

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 2024 ROK

maj 2025 rok

**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Społem” w Warszawie
z działalności w 2024 roku.**

I. Sprawy organizacyjne.

1. Skład osobowy pracowników zatrudnionych w Spółdzielni w 2024 roku:
 - 1.) Prezes Zarządu - 0,75 etatu (01/01/2024-31/12/2024)
 - 2.) Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – 0,75 etatu (01/01/2024-30/09/2024)
 - 3.) Specjalista ds. techniczno-eksploatacyjnych 0,75 etatu (01/10/2024-31/12/2024)
 - 4.) Administrator 0,75 etatu (01/10/2024-22/11/2024)
 - 5.) Główny Księgowy - na umowę zlecenie,
 - 6.) Administrator/Członek Zarządu od 12/09/2024-31/12/2024– umowa zlecenie.
2. Średnioroczne zatrudnienie pracowników umysłowych Spółdzielni - w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło:

Wyszczególnienie	2024 r.
Prezes Zarządu	
Wiceprezes Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych	
Pracownicy	
Administrator ds. Eksploatacyjno-Technicznych – umowa cywilno-prawna (0,5) do d 01/09/2024 r.	
Razem	1,650

3. Posesje obsługiwane były:
 - przez osoby zatrudnione na umowę zlecenie: Al. Niepodległości 148 i
 - przez firmy sprzątające: Boboli 2 i Madalińskiego 108, Zaciszna 2, Dolna 22, Bema 74, Olesińska 19, Kazimierzowska 47 i Krechowiecka 7.
4. Księgowość Spółdzielni:

W 2024 r. księgowość była prowadzona na umowę zlecenie.

Natomiast naliczanie opłat za użytkowanie lokali, uzgadnianie sald, rozliczania mediów i księgowanie wpłat od 01/01/2024 do 31/12/2024 prowadziła Prezes Zarządu.



II. Zasoby lokalowe Spółdzielni

1. Lokale mieszkalne

		31.12.2024 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	7 7
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	227 lokali
w tym:	
- 214 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 2024 r.

W 2024 roku powierzchnia użytkowa zasobów e uległa zmianie ze względu na podpisanie w dniu 14/052024 r. aktu notarialnego, wyodrębniającego lokal nr 11 przy ul. Dolnej 10 o powierzchni użytkowej 48,43m² i wynosiła:

Lp.	Posesja	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych własnościowych	Powierzchnia a lokali użytkowych w najmie	Powierzchnia a 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	274,24			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 11 187,77m².
Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzana przez Spółdzielnię w 2024 r. 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:

		2024 r.
1	Bema 74	31
2	Boboli 2	16
3	Dolna 10	7
4	Dolna 22	13
5	Kazimierzowska 47	20
6	Krechowiecka 7	43
7	Madalińskiego 108	15
8	Niepodległości 148	29
9	Olesińska 19	11
10	Zaciszna 2	65
	Łącznie	250

2. Zmiany liczby członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w 2024 roku;

- 1) sprzedaż - 3 lokali - 3 członków
- 2) darowizna - 1 lokal - 1 członek

Do Rejestru członków w 2024 roku wpisano łącznie osoby.

IV. Zadłużenia z tytułu użytkowania lokali

Stan zadłużeń z tytułu użytkowania lokali na 31/12/2024 r. przed rozliczeniem mediów wyniósł:

lokali mieszkalnych (stan bez rozliczenia mediów za 2024 r.)

- należność główna	95 122,73 zł
- odsetki	781,27 zł
- pozostałe	0,00 zł (sprawy sądowe, k-ty windykacji, wodomierze itp.)
Łącznie	95 904,00 zł

lokali użytkowych:

- należność główna	1 114,48 zł
- odsetki	3,84 zł
- pozostałe	0,00 zł
Łącznie	1 144,32 zł

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.

V. Sprawy terenowo-prawne

W 2024 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 dnia 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 m² 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 m², a powierzchnia działki 26/2 wynosi 278m². 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.

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 obrębem 01-01-09. W 2023 roku otrzymaliśmy powiadomienie z Sądu o dołączeniu tej sprawy do rozpatrzenia łącznie ze sprawą Boboli 2.

Łącznie dla nieruchomości Boboli 2 i Madalińskiego 108

Sąd Rejonowy po połączeniu obu spraw, nadał sygnaturę 628/23 pod którą toczy się postępowanie o nabycie przez zasiedzenie działki 26/1 dot. Madalińskiego 108 i działki 26/2 dot. Boboli 2

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.

W dniu 13/06/2024 r. odbyła się rozprawa na której był przesłuchany biegły geodeta, który wykonywał mapę geodezyjną ustalenia granic i powierzchni zabudowanych obu nieruchomości.

W dniu 06/11/2024 r. odbyła się rozprawa na której zostali przesłuchani świadkowie na okoliczność władania samoistnego przez Spółdzielnię obu nieruchomości.

Sąd wydał postanowienie odnośnie złożenia przez Strony ostatecznych stanowisk w sprawie. Spółdzielnia takie stanowisko złożyła w określonym przez Sąd terminie tj. 03/12/2024 r. i dostarczyła stronie pozwanej jego odpis.

Oczekujemy na wyznaczenie terminu kolejnej rozprawy.

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 m².

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

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.

W 2024 roku otrzymaliśmy informację, że operaty szacunkowe utraciły ważność i Miasto prowadzi procedurę wyłonienia wykonawcy nowych operatów szacunkowych.

Przed Sądem Okręgowym p-ko Miastu Stołecznemu Warszawa toczy się postępowania w sprawie sygn. I C 467/23 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.

06/03/2024 r. odbyła się rozprawa na której przesłuchani zostali świadkowie.

06/08/2024 r Sąd Okręgowy wydał postanowienie korzystne dla spółdzielni, w którym zasądza od Miasta zwrot wpłaconej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami oraz zasądził zwrot kosztów procesu i zastępstwa procesowego.

19/11/2024 r. Miasto st. Warszawa złożyło apelację od powyższego postanowienia.

Sąd II Instancji prześle nam jej treść wtedy będziemy mieli termin 2 tygodni na złożenie odpowiedzi.

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), które zostało zawieszone do czasu zakończenia postępowania administracyjnego.

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 postępowanie w przedmiocie przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do $\frac{3}{4}$ części nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 47.

31/07/2024 r otrzymaliśmy pismo Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 12/07/2024 r. z zawiadomieniem o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją w sprawie wydania decyzji administracyjnej ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu.

09/08/2024 r. – spółdzielnia zapoznała się z powyższą dokumentacją i zostały wykonane zdjęcia tej dokumentacji.

30/08/2024 r. otrzymaliśmy decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 681/SD/2024 z dnia 23/08/2024 r. o umorzeniu postępowania w tej sprawie jako bezprzedmiotowe.

Spółdzielnia wystosowała pismo do Prezydenta m.st. Warszawy o zawieszenie tego postępowania z uwagi na fakt toczącego się postępowania pod sygn. II Ns 30/24 przez Sądem Rejonowym o zasiedzenie nieruchomości Kazimierzowska 47 z dniem 27/05/2005 r.

02/02/2024 r otrzymaliśmy w tej sprawie wezwanie do usunięcia braków formalnych, które zostały złożone do Sądu pismem z dnia 05/02/2024r.

Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

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, Jodłowa 1/3, 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

W 2024 roku nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi w tej sprawie, pomimo wielokrotnych monitów kancelarii prawnej w tej sprawie.

VI. Gospodarka remontowa

Zestawienie gospodarki funduszem remontowym na poszczególne budynki

Adres budynku	Stan na początek roku 01.01.2024	Naliczenia roczne 2024 r.		Wydatki 2024 r.	Stan na koniec roku 31.12.2024
		Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024 r.	Okresowy fundusz remontowy 2024 r.		
Bema 74	103 810,52 zł	20 135,28 zł	26 166,72 zł	4 074,41 zł	146 038,11 zł
Boboli 2	-154 988,24 zł	19 193,88 zł	52 554,18 zł	0,00 zł	-83 240,18 zł
Dolna 22	-48 419,28 zł	12 685,74 zł	25 679,88 zł	14 004,00 zł	-24 057,72 zł
Kazimierzowska 47	-162 275,17 zł	26 402,04 zł	54 750,60 zł	24 126,00 zł	-105 248,53 zł
Krechowiecka 7	-250 092,88 zł	29 547,72 zł	103 997,89 zł	194 195,00 zł	-310 742,27 zł
Madalińskiego 108	-125 168,91 zł	9 987,68 zł	31 125,12 zł	0,00 zł	-84 056,11 zł
Niepodległości 148	76 382,63 zł	35 752,68 zł	60 214,56 zł	6 513,48 zł	165 836,39 zł
Olesińska 19	371 114,63 zł	17 008,29 zł	27 974,16 zł	69 854,60 zł	346 242,48 zł
Zaciszna 2	-26 085,52 zł	70 536,00 zł	193 356,00 zł	24 737,76 zł	213 068,72 zł
Razem	-215 722,22 zł	241 249,31 zł	575 819,11 zł	337 505,25 zł	263 840,89 zł

Plan remontów na 2024 rok zawierał najbardziej pilne do wykonania prace remontowe, które były konieczne do realizacji z uwagi na powstające zagrożenia i awarie.

(wykonanie planu remontów jest załącznikiem do niniejszego sprawozdania)

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.

CZŁONEK ZARZĄDU

Bożena Hejwowska

PREZES ZARZĄDU

Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r.	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1		3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(10+12)	14(6-13)
1	Bema 74	103 810,52 zł	20 135,28 zł	26 166,72 zł	150 112,52 zł	Ekspertyza techniczna stropu pomieszczenia zsypu węgla znajdującego się poza obrysem budynku 1)		15 500,00 zł		wymiana zasilacza ist. domofonowej i wymiana centrali, naprawa kasey i montaż po przebiegu	1 482,41 zł		
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			46 302,00 zł	Wykonanie zabezpieczenia stropu nad składem opału i składem żużli 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.		60 000,00 zł		wymiana zaworu automatycznego dopustu wody w komplecie z filtrem, odciecie uzdatniacza, wymiana zaworu	1 565,00 zł		
						Docieplenie elewacji budynku wraz z wymianą lukseferów na klatce schodowej 2)		350 000,00 zł		przymocowanie rewizji na rusze spustowej od ulicy	215,00 zł		
										zakup i wymiana elektrody zapłonowo-jonizacyjnej palnika nr 2 w kotłowni	810,00 zł		
							0,00 zł	425 500,00 zł	0,00 zł		4 074,41 zł	4 074,41 zł	146 038,11 zł

1. suma środków funduszu remontowego w 2024r	150 112,52 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty	0,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane	4 074,41 zł
4.(2+3) suma wszystkich wydatków	4 074,41 zł
5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	146 038,11 zł

- 1) Konieczność wykonania ekspertyzy ze względu na zły stan techniczny (odkryte zbrojenie, duże ubytki betonu) stropu pomieszczenia składu 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.
- 2) Wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Urzędu Miasta Dzielnicy Wola - Wydział Architektury i Budownictwa, docieplenia elewacji budynku wraz z remontem lukseferów 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.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hejnowska

PREZESZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

L.p.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty przewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty przewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
3	Dolina 22	-48 415,28 zł	12 685,68 zł	25 679,88 zł	-10 053,72 zł	Remont balkonów od strony południowej 1)		40 000,00 zł		awaryjna wymiana pionów zw,cw,ccw od pionicy przez klatkę i lokale 4,7,10	11 664,00 zł		
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			38 365,56 zł	Wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku 1)		110 000,00 zł		awaryjna wymiana części instalacji poziomu ZW w węźle ciepłym i pionicy i.6	1 296,00 zł		
						Remont klatki schodowej po robotach elektroinstalacyjnych 2)		80 000,00 zł		usunięcie zacieków po awarii instalacji CW na klatce schodowej	720,00 zł		
						Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi w zakresie robót elektrycznych i budowlanych		8 000,00 zł		dorobienie i montaż dekla rewizji oraz rusztu rewizji od ulicy	324,00 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	0,00 zł		14 004,00 zł	14 004,00 zł	-24 057,72 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r	-10 053,72 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty	0,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty przewidziane	14 004,00 zł
4.(2+3) suma wszystkich wydatków	14 004,00 zł
5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	-24 057,72 zł

- 1) Zły stan techniczny balkonów od strony południowej budynku stwarza zagrożenie dla mieszkańców jak i użytkowników 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 schodowej.
- 3) W przypadku wystąpienia 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 zaplanowanych robót 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 wynosi 3,50 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hryciukowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy podstawowy (po odpisie 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budyńku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
4	Kazimierzowska 47	-162 275,17 zł	26 402,04 zł	54 750,60 zł	-81 122,53 zł	Wymiana niesprawnych grzejników klatkowych i armatury z robotami towarzyszącymi		10 000,00 zł		wykonanie odcinka pionu kanalizacji pomiędzy lok.14 wraz z podłączeniem do lok.19	2 376,00 zł		
		odpis LM	24 731,48 zł	51 451,20 zł	76 183,68 zł	Renowacja drzwi wejściowych 2)		40 000,00 zł		wykonanie skorodowanych elementów raz z przerobieniem furtki od strony podwórka z nowym zamkiem	1 230,00 zł		
		odpis LU	1 669,56 zł	3 299,40 zł	4 968,96 zł	Zbieranie środków na wykonanie elewacji				odkucie splekanego i odpalonego tynku elewacji od podwórka z zagrunowaniem i szlutowaniem odcinków miejsc plus przycięcie pielęgnacyjne dwóch drzew znajdujących się w bliskiej odległości od budynku	15 876,00 zł		
					81 152,64 zł					prace dodatkowe dot. odkucia splekanego tynku balkonu lok. 19	2 916,00 zł		
										dostosowanie instalacji CO z wymianą podejść do wymiany dwóch grzejników lok. 8-9/2,00 oraz udrożnienie kanalizacji metodą ciśnieniową WUKO+756,00	1 728,00 zł		
							0,00 zł	50 000,00 zł	0,00 zł		24 126,00 zł	24 126,00 zł	-105 248,53 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r

2. kwota wydatkowana na planowane remonty	0.00 zł
---	---------

3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane 24 126,00 zł

3) suma wszystkich wydatków 24 126,00 zł

4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r

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 materiiu z jakiego należy wykonać drzwi, czy konieczne jest drewno, czy istnieje możliwość

Uwaga: Od 01/09/2013 r. fundusz remontowy w wysokości 2,534/m²/m-c. Od 01/11/2018 r. okresowy fundusz remontowy wynosi 1,504/m²/m-c. Od dnia 01/02/2022 r. okresowy fundusz remontowy wynosi 2,004/m²/m-c. Od dnia 01/10/2022 r. okresowy fundusz remontowy wynosi 3,004/m²/m-c. Od 01/01/2023 r. okresowy fundusz remontowy wynosi 4,004/m²/m-c. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wynosi 5,00 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hajkowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
5	Krechowiecka 7	-250 092,88 zł	29 547,72 zł	103 997,89 zł	-116 547,27 zł		167 000,00 zł						
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			133 545,61 zł	zakończenie remontu dwóch klatek schodowych zgodnie z przetargiem z 2023	25 000,00 zł		166 880,80 zł	awaryjna wymiana ocinków CO w węźle ciepłym	4 104,00 zł		
						prace dodatkowe nie przewidziane przetargiem		32 500,00 zł					
						Wymiana i montaż zaworów grzejnikowych na termostatyczne i odpowiedźników automatycznych pionów (z planu 2019r.) 2)							
						Zbieranie środków na remont elewacji z termomodernizacją elewacji budynku i daszkami nad balkonami ostatniej kondygnacji. 3)							
							192 000,00 zł	32 500,00 zł	190 091,00 zł		4 104,00 zł	194 195,00 zł	-310 742,27 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r	-116 547,27 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty	190 091,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane	4 104,00 zł
4.(2+3) suma wszystkich wydatków	194 195,00 zł
5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	-310 742,27 zł

- 1) faktura końcowa za remont klatek plus prace dodatkowe nieprzewidziane w przetargu
- 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 finansowych na wykonanie robót. Przewidywany koszt ok. 350000zł

Uwaga Od 01/09/2013 r. fundusz remontowy w wysokości 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 wynosi 4,50 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hajnowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budyńku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
6	Madalińskiego 108	-125 168,91 zł	9 987,68 zł	31 125,12 zł	-84 056,11 zł	Wymiana zaworów na podstawach pionów instalacji centralnego ogrzewania 1)	22 000,00 zł						
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			41 112,80 zł	Zbieranie środków finansowych na pokrycie kosztów wykonanych remontów w 2021 r.							
							0,00 zł	22 000,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł	-84 056,11 zł

1.	suma środków funduszu remontowego na 2024r	-84 056,11 zł
2.	kwota wydatkowana na planowane remonty	0,00 zł
3.	kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane	0,00 zł
4.(2+3)	suma wszystkich wydatków	0,00 zł
5.(1-4)	saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	-84 056,11 zł

1) W przypadku przecieków, wymianę zaworów należy 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 wynosi 4,50 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU

Bożena Hajwowska

PREZES ZARZĄDU

Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r.	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1.	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
7	Niepodległość 148	76 382,63 zł	35 752,68 zł	60 214,56 zł	172 349,87 zł	Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji budynku 1)	28 290,00 zł			awaryjna wymiana spalonej części instalacji elektrycznej wraz z tablicą główną budynku 1900,80 plus interwencja pogotowia elektr. przy tej warii	2 517,48 zł		
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			95 967,24 zł	Wykonanie dokumentacji inwentaryzacji elewacji i dachu budynku	17 835,00 zł			wykonanie odkucia liżnych elementów elewacji nad zadaszeniem 2 piętra z zagrubieniem i szlamowaniem odkutych miejsc	3 996,00 zł		
						Naprawa posadzki z płytek ceramicznych na klatce schodowej przez częściową miejscową wymianę zniszczonych płytek na nowe ceramiczne płytki o zbliżonym wykładzie. 4)	4 000,00 zł						
						Kosztorys inwestorski remontu klatki schod z przedmiotem 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							
							0,00 zł	671 625,00 zł	0,00 zł		6 513,48 zł	6 513,48 zł	165 836,39 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r	172 349,87 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty	0,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane	6 513,48 zł
4.(2+3) suma wszystkich wydatków	6 513,48 zł
5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	165 836,39 zł

- 1) Konieczność wykonania projektu ze względu na zły techniczny elewacji. Uzgodnienie projektu w Urzędzie - Konserwacja Zabrytków oraz otrzymanie pozwolenia na budowę w Wydziale 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 względu na ograniczony fundusz remontowy.
- 3) Projekt Wymiany instalacji elektrycznych wraz z kosztorysami w posiadaniu Spółdzielni. Ważność 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 stwara zagrożenie dla mieszkańców. Zachodzi konieczność wykonania częściowej wymiany zniszczonych płytek na powierzchni ok. 40 m kw. Z uwagi na ograniczenie kosztów remontu, przyjęto etapowanie prac i wykonanie I etapu wymiany płytek na pow. 20 m kw. Z uwagi na wpisanie budynku do Gminnej ewidencji zabytków należy przed przystąpieniem do wykonywania prac remontowych uzyskać stosowne umocownienia 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 remontu, aby była możliwość wykonania robót w latach 2024/2026. Od 01.08.2023r. okresowy fundusz remontowy wynosi 4,00 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hojnowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy podstawowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
8	Oleśńska 19	371 114,63 zł	17 008,29 zł	27 974,16 zł	416 097,08 zł	Wykonanie zabezpieczenia elewacji budynku od strony południowej przez skucie odparzonego tynku z elewacji południowej i płyt balkonowych, gruntowanie odkrytych miejsc i szlamowanie naprawianych powierzchni. 6)	18 036,00 zł	18 696,00 zł	18 036,00 zł	wykonanie prac instalacyjnych w prześwicie bramowym polegających na doposażeniu budynku w nową instalację elektryczną i domofonową wraz z czynnikami zbliżeniowymi do dwóch furtek i przekodowanie breloków do wejścia do budynku	7 128,00 zł		
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			44 982,45 zł					demontaż przewidywanych instalacji i montaż oświetlenia i opraw z czujnikami ruchu w prześwicie bramowym	1 760,40 zł		
						Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego elewacji budynku. 7)	10 455,00 zł			wykonanie na wymiar nowych metalowych, ocieplonych drzwi jednoskrzydłowych z futryną metalową do wejścia do budynku od strony podwórka	5 184,00 zł		
						Wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego oraz technicznego izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic budynku. 8)	9 225,00 zł			wykonanie i montaż ocieplanych drzwi stalowych wraz z futryną do prześwitu bramowego od wejścia z klatki schodowej	5 184,00 zł		
						Wykonanie dwóch bram z furtkami do prześwitu bramowego wraz z zamontowaniem, materiałem i wyprawieniem przewodów elektrycznych	28 000,00 zł		27 864,00 zł	montaż czujników i samonapięającego do drzwi wewnętrznych do prześwitu bramowego	2 244,20 zł		
										zakup i montaż stojaków rowerowych w prześwicie bramowym	2 130,00 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			dorobienie i montaż dekła rwiży oraz rusztu rewizji od podwórka	324,00 zł		
						Przyłącza sieci ciepłej - wykonanie dokumentacji projektowej i budowa przyłącza - VEOLIA (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu). 1)		15 000,00 zł					
						Węzeł ciepły - wykonanie dokumentacji projektowej i wykonanie węzła - VEOLIA (z 2015r - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu). 1)		65 800,00 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					
							83 000,00 zł	555 676,00 zł	45 900,00 zł		23 954,60 zł	69 854,60 zł	346 242,48 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r
416 097,08 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty
45 900,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane
23 954,60 zł
- 4.(2+3) suma wszystkich wydatków
69 854,60 zł
- 5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r
346 242,48 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hejwowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

- 1) Konieczność uregulowania własności gruntu i podpisanie umowy z Veolią na dostawę medium. Ponowne wystąpienie o warunki przyłączenia. Rozważenie możliwości wykonania przyłącza i węża bez finansowego udziału Veolii i ewentualne zlecenie projektów. Prowadzenie rozmów z Veolią
- 2) Wymiana instalacji elektrycznych możliwa po wykonaniu CO i CCWU. Konieczność ponownego remontu klatki 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 pozostawienia rowerów.*
- 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 architektonicznego - budowlanego oraz technicznego elewacji budynku wiąże się z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień z organami administracyjnymi, co wiąże się z długotrwałym termin oczekiwania dlatego koszt wykonania zostanie przesunięte na następne lata.
- 8) Wykonanie projektu architektonicznego - budowlanego oraz technicznego izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic budynku wiąże się z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień z organami administracyjnymi, co wiąże się z długotrwałym termin oczekiwania dlatego koszt wykonania zostanie przesunięte na następne lata.

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 wody oraz wykonania instalacji ciepłej wody oraz instalacji centralnego ogrzewania w budynku.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hejdukowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Wykonanie Planu rzeczowo - finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej "SPOŁEM" w Warszawie za 2024 rok

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia na 01.01.2024r	Fundusz remontowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024r.	Okresowy fundusz remontowy w 2024r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024r.	Prace do wykonania wg planu 2024r.	Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg. protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
1	2	3	4	5	6(3+4+5)	7	8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
9	Zacisna 2	-26 085,52 zł	70 536,00 zł	193 356,00 zł	237 806,48 zł	Wykonanie projektu instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych na klatkę schodową 5) - wykonano projekt dla bud. B	45 000,00 zł		8 856,00 zł	Wymiana napędu bramy dwuskrzydłowej (siłowniki, centrala sterująca, fotobateria, lampy, odbiornik radiowy) i wymiana istn. elektr. przy bramie	8 991,30 zł		
		wartość roczna odpisu funduszu remontowego (kol.4+5)			263 892,00 zł	Wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych z mieszk. na klatkę schodową, zaczynając od budynku B. 6)	70 000,00 zł						
						Wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem pionów gazowych z mieszk. na klatkę schodową w pozostałych budynkach	100 000,00 zł			naprawa i wzmocnienie uszkodzonego i skorodowanego słupka naprostowanie i mazaż przęsia ogrodzeniowego	984,00 zł		
						Nadzory Inwestorskie nad robotami gazowymi bud B	10 000,00 zł			wykonanie zabezpieczenia ściany altanki śmietnikowej z wypawianiem ramy i montażem paneli	1 722,00 zł		
						Projekt architektoniczno budowlany oraz techniczny remontu dróg wewnętrznych. Umowa z 03/2021r. 2)		9 300,00 zł		awaryjna naprawa siłownika bramy przy bud. c i d	2 128,14 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		naprawa ist.dmofo. (centrala+zasilacz) naprawa zasilania siłowników bram	2 056,32 zł		
						Wykonanie odgródzenia odpadów zielonych		3 500,00 zł					
						Wymiana instalacji elektrycznej w budynku B z remontem klatki schodowej - planu 2021r. 4)		300 000,00 zł					
						Nadzory Inwestorskie nad robotami elektrycznymi bud B		6 500,00 zł					
						Wymiana transzytu instalacji CO z budynku B do budynku A		12 500,00 zł					
						Wymiana poziomów instalacji CO w obrębie trzech klatek budynku B		106 000,00 zł					
						Wymiana odpowiedników automatycznych pionów centralnego ogrzewania		18 000,00 zł					
						Etapowa wymiana okien na klatkach schodowych w 6 budynkach		100 000,00 zł					
						Plukanie chemiczne wymiennika ciepłej wody i roboty instalacyjne		6 000,00 zł					
							225 000,00 zł	612 811,56 zł	8 856,00 zł		15 881,76 zł	24 737,76 zł	213 068,72 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r237 806,48 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty8 856,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane15 881,76 zł
- 4.(2+3) suma wszystkich wydatków24 737,76 zł
- 5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r213 068,72 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hejwowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

- 2) Bardzo zły stan techniczny dróg na terenie nieruchomości, brak izolacji przeciwilgociowej budynków. Konieczność wykonania projektu wymiany nawierzchni dróg wewnętrznych wraz z odpowiednią podbudową i spadkami nawierzchni z cegły klinkierowej oraz wykonania izolacji fundamentów - 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 światłowodowego 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 01/11/2018r. 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 wynosi 5,00 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hejwowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

Bilans otwarcia na 01.01.2024 r.	Fundusz remontowy (po odjęciu 5% podst. odpisu) w 2024 r.	Fundusz remontowy dodatkowy w 2024 r.	Saldo funduszu remontowego na 31.12.2024 r.
3	4	5	6(3+4+5)
-215 722,22 zł	241 249,25 zł	575 819,11 zł	601 346,14 zł

Planowana kwota remontów w 2024 r.	Planowana kwota remontów w następnych latach	Kwota wydatkowana na planowane remonty w 2024r.	Roboty nieprzewidziane, wykonywane wg protokołu konieczności	Kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane w 2024r.	Suma wszystkich wydatków na budynek w 2024r.	Kwota pozostała dla budynku w 2024r.
8	9	10	11	12	13(11+12)	14(6-13)
500 000,00 zł	2 819 112,56 zł	244 847,00 zł		92 658,25 zł	337 505,25 zł	263 840,89 zł

1. suma środków funduszu remontowego na 2024r	601 346,14 zł
2. kwota wydatkowana na planowane remonty	244 847,00 zł
3. kwota wydatkowana na roboty nieprzewidziane	92 658,25 zł
4.(2+3) suma wszystkich wydatków	337 505,25 zł
5.(1-4) saldo funduszu remontowego na dzień 31/12/2024r	263 840,89 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Bożena Hrynówowska

PREZES ZARZĄDU
Ewa Jabłońska

