SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO – BUDOWLANA

„SPOŁEM" w Warszawie

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

ZA 2023 ROK

maj 2024 rok

Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Społem" w Warszawie
z działalności w 2023 roku.

I. Sprawy organizacyjne.

1. Skład osobowy pracowników zatrudnionych w Spółdzielni w 2023 roku:
   od 01/01/2023 do 31/12/2023:
   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 – umowa zlecenie.

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

Wyszczególnienie	2023 r.
Prezes Zarządu	0,75
Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych	0,75
Administrator ds. Eksploatacyjno-Technicznych – umowa cywilno-prawna (0,5) do 30.09.2023 r.	
Razem	**1,50**

3. Posesje obsługiwane były:

   - przez osoby zatrudnione na umowę zlecenie: Al. Niepodległości 148 i Krechowiecka 7 do 15/11/2023 r.

   - przez firmy sprzątające: Boboli 2 i Madalińskiego 108, Zaciszna 2, Dolna 22, Bema 74, Olesińska 19, Kazimierzowska 47.

4. Księgowość Spółdzielni:

   W 2023 r. księgowość była prowadzona na umowę zlecenie.
   Natomiast naliczanie opłat za użytkowanie lokali, uzgadnianie sald, rozliczania mediów i księgowanie wpłat od 01/01/2023 do 31/12/2023 prowadziła Prezes Zarządu.

II. Zasoby lokalowe Spółdzielni

1. Lokale mieszkalne

		31.12.2023 r.
1	Bema 74 *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- lokale w najmie*	28 25 3
2	Boboli 2 – *wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo*	15
3	Dolna 10 w *tym:* - spółdzielcze *własnościowe prawo*	8 8
4	Dolna 22 — *wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo*	11
5	Kazimierzowska 47 *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- lokale w najmie*	20 18 2
6	Krechowiecka 7 *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- spółdzielcze lokatorskie prawo* *- lokale w najmie*	40 37 2 1
7	Madalińskiego 108 — *wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo*	13
8	Niepodległości 148 — *wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo*	22
9	Olesińska 19 *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- lokale w najmie*	13 11 2
10	Zaciszna 2 razem w *tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- spółdzielcze lokatorskie prawo* *- lokale w najmie*	58 55 1 2
	bud. A *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- lokale w najmie*	5 4 1
	bud. B - *wszystkie spółdzielcze własnościowe prawo*	15
	bud. C *w tym: - spółdzielcze własnościowe prawo* *- spółdzielcze lokatorskie prawo* *- lokale w najmie*	7 5 1 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 2023 r.

W 2023 roku powierzchnia użytkowa zasobów nie uległa zmianie i wynosiła:

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
	Razem	11 236,20	107,28	309,75	86,73	85,50	31,00

Powierzchnia lokali mieszkalnych pozostająca w zasobach Spółdzielni wynosi 11 236,20m^2. Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzana przez Spółdzielnię od 01/01/2023 r. wynosi 10 913,53m^2.

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:

		2023 r.
1	Bema 74	31
2	Boboli 2	16
3	Dolna 10	7
4	Dolna 22	13
5	Kazimierzowska 47	19
6	Krechowiecka 7	43
7	Madalińskiego 108	15
8	Niepodległości 148	29
9	Olesińska 19	11
10	Zaciszna 2	65
	Łącznie	**249**

2. Zmiany liczby członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w 2023 roku;

1) sprzedaż - 9 lokali - 10 członków
2) darowizna - 1 lokal - 1 członek
3) śmierć - 3 członków – 3 lokale
4) utrata członkostwa - 1 członek - 1 lokal (licytacja 1 lokalu)

Do Rejestru członków w 2023 roku wpisano łącznie 17 osób.

IV. Zadłużenia z tytułu użytkowania lokali

Stan zadłużeń z tytułu użytkowania lokali na 31/12/2023 r. przed rozliczeniem mediów wyniósł:

lokali mieszkalnych (stan bez rozliczenia mediów za 2023 r.)

- należność główna 66 183,79 zł
- odsetki 771,15 zł
- pozostałe 0,00 zł (sprawy sądowe, k-ty windykacji, wodomierze itp.)

Łącznie 66 954,94 zł

lokali użytkowych:

- należność główna 13 318,24 zł
- odsetki 66,33 zł
- pozostałe 0,00 zł

Łącznie 13 384,57 zł

Zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się względem roku 2022 ze względu na skutecznie przeprowadzoną licytacje komorniczą zadłużonego lokalu nr 13 Kazimierzowska 47.
Praktycznie co miesiąc, do wszystkich zalegających osób wysyłane były powiadomienia drogą e-mail, wykonywane telefony, natomiast do zalegających powyżej trzech miesięcy wysłane były wezwania do zapłaty. Zaległości były spłacane jednorazowo lub w systemie rozłożonych rat.

Większa liczba zalegających lokali użytkowych na dzień 31/12/2023 r. była związana z obciążeniem za korzystanie z dodatkowych piwnic w budynku Krechowiecka 7 w grudniu 2023 r. z terminem płatności do 10/01/2024 r. zgodnie z Uchwałą RN z 2013 r.

V. Sprawy terenowo-prawne

W 2023 roku Spółdzielnia posiadała 9 nieruchomości gruntowych i udział w wysokości 0,305553 w nieruchomości Dolna 10.

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.

- **Olesińska 19** – własność nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie z dniem 27/05/2005 r. – zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dni 23/07/2023 r.

- **Dolna 22** – własność nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie z dniem 27/05/2005 r. – zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 06/02/2024 r. Sąd Okręgowy utrzymał w mocy postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy w sprawie sygn. XVI Ns. 27/14 z dnia 02/11/2022 r. oddalając apelację Miasta st. Warszawy

Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym:

Św. A. Boboli 2

Wniosek o zasiedzenie o pow. 278 m^2 złożony został w 2013 roku.
W I instancji Sąd Rejonowy w 2016 roku oddalił wniosek Spółdzielni ze względu na fakt, że powierzchnia zabudowy budynku wynosi 287 m^2, a powierzchnia działki 26/2 wynosi 278m^2.
W II Instancji Sąd Okręgowy w 2017 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdził zasiedzenie na rzecz SMB "Społem".
Na złożoną przez Miasto skargę kasacyjną, Sąd Najwyższy postanowieniem z 2019 roku przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia ze względu na konieczność korekty powierzchni działki.

Po długim okresie przekazywania dokumentów przez Sądy trzech instancji, Sąd Rejonowy nadał sygnaturę 628/23 i dołączył do wspólnego postępowania sprawę o zasiedzenie działki 26/1 dot. Madalińskiego 108.
Działki 26/1 (Madalińskiego 108) i 26/2 (Boboli 2) powstały po podziale działki nr ew. 26 w 1994 r. decyzją nr 6/94 Urzędu Gminy Dzielnicy Mokotów.
Na dzień 18/03/2024 r. wyznaczono termin rozprawy

Madalińskiego 108 – w toku postępowanie o zasiedzenie
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 2023 roku otrzymaliśmy powiadomienie z Sądu o dołączeniu tej sprawy do rozpatrzenia łącznie ze sprawą Boboli 2.

Bema 74

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

W 2022 roku Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Dzielnicy Wola pismo odnośnie regulacji stanu prawnego nieruchomości Bema 74 w Warszawie dot. wyrażenia zgody przez Spółdzielnię na nabycie od Miasta Stołecznego Warszawy prawa użytkowania wieczystego działek z obrębu 60404: dz. nr ew. 31/1 – o pow. 341 m^2 (grunt pod budynkiem); dz. nr ew. 32/2 – o pow. 448 m^2 (podwórko); dz. nr ew. 32/1 – o pow. 138 m^2 (wjazd) wraz z podaniem 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.
Spółdzielnia zleciła wykonanie operatów szacunkowych dla określenia wartości trzech działek osobno, w których łączna wartość trzech działek wynosi 3 781 221,00 zł
Złożono w Urzędzie Dzielnicy Wola opracowane na zlecenie Spółdzielni przez Rzeczoznawcę biegłego sądowego operaty szacunkowe ww. działek ze znacznie niższą wartością tych działek, niż operaty Miasta z prośbą o korektę wartości i podjęcie negocjacji.
Urząd m.st. Warszawa Dzielnica Wola podtrzymał swoje stanowisko i wycenę swojego Rzeczoznawcy majątkowego co do wartości wyceny nieruchomości Bema 74. Jednocześnie poinformował, 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 2023 roku:
W dniu 28/02/2023 r. Kancelaria Waraksa wystąpiła do Urzędu Miasta z pismem odnośnie uzyskania informacji:

- czy jednostka prowadząca to postępowanie (Dzielnica Wola) wystąpiła do nowo powołanego Biura o wytyczne co do dalszego prowadzenia sprawy i kiedy możemy spodziewać się rozpatrzenia?
- czy jak uzyskamy wieczyste użytkowanie gruntu, to cyt.: "jakie mamy prawne możliwości przejęcia na własność tej nieruchomości" - chodzi o to czy możemy przekształcić wtedy prawo wieczystego użytkowania we własność na podstawie ustawy z 2018r? lub na podstawie innych przepisów i za jaką odpłatnością?.

14/03/2023r Spółdzielnia drogą e-mail wystąpiła z zapytaniem bezpośrednio do osoby prowadzącej tą sprawę i uzyskała informację, że Dzielnica otrzymała już wytyczne w tej sprawie z Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa i są one obecnie przedmiotem opracowania. I na chwilę obecną nie mogą udzielić wiążącej odpowiedzi.
Jednocześnie, fakt rezygnacji Spółdzielni z działki nr 32/1 powoduje podjęcia przez Urząd procedury ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na tej działce – tj. nowa procedura włącznie z wykonaniem nowego operatu szacunkowego i przeliczeniem odpowiednio kwoty, którą Spółdzielnia musiałaby wpłacić za służebność.

18/05/2023r otrzymaliśmy odpowiedź z Miasta w sprawie naszego wystąpienia w sprawie udostępnienia dokumentów dotyczących ustanowienia służebności na działce 32/1 dla sąsiadujących właścicieli. (pismo w załączeniu wraz z informacją kancelarii).

16/08/2023 r. Kancelaria otrzymała pismo z Urzędu Dzielnicy Wola odnośnie zajęcia przez spółdzielnię ostatecznego stanowiska w sprawie regulacji gruntu Bema 74.
12/10/2023 r. złożone zostało pismo z ostatecznym stanowiskiem Spółdzielni dotyczącym ustanowienia prawa do gruntu przy ul. Bema 74 – zgodnie z podjętą decyzją na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 05/10/2023 r. tj. o ustanowienie wieczystego użytkowania do działek nr 31/1 i 32/2, natomiast ustanowienie służebności na działce dojazdowej nr 32/1.

Jednocześnie toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym p-ko Miastu Stołecznemu Warszawa o zwrot zapłaconej kwoty 211 105,08 zł - jako odszkodowanie za utracone korzyści w związku z posiadaniem bez tytułu prawnego gruntu przy ul. Bema 74. Koszt wniesienia pozwu wynosi 10 556,00zł plus 34,00zł za pełnomocnictwa. Do pozwu zostały dołączone archiwalne dokumenty potwierdzające zarządzanie od 1958r tą nieruchomością przez Spółdzielnię i jej poprzedników prawnych.
17/05/2023 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie z Sądu Okręgowego o zarządzeniu doręczenia odpisu pozwu p-ko Miastu o zwrot wpłaconej kwoty, a 20/06/2023 r. otrzymaliśmy odpowiedź Miasta na złożony pozew.
28/09/2023 r otrzymaliśmy z Sądu Okręgowego w Warszawie zarządzenie o wyznaczeniu terminu na dzień 06/03/2024 r. godz. 13.00 rozprawy w sprawie z powództwa Spółdzielni SMB p-ko M. St. Warszawa o zwrot nienależnego świadczenia dot. nieruchomości Bema 74.

Również 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 (sygn. IV C 895/21)

28/02/2023r Spółdzielnia otrzymała pismo z Sądu Okręgowego w Warszawie z wezwaniem do udzielenia informacji czy zakończyło się postępowanie administracyjne o oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu Bema 74.
W dniu 10/03/2023r Spółdzielnia złożyła w tej sprawie odpowiedź z wyjaśnieniem, że postępowanie trwa nadal i o ustanowieniu nowej komórki Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa - zgodnie z ostatnim pismem Urzędu z dnia 18/10/2022r.

Kazimierzowska 47

20/07/2023 r otrzymaliśmy z Samorządowego Kolegium Odwoławczego decyzję nr KOC/5638/Go/19 – orzekającą: „uchylić w całości zaskarżoną decyzję i przekazać do ponownego rozpatrzenia przez organ i instancji" – dotyczy rozpatrzenia zaskarżonej 2019 roku przez SMB „Społem", decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 25/07/2019 Nr 186/SD/2019 umarzającej postepowanie w przedmiocie przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do ¾ części nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 47.

W związku z przeciągającym się postępowaniem prowadzonym przez Wydział Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawy Spółdzielnia zdecydowała się na złożenie wniosku do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa o zasiedzenie działki gruntu Kazimierzowska 47 z dniem 27/05/2005 r.

Zaciszna 2/Jodłowa 1/3

Prowadzone są 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 użytkowania 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 użytkowania wieczystego, przedstawiła wszystkie argumenty uwzględnione w wyroku WSA

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

W 2022 roku Miasto zawarło umowę z Geodetą na opracowanie geodezyjne dotyczące działek, jednak pomimo monitów prowadzony w 2023 roku nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi z Urzędu Miasta w sprawie.

W 2023 roku
Wobec braku decyzji Urzędu Miasta, złożony został wniosek dotyczący postępowania administracyjnego w przedmiocie ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania z dekretu w sprawie działek: Zaciszna 2, Jodłowa1/3, Jeziorna 5/9, który dotyczył udzielenia informacji o podjętych czynnościach w sprawie, przyspieszenia postępowania i ewentualne rozdzielenie i rozpatrzenie wniosku w częściach – zgodnie z decyzją podjętą na

Radzie Nadzorczej odnośnie ustanowienia prawa w pierwszej kolejności do działki zabudowanej 6-cioma budynkami przy ul. Zacisznej 2

VI. Gospodarka remontowa

Zestawienie gospodarki funduszem remontowym na poszczególne budynki

Adres budynku	Stan na początek roku 01.01.2023	Naliczenia roczne 2023 r.		Wydatki 2023 r.	Stan na koniec roku 31.12.2023
		Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023 r.	Okresowy fundusz remontowy 2023 r.		
Bema 74	**60 063,00 zł**	**20 135,28 zł**	**26 166,72 zł**	**4 066,48 zł**	**102 298,52 zł**
Boboli 2	**-220 117,57 zł**	**19 281,72 zł**	**48 039,61 zł**	**2 192,00 zł**	**-154 988,24 zł**
Dolna 22	**-79 809,88 zł**	**12 685,74 zł**	**21 399,94 zł**	**2 695,08 zł**	**-48 419,28 zł**
Kazimierzowska 47	**-224 244,55 zł**	**26 227,11 zł**	**47 043,27 zł**	**11 301,00 zł**	**-162 275,17 zł**
Krechowiecka 7	**91 078,64 zł**	**29 547,72 zł**	**75 198,79 zł**	**575 198,15 zł**	**-379 373,00 zł**
Madalińskiego 108	**-154 414,71 zł**	**9 987,68 zł**	**29 107,72 zł**	**9 849,60 zł**	**-125 168,91 zł**
Niepodległości 148	**11 009,35 zł**	**35 752,68 zł**	**51 433,27 zł**	**21 812,67 zł**	**76 382,63 zł**
Olesińska 19	**353 000,18 zł**	**17 008,29 zł**	**27 974,16 zł**	**44 603,88 zł**	**353 378,75 zł**
Zaciszna 2	**-233 996,92 zł**	**70 536,00 zł**	**170 797,80 zł**	**33 422,40 zł**	**-26 085,52 zł**
Razem	**-397 432,46 zł**	**241 162,22 zł**	**497 161,28 zł**	**705 141,26 zł**	**-364 250,22 zł**

Plan remontów na 2023 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 bezpieczeństwa mieszkańców ze względu na poprawienie stanu technicznego, jak również wpłynęły na znaczną poprawę estetyki nieruchomości, a obejmowały:
- wymianę instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku z wyniesieniem liczników z mieszkań na klatki schodowe wraz z remontem i malowaniem klatek schodowych oraz remont instalacji i aparatury domofonowej, doposażenie altanki śmietnikowej w instalację elektryczną umożliwiającą założenie oprawy świetlnej i wyposażenie zamknięcia altanki w czytnik kodów. Zostały także zamontowane nowe drzwi do piwnic zapewniające wymaganą odporność ogniową, nowe skrzynki pocztowe, nowe wycieraczki w przedsionkach klatkach schodowych, nowe zabezpieczenie wyłazu na dach ze schodkami umożliwiającymi wyjście na dach w budynku

Krechowiecka 7;
- awaryjna wymiana odcinka instalacji centralnego ogrzewania w budynkach: Bema 74 Madalińskiego 108, Zaciszna 2;
- awaryjna wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej w budynkach: Kazimierzowska 47, Olesińska 19;
- awaryjna wymiana odcinka instalacji ciepłej wody w budynkach: Madalińskiego 108, Zaciszna 2;
- awaryjna wymiana grzejników centralnego ogrzewania w budynkach: Boboli 2, Krechowiecka 7;
- naprawę pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z uszczelnieniem obróbek blacharskich przy pasie podrynnowym, naprawa rynien, wymiana rur spustowych od frontu po obu stronach budynku Niepodległości 148;
- wykonane instalacji zimnej wody i ciepłej wody do podłączenia wodomierzy w mieszkaniu w budynku B Zaciszna 2;
- wykonanie stanowiska rowerowego ze stojakami rowerowymi na podwórku budynku Niepodległości 148;
- naprawa elewacji przy I i II klatce schodowej i częściowe wykonanie gzymsu na budynku Krechowiecka 7;
- wykonanie naprawy i odmalowanie drzwi wejściowych do budynków Kazimierzowskiej 47, Niepodległości 148;
- zostało wykonane nowe podłączenie wody zimnej z sieci miejskiej do budynków Zaciszna 2 C i F 2 przez firmę LESAN współpracującą z MPWiK.

Wykonane zostały obligatoryjne przeglądy roczne budowlane, kominiarskie i gazowe oraz 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 kolejno wyrównać standard wszystkich budynków Spółdzielni.

Kondycja finansowa Spółdzielni w pełni zapewnia wykonywanie koniecznych remontów i zabezpiecza płatności dostawcom mediów, zatrudnionym wykonawcom robót i bieżące funkcjonowanie Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

ROZLICZENIE PLANU rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie na 2023 rok
z saldami początkowymi uzgodnionymi z Główną Księgową

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
1	**Bema 74**	**60 063,00 zł**	**20 135,28 zł**	**26 166,72 zł**	**106 365,00 zł**	Ekspertyza techniczna stropu pomieszczenia zsypu węgla znajdującego się poza obrysem budynku 1)		12 500,00 zł		Wymiana uszkodzonego kolanka rury spustowej	648,00 zł	648,00 zł	
						Docieplenie elewacji budynku wraz z wymianą luksferów na klatce schodowej 2)		350 000,00 zł		Wymiana kasety domofonowej na klatce I	1 488,24 zł	1 488,24 zł	
										Wymiana wodomierzy ZW na budynkach do wody ogródkowej	138,24 zł	138,24 zł	
										Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	280,00 zł	280,00 zł	
							0,00 zł	**362 500,00 zł**			2 554,48 zł	2 554,48 zł	103 810,52 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**103 810,52 zł**

1) Konieczność wykonania ekspertyzy ze względu na zły stan techniczny (odktyte zbrojenie, duże ubytki betonu) stropu pomieszczenia skladu węgla. Wnioski z ekspertzy 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.

2) Wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Urzędu Miasta Dzielnicy Wola -Wydział Architektury i Budownictwa, docielpenia elewacji budynku wraz z remontem luksferów na klatkach schodowych.

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. Od 01/10/2022 r.** okresowy fundusz remontowy w wysokości **2,00zł/m2/m-c.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
2	**Boboli 2**	*-220 117,57 zł*	*19 281,72 zł*	48 039,61 zł	**-152 796,24 zł**	*Wykonanie zabezpieczenia elewacji polegające na skuciu odparzonego tynku i zabezpieceniu miejsc po skuciu 1)*		*49 000,00 zł*		Wymiana grzejnika wraz z dostosowaniem instalacji C.O.w lokalu mieszkalnym nr 4	1 512,00 zł	1 512,00 zł	
		odpis LM	18 114,60 zł	46 653,92 zł		Projekt elewacji wraz z dociepleniem i audytem energetycznym 2)		15 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	680,00 zł	680,00 zł	
		odpis LU	1 167,12 zł	1 385,69 zł		Przygotowanie dokumentacji do Urzędu na wynianę pokrycia i obróbek blacharskich wraz z opinią ornitologiczną 3)		5 000,00 zł					
						Wymiana pokrycia dachowego z gontu bitumicznego 3)		130 000,00 zł					
						Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów wykonanych w 2021r.							
							0,00 zł	**199 000,00 zł**			**2 192,00 zł**	**2 192,00 zł**	-154 988,24 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-154 988,24 zł**

1) Zły stan techniczny elewacji z uwagi na pogorszający sie stan techniczny wyprawy elewacjnej, która miejscowo na sporych powierzchniach w coraz liczniejszych miejscach w szczególności od strony południowej i zachodniej stważa zagrożenie dla mieszkańców i użytkowników chodnika przed budynkiem. Spękania i odspojenia tynku występują również na płytach balkonowych od spodniej strony balkonów. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć

2) Zły stan techniczny tynku elewacji budynku. Zachodzi konieczność wykonania projektu technicznego wraz z uzgodnieniem po wcześniejszym wykonaniu dokumentacji i zebraniu środków finansowych w latach następnych.

3) Zły stan techniczny pokrycia dachu z gontu bitumicznego i elewacji budynku. Konieczność wymiany pokrycia dachu po wcześniejszym wykonaniu dokumentacji i zebraniu środków finansowych w latach następnych.

Uwaga: Od **01/02/2013 r.** fundusz remontowy w wysokości **1,72 zł/m2/m-c.** Od **01/11/2018 r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **2,00zł/m2/m-c.** Od **01/06/2022r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **3,00zł/m2/m-c.** Od **01/01/2023r.** okresowy fundusz remontowy wnosi **4,00zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 4,50 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
3	**Dolna 22**	**-79 809,88 zł**	**12 685,74 zł**	**21 399,94 zł**	**-45 724,20 zł**	Remont balkonów od strony południowej 1)		40 000,00 zł		Naprawa drzwi wejściowych na klatkę schodową od strony ulicy	1 938,00 zł	1 938,00 zł	
						Wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku 1)		110 000,00 zł		Wykonanie części nowej instalacji domofonowej do zwory	618,84 zł	618,84 zł	
						Remont klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych 2)		80 000,00 zł		Wymiana wodomierzy ZW na budynkach do wody ogródkowej	138,24 zł	138,24 zł	
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych i budowlanych		8 000,00 zł					
						Wymiana poziomów instalacji CO 3)		12 000,00 zł					
						Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów wykonanych w 2021r							
							0,00 zł	**250 000,00 zł**			**2 695,08 zł**	**2 695,08 zł**	**-48 419,28 zł**
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-48 419,28 zł**

1) *Zły stan techniczny balkonów od strony południowej budynku stważa zagrożenie dla mieszkańców jak i użutkowników miejskiego chodnika, co powoduje pilną potrzebę wykonania remontu balkonów na budynku.*
2) Zbieranie środków finansowych na realizację remontów rezerwowych w następnych latach takich jak wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych z remontem klatki schodpowej.
3) W przypadku uwystąpienia awarii na poziomach instalacji CO konieczność wymiany w 2023 r.

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.** W związku z koniecznością spłaty zadłużenia i wykonania wymiany zaplanowanychrobót rezerwowych w najbliższych latach zachodzi konieczność podwyższenia okresowego funduszu remontowego do kwoty min. **2,50zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 3,50 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
4	**Kazimierzowska 47**	**-224 244,55 zł**	**26 227,11 zł**	**47 043,27 zł**	**-150 974,17 zł**	Wymiana niesprawnych grzejników klatkowych i armatury z robotami towarzyszącymi		10 000,00 zł		Naprawa ogrodzenia, zamontowanie słupka ogrodzeniowego, wykonanie furtki do gabarytów	2 952,00 zł	2 952,00 zł	
		odpis LM	24 732,48 zł	45 448,56 zł		Renowacja drzwi wejściowych 2)		40 000,00 zł		Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego przez lokale nr 13,18	7 344,00 zł	7 344,00 zł	
		odpis LU	1 494,63 zł	1 594,71 zł						Renowacja drzwi wejściowych do budynku - malowanie, wzmocnienie skrzydła obejmami	970,00 zł	970,00 zł	
										Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	35,00 zł	35,00 zł	
							0,00 zł	**50 000,00 zł**			**11 301,00 zł**	**11 301,00 zł**	-162 275,17 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-162 275,17 zł**

1) Zły stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania w zakresie istniejących grzejników na klatce schodowej powoduje konieczność ich wymiany.
2) Przeprowadzenie renowacji drzwi wejściowych do budynku z uwagi na pogarszający się stan techniczny z jednoczesną koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, zgodnie z warunkami nałożonymi przez Konserwatora Zabytków. Obecnie prowadzone są rozmowy z Konserwatorem Zabytków na temat materiłu z jakiego należy wykonać drzwi, czy konieczne jest drewno, czy istnieje możliwość

Uwaga: Od **01/09/2013 r.** fundusz remontowy w wysokości **2,53zł/m2/m-c.** Od **01/11/2018 r**. okresowy fundusz remontowy wynosi **1,50zł/m2/m-c.** Od dnia **01/02/2022 r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **2,00zł/m2/m-c .** Od **dnia 01/10/2022 r.** okresowy funfusz remontowy wynosi **3,00zł/m2/m-c. Od 01/01/2023 r.** okresowy funfusz remontowy wynosi **4,00zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 5,00 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
5	**Krechowiecka 7**	**91 078,64 zł**	**29 547,72 zł**	**75 198,79 zł**	**195 825,15 zł**	Wykonanie mowej instalacji elektrycznej w budynku (z planu 201 9 r.) 1)	319 889,36 zł		287 900,42 zł	Naprawa elewacji budynku przy wejściu do kl. II, na szczycie budynku kl. I oraz przy przy futrce wejściowej	7 500,17 zł	295 400,59 zł	
						Remont dwóch klatek schodowych (z planu 2019r.) 1)	196 043,22 zł		98 021,67 zł	Podłaczenie wentylacji w łazience lokalu nr 12	350,00 zł	98 371,67 zł	
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych 1)	9 840,00 zł		9 840,00 zł	Ogłoszenie w prasie o przetargu	1 168,50 zł	11 008,50 zł	
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót budowlanych 1)	5 800,00 zł		5 800,00 zł	Wymiana grzejników przy wejściach na klatki schodowe	3 348,00 zł	9 148,00 zł	
						Wymiana i montaz zaworów grzejnikowych na termostatyczne i odpowietrzników automatycznych pionów (z planu 2019r) 2)		32 500,00 zł		Skrzynki na listy dla mieszkańców	7 109,00 zł	7 109,00 zł	
						Zbieranie środków na remont elewacji z termomodernizacją elewacji budynku i daszkami nad balkonami ostatniej kondygnacji. 3)				Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	850,00 zł	850,00 zł	
						Roboty dodatkowe zwiazane z modernizacją instalacji elektrycznej wynikające z konieczności zmian projektowych i wykonawczych lokalizacji tablic piętrowych na budynku	36 870,25 zł			Dablice informacyjne korkowe, wycierazki do przedsionków klatek schodowych i na wyłaz	730,35 zł	730,35 zł	
						Remont instalacji domofonowej z nowymi kasetami do dwóch klatek schodowych, furtki i smietnika	20 688,48 zł		23 299,92 zł			23 299,92 zł	
							589 131,31 zł	**32 500,00 zł**	**424 862,01 zł**		**21 056,02 zł**	**445 918,03 zł**	**-250 092,88 zł**
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-250 092,88 zł**

1) Możliwośc etapowego wykonania inwestycji (klatkami). Łączy się to z ewentualnym wzrostem kosztów za całośc 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 - uzgadniana, termomodernizacja oraz daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji. Złożenie całości projektu do urzędu o pozwolenie na budowę. Zbieranie środków finansowqych na wykonanie robót. Przewidywany koszt ok. 350000zł

Uwaga Od **01/09/2013 r.** fundusz remontowy w wysokosci **1,62zł/m2/m-c.** Od **01/11/2018 r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **2,50zł/m2/m-c** z przeznaczeniem wykonanie elewacji budynku z termomodernizacją. Od **01/06/2020 r.** stawka okresowego funduszu remontowego wynosi **3,50zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 4,50 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2032r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
6	**Madalińskiego 108**	**-154 414,71 zł**	**9 987,68 zł**	**29 107,72 zł**	**-115 319,31 zł**	Wymiana zaworów na podstawach pionów instalacji centralnego ogrzewania 1)		22 000,00 zł		Awaryjna wymiana odcinka ciepłej wody	453,60 zł	453,60 zł	
						Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów wykonanych remontów w 2021 r.				Wymiana dcinka pionu centralnego ogrzewania od piwnicy przez lokale 2 do lokalu 5.	9 396,00 zł	9 396,00 zł	
							0,00 zł	**22 000,00 zł**			9 849,60 zł	9 849,60 zł	-125 168,91 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-125 168,91 zł**

1) W przypadku przecieków, wymianę zaworów należe wykonać w 2023r. 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 01/06/2022r.** do kwoty **min. 3,00zł/m2/m-c** Od **01/10/2022r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **4,00zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 4,50 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
7	**Niepodległości 148**	**11 009,35 zł**	35 752,68 zł	51 433,27 zł	**98 195,30 zł**	*Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji budynku 1)*		*28 290,00 zł*		Malowanie części korytarza na poziomie piwnicznym przy windzie	925,00 zł	925,00 zł	
						Wykonanie dokumentacji inwentaryzacji elewacji i dachu budynku		*17 835,00 zł*		Montaż stojaka do rowerów	490,00 zł	490,00 zł	
						Naprawa posadzki z pytek ceramicznych na klatce schodowej przez częściową miejscową wymianę zniszczonych płytek na nowe ceramiczne płytki o zbliżonym wyglądzie. 4)		*4 000,00 zł*		Wymiana skorodowanych rur spustowych od frontu budynku i naprawa rynien oraz obróbek blacharskich	16 155,43 zł	16 155,43 zł	
						Kosztorys inwestorski remontu klatki schod z przedmiarem robót		3 500,00 zł		Wymiana rury spustowej na elewacji budynku od strony PWPW	3 024,00 zł	3 024,00 zł	
						Wymiana instalacji centralnego ogrzewania 2)		150 000,00 zł		Wymiana wodomierzy ZW na budynkach do wody ogródkowej	138,24 zł	138,24 zł	
						Wymiana dźwigu osobowego		170 000,00 zł		Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	1 080,00 zł	1 080,00 zł	
						Wymiana instalacji ektrycznych 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 instalaci elektrycznych, remont klatki i remont elewacji oraz wymianę dźwigu							
							0,00 zł	**671 625,00 zł**			**21 812,67 zł**	21 812,67 zł	76 382,63 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**76 382,63 zł**

1) Koniecznośc wykonania projektu ze względu na zły techniczny elewacji. Uzgodnienie projektu w Urzędzie - Konserwacja Zabytków oraz otrzymanie pozwolenia na budowę w Wydzale Architektury i Budownictwa. Zbieranie środków na wykonanie elewacji.
2) Projekt Instalacji centralnego ogrzewania w posiadaniu Spółdzielni. Wykonanie instalacji po uzgodnieniu z mieszkańcami i zebraniu funduszu. W 2015r mieszkańcy zrezygnowali z robót ze względi na ograniczony fundusz remotowy.
3) Projekt Wymiany instalacji elektrycznych wraz z kosztorysami w posiadaniu Spółdzielni. Ważnośc zatwierdzenia przez INNOGY do **04/07/2022r.** Konieczność przedłużenia ważności dokumentacji.
4) Zły stan techniczny posadzki z płytek ceramicznych na klatce schodowej spowodowany ubytkami części płytek w wielu miejscach stwaza zagrożenie dla mieszkańców. Zachodzi konieczność wykonania częściowej wymiany zniszczonych płytek na powierzchni ok. 40 m kw. Z uwagi na ograniczanie kosztów remontu, przyjęto etapowanie prac i wykonanie I etapu wymianę płytek na pow. 20 m kw. Z uwagi na wpisanie budynku do Gminnej ewidencji zabytków należy przed przystąpieniem do wykonywania prac remontowych uzyskać stosowne umocowania prawne.

Uwaga: Od dnia **01/02/2017r.** Fundusz remontowy w wysokości **2,50zł/m2/m-c.** Od **01/11/2018r** okresowy fundusz remontowy wynosi **1,00zł/m2/m-c. Od 01/01/2023 r.** okresowy fundusz remontowy wynosi **3,00zł/m2/m-c.** W celu wykonania wymiany centralnego ogrzewania, wymiany instalacji elektrycznej z remontem klatki schodowej należy podnieść stawkę okresowego funduszu remont, aby była możliwość wykonania robót w latach 2024/2026. **Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 4,00 zł.**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
8	**Olesińska 19**	***353 000,18 zł***	*17 008,29 zł*	*27 974,16 zł*	**397 982,63 zł**	*Wykonanie zabezpieczenia elewacji budynku od strony południowej przez skucie odparzonego tynku z elewacji południowej i płyt balkonowych, gruntowanie odkutych miejsc i szlamowanie naprawianych powierzchni. 6)*		*18 696,00 zł*		Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego wraz z pracami budowlanymi w piwnicy budynku	2 808,00 zł	20 643,00 zł	
						Wykonanie dokumentacji inwentaryzacji elewacji i dachu budynku	*17 835,00 zł*		**17 835,00 zł**	Nadzory budowlane, opinie i ekspertyzy, oceny stanu technicznego, odbiory robót, sprawdzanie kosztorysów.	75,00 zł	75,00 zł	
						Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego elewacji budynku. 7)		*10 455,00 zł*					
						Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic budynku. 8)		*9 225,00 zł*					
						Wykonanie aktualizacji projektu instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych oraz liczników gazowych na klatkę schodową z pozostawieniem piecyków gazowych do grzania wody w lokalach mieszkalnych 4)	*7 000,00 zł*		6 150,00 zł			6 150,00 zł	
						Wykonanie bram z furtkami 2 szt. do pomieszczenia garażu wraz z montazem stojaków do rowerów. 3)		*28 000,00 zł*					
						Wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych oraz liczników gazowych na klatkę schodową z pozostawieniem piecyków gazowych do grzania wody w lokalach mieszkalnych wraz z wyniesieniem kurka gazowego na zewnątrz budynku 5)	*55 000,00 zł*						
						Przyłącze sieci cieplnej - wykonanie dokumentacji projektowej i budowa przyłącza - VEOLIA (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		15 000,00 zł					
						Węzeł cieplny - wykonanie dokumentacji projektowej i wykonanie węzła - VEOLII (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		65 800,00 zł					

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

	Olesińska 19 cd.					Wykonanie instalacji CO,wymianma instalacji gazowej z likwidacją piecyków gazowych, doposażenie lokali w CCW oraz adaptacja pomieszczenia na węzeł cieplny (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu) 1)		245 000,00 zł					
						Wymiana instalcji 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					
							79 835,00 zł	**583 676,00 zł**	**23 985,00 zł**		2 883,00 zł	26 868,00 zł	371 114,63 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**371 114,63 zł**

1) Konieczność uregulowania własności gruntu i podpisanie umowy z Veolią na dostawę medium. Ponowne wystąpienie o warunki przyłączenia. Rozważenie możliwości wykonania przyłacza i węzła bez finansowego udziału Veolii i ewentualne zlecenie projektów. Prowadzenie rozmów z Veolią
2) Wymiana instalacji elektrycznych możliwa po wykonaniu CO i CCWU. Koniecznośc ponownego remontu katki schodowej po przeprowadzonych robotach
3) *Konieczność wykonania bram z furtkami do pomieszczenia garażowego z dwóch stron wraz z montażem stojaków do rowerów, z uwagi na wnioski mieszkańców zgłaszających potrzebę pozostaiania rowerów.*
4) *Wykonanie aktualizacji projektu instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych oraz liczników gazowych na klatkę schodową z pozostawieniem piecyków do grzania wody w lokalach.*
5) *Wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych oraz liczników gazowych na klatkę schodową z pozostawieniem piecyków gazowych do grzania wody w lokalach mieszkalnych oraz wyniesienie kurka gazowego na zewnątrz budynku.*
6) *Wykonanie zabezpieczenia elewacji budynku od strony południowej przez skucie odparzonego tynku z elewacji południowej i płyt balkonowych, gruntowanie odkutych miejsc i szlamowanie naprawianych powierzchni.*
7) *Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego elewacji budynku wiąże się z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień z organami administracyjnymi, co wiąże się z długotrwałym terminmoczekiwania dlatego koszt wykonania zostanie przesunięte na następne lata.*
8) Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic budynku wiąże się z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień z organami administracyjnymi, co wiąże się z długotrwałym terminmoczekiwania dlatego koszt wykonania zostanie przesunięte na następne lata.

Uwaga: Od dnia **01/09/2013r.** fundysz temontowy 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 cieplnej VEOLII i wykonania instalacji ciepłej wody oraz instalacji centralnego ogrzewania w budynku.

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2023r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023r.	Okresowy fundusz remontowy w 2023r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023r.	Prace do wykonania wg planu 2023 r.	Planowana kwota remontów w 2023 r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2023r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana roboty nieprzewidziane w 2023r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023r.	Kwota pozostała dla budynku w 2023r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
9	**Zaciszna 2**	**-233 996,92 zł**	**70 536,00 zł**	**170 797,80 zł**	**7 336,88 zł**	*Wykonanie projektu instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych na klatkę schodową 5)*	*42 000,00 zł*			Wykonanie instalacji do podlaczenia wodomierzy w ZW i CW lok. nr 7	372,96 zł	372,96 zł	
						Wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych z mieszkań na klatkę schodową zaczynając od budynku B. 6)	*60 000,00 zł*			Awaryjna wymiana odcinka CW w lokalu nr 43	648,00 zł	648,00 zł	
						Nadzory Inwestorskie nad robotami gazowymi bud B	*7 000,00 zł*			Wymiana wodomierzy ZW na budynkach do wody ogródkowej	2 073,60 zł	2 073,60 zł	
						Projekt architektoniczno - budowlany oraz techniczny termomodernizacji scian zewnętrznych wraz z izolacją ścian piwnicznych w budynkach A, B. C, D, E wraz z audytem energetycznym dla kadego z budynków 5 x 16000 brutto - z plamnu 2021r. Pozostała częśc zapłaty z Umowy zawartej w 06/2021r. 1)	*29 520,00 zł*		**29 520,00 zł**	Awaryjna wymiana odcinka instalacji CO w lokalu nr 28	669,60 zł	30 189,60 zł	
						Pprojekt architektoniczno budowlany oraz techniczny remontu dróg wewnętrznych. Umowa z 03/2021r. 2)		9 300,00 zł		Wymiana wodomierza CW w lokalu nr 39	138,24 zł	138,24 zł	
						Remont chodnika w ciągu budynków D, E, F i B Elap I przy budynku F - Umowa zawarta 08/2021r. 3)		51 011,56 zł					
						Wykonanie odgrodzenia odpadów zielonych		3 500,00 zł					
						Wymiana instalacji elektrycznej w budynku B z remontem klatki schodowej - planu 2021r. 4)		298 000,00 zł					
						Nadzory Inwestorskie nad robotami elektrycznymi bud B		5 500,00 zł					
						Wymiana tranzytu instalacji CO z budynku B do budynku A		12 500,00 zł					

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

9a	**Zaciszna 2 cd**					Wymiana poziomów instalacji CO w obrębie trzech klatek budynku B		106 000,00 zł					
						Wymiana odpowietrzników automatycznych pionów centralnego ogrzewania		18 000,00 zł					
						Etapowa wymiana okien na klatkach schodowych w 6 budynkach		100 000,00 zł					
						Płukanie chemiczne wymiennika ciepłej wody i roboty instalacyjne		6 000,00 zł					
							138 520,00 zł	**609 811,56 zł**	**29 520,00 zł**		**3 902,40 zł**	33 422,40 zł	-26 085,52 zł
										Saldo na 31.12.2023r. 10(6-8)			**-26 085,52 zł**

1) Ponowne wystąpienie do Konserwacji Zabytków o zgodę na ocieplenie budynków i wymianę okien na klatkach schodowych na okna z PCV. Sukcesywne wykonywanie docieplenia budynków. Częściowa zapłata - inwentaryzacja elewacji, wnioski do WKZ oraz audyty energretyczne.

2) Bardzo zły stan techniczny dróg na terenie nieruchomości, brak izolacji przeciwilgociowej budynków. Konieczność wykonania projektu wymiany nawierzchni dróg wewnętrznych wraz z odpowiednią podbudowa i spadkami nawierzchni z cegły klinkierowej oraz wykonania izolacji fundamentw - szczególnie budynków przedwojennych A, B, C Przed wykonaniem projektu - wystąpienie do Konserwacji Zabytków o wytyczne. Uzgodnienie projektu w KZ oraz uzyskanie pozwolenia na budowę. Umowa zawarta 03/2021r

3) Bardzo zły stan techniczny chodnika. Wykonanie remontu chodnika etapowo (bud. E, D, B)

4) Konieczność wykonania wymiany instalacji elektrycznej WLZ w budynku B wraz z remontem klatki ze względu na uzgodnienia z ORANGE o możliwości ułożenia kabla światłowidowego w 2023 r.

5) *Wykonanie projektu instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych na klatkę schodową w budynkach A,B,C,D,E,F.*

6) *Wymiana instalacji gazowej sukcesywnie w budynkach A, B, C, D, E, F, zaczynając od budynku B.*

uwaga: Od dnia **01/09/2013 r.** fundusz remontowy w wysokości **1,92zł/m2/m-c.** Od **01/11/2018.r.** stawka okresowego funduszu remontowego wynosi **2,50zł/m2/m-c.** Od **01/06/2022 r.** stawka okresowego funduszu remontowego wynosi **3,00zł/m2/m-c. Od 01/01/2023 r.** stawka okresowego funduszu remontowego wynosi **4,00zł/m2/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wnosi 5,00 zł.**

Bilans otwarcia na 01.01.2023 r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2023 r.	Fundusz remontowy dodatkowy w 2023 r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023 r.
3	**4**	**5**	**6(3+4+5)**
-397 432,46 zł	**241 162,22 zł**	**497 161,28 zł**	**340 891,04 zł**

Bilans otwarcia na 01.01.2023r.	Planowana kwota remontów rezerwowych w następnych latach	Kwota wydana na planowane remonty w 2023 r.
8	**9**	**10**
807 486,31 zł	**2 781 112,56 zł**	**478 367,01 zł**

Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidzane w 2023 r.	Suma wszystkich wydatków na budynku w 2023 r.	Kwota pozostała z funduszu remontowego w 2023 r.
12	**13(10+12)**	**14(6-13)**
78 246,25 zł	**556 613,26 zł**	**-215 722,22 zł**

Wiceprezes Zarządu
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
Jolanta Dors

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska