utrzymanie nieruchomości nie pokrywają w pełni zapotrzebowania na wydatki remontowe budynków, pomimo ustalania funduszu dodatkowego, tak aby w pełni wyrównać standard wszystkich budynków Spółdzielni.

Kondycja finansowa Spółdzielni zapewnia wykonanie koniecznych remontów i zabezpiecza płatności dostawcom mediów, zatrudnionym wykonawcom robót i funkcjonowanie Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych


Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU


Ewa Jabłońska

Wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "Społem" w Warszawie za 2022 rok na dzień 31/12/2022 r.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
1	Bema 74	19 251,09 zł	20 135,25 zł	39 250,08 zł	78 636,42 zł	Montaż stolarki okiennej oraz parapetów zewnętrznych wraz z materiałami na 1 klatce schodowej. 1)	1 700,00 zł		1 691,28 zł	Demontaż, montaż pionu CO z podłączeniami w lok. nr 1 i pom. świetlicy w piwnicy budynku wraz robotami budowlanymi i ociepleniem stropu w świetlicy.	6 993,97 zł		
						Ekspertyza techniczna stropu pomieszczenia zsypu węgla znajdującego się poza obrysem budynku 2)		12 500,00 zł		Naprawa schodów z lastryka na dwóch klatkach schodowych	5 524,00 zł		
						Docieplenie elewacji budynku wraz z wymianą luksferów na klatce schodowej 1)		350 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	525,00 zł		
										Zakup nowych skrzynek pocztowych oraz demontaż i montaż skrzynek na 1 klatce schodowej. Razem 1625,12+540,00=2165,12zł	2 162,12 zł		
							1 700,00 zł	362 500,00 zł	1 691,28 zł		15 205,09 zł	16 896,37 zł	61 740,05 zł

- 1) Umowa na awaryjną wymianę 2 szt okienek zawarta w 02/12/2021r. Stare okna zostały zdewastowane w 2021 roku.
- 2) Konieczność wykonania ekspertyzy ze względu na zły stan techniczny (odkryte zbrojenie, duże ubytki betonu) stropu pomieszczenia zsypu węgla. Wnioski z ekspertyzy będą stanowiły podstawę do ewentualnego zakazu parkowania samochodów nad pomieszczeniem zsypu i poniesienia kosztów remontu stropu. Koszty ekspertyzy i remontu ponoszone będą wspólnie ze Wspólnotą Mieszkaniową Bema 72. Ustalono, że Wspólnota zleci ekspertyzę
- 3) Wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Urzędu Miasta Dzielnicy Wola -Wydział Architektury i Budownictwa, docieplenia elewacji budynku wraz z remontem luksferów na klatkach schodowych. Powtórna odmowa wydania pozwolenia na budowę. Dnia 07/07/2022r. złożono zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Uwaga: Od 01/02/2013r fundusz remontowy wysokości 1,62 zł/m2/m-c. Od 01/11/2018r okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m2/m-c

Wstępne wykonanie planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "Społem" w Warszawie za 2022 rok na dzień 31/12/2022 r.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty przewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty przewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
1	Bema 74	19 251,09 zł	20 135,25 zł	39 250,08 zł	78 636,42 zł	Montaż stolarki okiennej oraz parapetów zewnętrznych wraz z materiałami na I klatce schodowej. 1)	1 700,00 zł		1 691,28 zł	Demontaż, montaż pionu CO z podłączeniami w lok. nr 1 i pom. świetlicy w piwnicy budynku wraz robotami budowlanymi i ociepleniem stropu w świetlicy.	6 993,97 zł		
						Ekspertyza techniczna stropu pomieszczenia zszpu węgla znajdującego się poza obrysem budynku 2)		12 500,00 zł		Naprawa schodów z lastryka na dwóch klatkach schodowych	5 524,00 zł		
						Docieplenie elewacji budynku wraz z wymianą luksferów na klatce schodowej 1)		350 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	525,00 zł		
										Zakup nowych skrzynek pocztowych oraz demontaż i montaż skrzynek na I klatce schodowej. Razem 1625,12+540,00=2165,12zł	2 162,12 zł		
							1 700,00 zł	362 500,00 zł	1 691,28 zł		15 205,09 zł	16 896,37 zł	61 740,05 zł

- 1) Umowa na awaryjną wymianę 2 szt okienek zawarta w 02/12/2021r. Stare okna zostały zdewastowane w 2021 roku.
- 2) Konieczność wykonania ekspertyzy ze względu na zły stan techniczny (odkryte zbrojenie, duże ubytki betonu) stropu pomieszczenia zszpu węgla. Wnioski z ekspertyzy będą stanowiły podstawę do ewentualnego zakazu parkowania samochodów nad pomieszczeniem zszpu i poniesienia kosztów remontu stropu. Koszty ekspertyzy i remontu ponoszone będą wspólnie ze Wspólnotą Mieszkaniową Bema 72. Ustalono, że Wspólnota zleci ekspertyzę
- 3) Wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Urzędu Miasta Dzielnicy Wola -Wydział Architektury i Budownictwa, docieplenia elewacji budynku wraz z remontem luksferów na klatkach schodowych. Powtórna odmowa wydania pozwolenia na budowę. Dnia 07/07/2022r. złożono zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Uwaga: Od 01/02/2013r fundusz remontowy wysokości 1,62 zł/m²/m-c. Od 01/11/2018r okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m²/m-c

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty przewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty przewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
2	Boboli 2	-257 586,06 zł	18 114,60 zł	28 639,04 zł	-210 832,42 zł	Projekt elewacji wraz z dociepleniem i audytem energetycznym 1)		10 000,00 zł		Naprawa pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z uszczelnieniem komina, rynny koszowej, rur wentylacyjnych	3 206,43 zł	8 133,41 zł	-218 965,83 zł
						Przygotowanie dokumentacji do Urzędu na wynianę pokrycia i obróbek blacharskich wraz z opinią ornitologiczną		5 000,00 zł		Awaryjna wymiana układu regulacji temperatury CW w węźle	4 611,98 zł		
						Wymiana pokrycia dachowego z gontu bitumicznego 1)		130 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	315,00 zł		
						Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów wykonanych w 2021r.	0,00 zł	145 000,00 zł	0,00 zł				
											8 133,41 zł	8 133,41 zł	

1) Zły stan techniczny pokrycia dachu z gontu bitumicznego i elewacji budynku. W pierwszej kolejności konieczność wymiany pokrycia dachu po wcześniejszym wykonaniu dokumentacji i zebraniu środków finansowych w latach następnych.

Uwaga: Od 01/02/2013r fundusz remontowy wysokości 1,72 zł/m²/m-c. Od 01/11/2018r okresowy fundusz remontowy w wysokości 2,00zł/m²/m-c. Od 01/06/2022 okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m²/m-c

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
3	Dolna 22	-105 701,37 zł	12 685,69 zł	13 757,09 zł	-79 258,59 zł	Wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku 1)		110 000,00 zł					
						Remont klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych 1)		80 000,00 zł					
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych i budowlanych		6 000,00 zł					
						Remont balkonów 1)		40 000,00 zł					
						Wymiana poziomów instalacji CO 2)		12 000,00 zł					
						Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów wykonanych w 2021r							
							0,00 zł	248 000,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł	-79 258,59 zł

1) Zbieranie środków finansowych na realizację remontów rezerwowych w następnych latach takich jak wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych z remontem klatki schodowej, remont balkonów

2) W przypadku wystąpienia awarii na poziomach instalacji CO konieczność wymiany w 2022r

Uwaga: Od 01/09/2013r. Fundusz remontowy wysokości 1,82zł/m²/m-c. Od 01/11/2018r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 1,00zł/m²/m-c. Od 01/06/2022r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 2,50zł/m²/m-c.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
4	Kazimierzowska 47	66 892,50 zł	24 732,52 zł	22 724,28 zł	114 349,30 zł	Wymiany instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku 1)	130 000,00 zł		163 000,00 zł	Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót budowlanych	4 800,00 zł		
						Remont budowlany klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych 1)			161 000,00 zł	Przełączenie aparatury domofonowej na nową	2 138,40 zł		
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych	7 000,00 zł		6 765,00 zł	Wykonanie przespawania instalacji gazowej w budynku w związku z prowadzonym remontem instalacji elektrycznej	972,00 zł		
						Projekt zamienny remontu budynku 2) Badania stratygraficzne	7 500,00 zł		984,00 zł	Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	350,00 zł		
						Wymiana niesprawnych grzejników klatkowych i armatury z robotami towarzyszącymi		8 000,00 zł		Wymiana grzejnika w lokalu użytkowym	0,00 zł		
							144 500,00 zł	8 000,00 zł	331 749,00 zł		8 260,40 zł	340 009,40 zł	-225 660,10 zł

1) Ważność dokumentacji zatwierdzonej przez INNOGY do 31/12/2022r. Konieczność dofinansowania budynku (zgodnie z uzawartą umową) kwotą 49 000,00 zł brutto Komisja przetargowa w dniu 07/07/2022 r. dokonała wyboru firmy za wynegocjowaną łączną kwotę 324 000,00zł brutto. Planowane zakręcenie robót 15/11/2022r.

2) Wykonywanie projektu zamiennego remontu budynku zgodnie z zaleceniami Urzędu Miasta -Wydział Architektury i Budownictwa . Uzyskanie pozwolenia na budowę. Zbieranie środków na wykonanie remontów oraz elewacji budynku. Umowa podpisana w 2021r.

Uwaga: Od 01/09/2013 fundusz remontowy wysokości 2,53zł/m2/m-c. Od 01/11/2018r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 1,50zł/m2/m-c. Od 01/02/2022r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 2,00zł/m2/m-c. Od dnia 01/10/2022r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m2/m-c

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
5	Krechowiecka 7	-727,33 zł	29 547,77 zł	67 199,04 zł	96 019,48 zł	Wykonanie mowej instalacji elektrycznej w budynku (z planu 2019r) 1) Remont dwóch klatek schodowych (z planu 2019r.) 1) Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych 1) Wymiana i montaż zaworów grzejnikowych na termostaticzne i odpowiedźników automatycznych pionów (z planu 2019r) 2) Zbieranie środków na remont elewacji z termomodernizacją elewacji budynku i daszkami nad balkonami ostatniej kondygnacji. 3)		230 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	210,00 zł		
							0,00 zł	429 500,00 zł	0,00 zł		210,00 zł	210,00 zł	95 809,48 zł

1) Możliwość etapowego wykonania inwestycji (klatkami). Łączy się to z ewentualnym wzrostem kosztów za całość robót. Podana kwota wykonania robót elektrycznych w oparciu o kosztorys inwestorski z 2017r. Ważność uzgodnień z INNOGY do 31/12/2022r. Remont klatki po wykonaniu instalacji. Ze względu na prowadzenie istniejącej instalacji elektrycznej, po elewacji budynku od strony podwórza, wymiana instalacji powinna zostać wykonana przed przystąpieniem do wykonywania remontu elewacji. Wykonanie robót po zgromadzeniu środków na funduszu remontowym. Konieczność ewentualnego dofinansowania budynku

2) Wykonanie robót poza okresem grzewczym w ramach posiadanego funduszu remontowego.

3) Część I - projekt remontu elewacji w posiadaniu Spółdzielni. Część II - uzgadniania, termomodernizacja oraz daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji. Złożenie całości projektu do urzędu o pozwolenie na budowę. Zbieranie środków finansowych na wykonanie robót. Przewidywany koszt ok. 350000zł

Uwaga. Od 01/09/2013r. fundusz remontowy wysokości 1,62zł/m2/m-c. Od 01/11/2018r mieszkańcy zbierają okresowy fundusz remontowy w wysokości 2,50zł/m2/m-c z przeznaczeniem wykonanie elewacji budynku z termomodernizacją. Od 01/06/2020r stawka okresowego funduszu remontowego wynosi 3,50zł/m2/m-c.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r.	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana. roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
6	Madalińskiego 108	-193 537,16 zł	9 987,65 zł	19 597,26 zł	-163 235,83 zł	Wymiana zaworów na podstawach pionów instalacji centralnego ogrzewania 1)		22 000,00 zł		Awaryjna wymiana układu regulacji temperatury CW w węźle	2 439,97 zł		
	Gdszkodowanie za zalanie klatki schodowej			716,42 zł		Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów wykonanych w 2021r remontów				wymiana odcinka pionu ZW z rur Nipco w lok. nr 9	519,25 zł		
							0,00 zł	22 000,00 zł	0,00 zł		2 959,22 zł	2 959,22 zł	-166 195,05 zł

1) W przypadku przecieków, wymianę zaworów należy wykonać w 2022r. jako prace awaryjne.

Uwaga: Od dnia 01/09/2013r. fundusz remontowy wysokości 1,52zł/m2/m-c. Od 01/11/2018r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 2,00zł/m2/m-c. Konieczność podniesienia stawki okresowego funduszu remontowego. Od 01/06/2022 r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m2/m-c. Od 01/10/2022r. okresowy fundusz remontowy wysokości 4,00zł/m2/m-c

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
7	Niepodległości 148	-5 418,08 zł	35 752,68 zł	15 053,64 zł	45 388,24 zł	Zabezpieczenie gzymsów ostatniej kondygnacji - Umowa Nr 40/2021r + prace dodatkowe zabezpieczenia elewacji. Razem 28620,00zł + 1080,00zł	28 620,00 zł		29 700,00 zł	Awaryjna wymiana grzejnika w lok. nr 2	2 142,85 zł		
						Rmont płyty balkonu lokalu nr 11 (umowa Nr 42/2021)	9 558,00 zł		9 558,00 zł	Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	1 015,00 zł		
						Projekt remontu elewacji budynku 1)		10 500,00 zł					
						Kosztorys inwestorski remontu klatki schodowej wraz z przedmiarem robót		3 500,00 zł					
						Wymiana instalacji centralnego ogrzewania 2)		150 000,00 zł					
						Wymiana dźwigu osobowego		170 000,00 zł					
						Wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku 3)		220 000,00 zł					
						Remont klatki po robotach elektroinstalacyjnych		78 000,00 zł					
						Zbieranie funduszy na wykonanie instalacji CO, wymiany instalacji elektrycznych, remont klatki i remont elewacji oraz wymianę dźwigu							
							38 178,00 zł	632 000,00 zł	39 258,00 zł		3 157,85 zł	42 415,85 zł	2 972,39 zł

1) Konieczność wykonania projektu ze względu na zły techniczny elewacji. Uzgodnienie projektu w Urzędzie - Konserwacja Zabytków oraz otrzymanie pozwolenia na budowę w Wydziale Architektury i Budownictwa. Zbieranie środków na wykonanie elewacji.

3) Projekt Instalacji centralnego ogrzewania w posiadaniu Spółdzielni. Wykonanie instalacji po uzgodnieniu z mieszkańcami i zebraniu funduszu. W 2015r mieszkańcy zrezygnowali z robót ze względu na ograniczony fundusz remontowy.

4) Projekt Wymiany instalacji elektrycznych wraz z kosztorysami w posiadaniu Spółdzielni. Ważność zatwierdzenia przez INNOGY do 04/07/2022r. Konieczność przedłużenia ważności dokumentacji.

Uwaga: Od onia 01/02/2017r. Fundusz remontowy wysokości 2,50zł/m²/m-c. Od 01/11/2018r okresowy fundusz remontowy w wysokości 1,00zł/m²/m-c. W celu wykonania wymiany centralnego ogrzewania, wymiany instalacji elektrycznej z remontem klatki schodowej oraz remontu elewacji należy podnieść stawkę okresowego funduszu remontowego do wysokości min. 2,00zł/m²/m-c. Możliwość wykonania robót w latach 2023/2025

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
8	Olesińska 19	309 277,54 zł	17 008,11 zł	27 974,16 zł	354 259,81 zł	Przyłącze sieci ciepłej - wykonanie dokumentacji projektowej i budowa przyłącza - VEOLIA (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		15 000,00 zł		Założenie nasady kominowej TURBO-WENT w przewodzie kuchni lokalu nr 7	550,00 zł		
						Węzeł ciepły - wykonanie dokumentacji projektowej i wykonanie węzła - VEOLIA (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		65 800,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	805,00 zł		
						Wykonanie instalacji CO, wymiana instalacji gazowej z likwidacją piecyków gazowych, doposażenie lokali w CCW oraz adaptacja pomieszczenia na węzeł ciepły (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		245 000,00 zł					
						Wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku 2)		120 000,00 zł					
						Kosztorys na remont klatki schodowej po robotach instalacyjnych.		1 500,00 zł					
						Remont klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych		70 000,00 zł					
						Projekt wykonania elewcji budynku poprzedzony wytycznymi z Konserwacji Zabytków		14 000,00 zł					
							0,00 zł	531 300,00 zł	0,00 zł		1 355,00 zł	1 355,00 zł	352 904,81 zł

- 1) Konieczność uregulowania własności gruntu i podpisanie umowy z Veolią na dostawę medium. Ponowne wystąpienie o warunki przyłączenia. Rozważenie możliwości wykonania przyłącza i węzła bez finansowego udziału Veolii i ewentualne zlecenie projektów. Prowadzenie rozmów z Veolią
- 2) Wymiana instalacji elektrycznych możliwa po wykonaniu Co i CCW. Konieczność ponownego remontu klatki schodowej po przeprowadzonych robotach

Uwaga: Od dnia 01/09/2013r. fundusz remontowy wysokości 1,92zł/m²/m-c. Od dnia 01/11/2018r. okresowy fundusz remontowy w wysokości 3,00zł/m²/m-c zbierany w celu podłączenia budynku do sieci ciepłej VEOLII i wykonania instalacji ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania w budynku.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2022r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2022r.	Okresowy fundusz remontowy w 2022r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022r.	Prace do wykonania wg planu 2022r.	Planowana kwota remontów w 2022r.	Planowana kwota remontów w rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2022r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2022r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2022r.	Kwota pozostała dla budynku w 2022r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(7-13)
9	Zaciszna 2	-298 887,03 zł	70 536,00 zł	107 957,60 zł	-120 393,43 zł	Projekt architektoniczno - budowlany oraz techniczny termomodernizacji ścian zewnętrznych wraz z hydroizolacją ścian piwnicznych w budynkach A, B, C, D, E wraz z audytem energetycznym dla każdego z budynków 5 x 16000 brutto - z planu 2021r. Pozostała część zapłaty z Umowy Nr 06/2021r. 1)	29 570,00 zł			Awaryjna naprawa dachu bud. F nad lok. nr 48- krycie papą termozgrzewalną, uszczelnienie obróbek kominów	4 135,00 zł		
						Projekt architektoniczno budowlany oraz techniczny remontu dróg wewnętrznych. Umowa Nr 06/2021 r. 2)	9 300,00 zł			Uszczelnienie połaci dachowej nad lok. 33A - bud. E wraz z uszczelnieniem obróbek blacharskich komin a i wymiana dwóch rur wentylacyjnych	1 575,69 zł		
						Remont chodnika w ciągu budynków D, E, F i B Elap I przy budynku F - Umowa zawarta 24/2021 r. 3)	28 988,44 zł	80 000,00 zł	28 988,44 zł	Wymiana wodomierza w lok. nr 45	100,44 zł		
						Naprawa gładzi okien klatek schodowych bud. E - umowa zawarta 08/2021	12 215,00 zł		11 310,00 zł	Uszczelnienie komin a dla lok. 18A 9 uszczelnienie wentylacji kuchni lok. 15 wkładem Alufol	2 000,00 zł		
						Wykonanie odgrozdenia odpadów zielonych		3 500,00 zł		wymiana zużytych silowników na nowe z wrtącznikami krańcowymi z dostosowaniem mocowań - brama przy bud. F	4 730,40 zł		
						Wymiana instalacji elektrycznej w budynku B z remontem klatki schodowej - planu 2021r. 4)		298 000,00 zł		Wykonanie stanowiska rowerowe o nawierzchni z betonowych płyt ażurowych przy bud. C (Robocizna 2505,00+640,00=3145,00zł, Stojaki 1392,75+159,20-150,0=1401,95zł) Razem 4546,95zł	4 546,95 zł		
						Nadzory Inwestorskie nad robotami elektrycznymi bud B		5 500,00 zł		Zabezpieczenie i naprawa bramy z wymianą silowników na nowe z wyłącznikami krańcowymi przy bud C	5 273,24 zł		
						Wymiana tranzytu instalacji CO z budynku B do budynku A		12 500,00 zł		Awaryjna wymiana silownika zaworu regulacyjnego na ciepłą wodę w bud.B	4 190,95 zł		

