

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

za okres 01.01.2024 – 31.12.2024

I. Zarząd nieruchomością jest pełniony na podstawie:

Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia z 13 czerwca 2024 roku skład Zarządu był następujący:

- prezes Zarządu Aldona Zawadzka
- wiceprezes Zarządu – Karol Szwenkel

Podstawowe cele działalności Zarządu sprowadzają się do:

- Zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia
- Racjonalizacji wydatków finansowych
- Maksymalizacji pożytków (na 31.12.2024 wszystkie powierzchnie reklamowe są wynajęte)
- Utrzymania lub podnoszenia komfortu użytkowania nieruchomości wspólnej
- Utrzymania lub podnoszenia wartości nieruchomości.

II. Zebrania i Uchwały

WZ za rok 2024 odbyło się 05 czerwca 2025 roku – WZ zatwierdziło Sprawozdanie finansowe za rok 2024, podjęło Uchwałę o podziale zysku za rok 2024.

III. Dostawcy usług dla Spółdzielni:

- konserwacja instalacji wod. kan. gaz.	INSTALATORSTWO SANITARNE Bartłomiej Sasim
- konserwacja instalacji elektrycznej	Energotel
- konserwacja dźwigów windowych	WTB sp. z o.o.
- serwis zestawu hydroforowego	WILO
- ubezpieczenie nieruchomości	PZU SA
- konserwacja bramy	DOORMATIC
- Usługi bankowe	PKO BP
- Obsługa księgowa	Biuro Rachunkowe CI&DM sp. z o.o.
- przeglądy kominiarskie	Usługi kominiarskie P. Szlachetka
- monitoring DDD (szkodniki)	VACO sp. z o.o.
- dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej	E-ON
- dostawa energii ciepłej	VEOLIA Termika SA

IV. PRZEGLĄDY OKRESOWE, ISTOTNE WYDARZENIA

Styczeń 2024	• Złożono deklarację na podatek od nieruchomości za 2024 rok (11 797 zł) • Złożono deklarację ZM dot. gospodarowania odpadami (4618,80 zł/mies.) • Opłacono roczną stawkę opłaty przekształceniowej za lokale usługowe - 8256,69 zł • Rozpoczęto lustrację Spółdzielni za lata 2010-2023
Luty 2024	• Wpłynęły zawiadomienia o przyznaniu grantów OZE dla trzech budynków • Rozpoczęto procedurę przetargową na modernizację instalacji elektrycznej i montaż instalacji fotowoltaicznej • Opłacono roczną stawkę ubezpiec. budynków i OC – 8 185,34 zł

Marzec 2024	• Zatwierdzono Sprawozdanie finansowe za 2023 rok • Zatwierdzono plan budżetu na 2024 rok i plan remontowy na lata 2024-2026 • Zmiana konserwatora wind, podpisanie umowy z firmą WTB • Rozpoczęcie procedury przetargowej na wykonanie instalacji elektrycznej w budynku Spiska 2A
Kwiecień 2024	• Zakończono lustrację Spółdzielni za lata 2010-2023 • IBPE Roczny przegląd budowlany
Maj 2024	• Zakończono postępowanie przetargowe wyłaniające wykonawcę remontu instalacji elektrycznej w budynku Spiska 2A • Roczny przegląd instalacji gazowej
Czerwiec 2024	• Walne Zgromadzenie za 2023 rok, wybory do Zarządu. • Rozpoczęcie remontu instalacji elektrycznej w budynku Spiska 2A
Lipiec 2024	• Wpłynęły 3 Umowy o udzielenie dotacji ze środków budżetu m.st. Warszawy na realizację inwestycji polegającej na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej • Wysłanie zaproszeń do składania ofert na wykonanie instalacji fotowoltaicznej dla 3 budynków
Sierpień 2024	• Zakończenie remontu instalacji elektrycznej w budynku Spiska 2A • Zakończenie przeglądu sieci telekomunikacyjnych wszystkich dostawców usług do nieruchomości • Wymiana paneli domofonowych w budynku Spiska 4 • Wybór wykonawcy remontu klatki schodowej Spiska 2A
Wrzesień 2024	• Wybór wykonawcy dokumentacji do programu FENIKS (audyty energetyczne + wnioski). • Rozpoczęcie prac remontowych na klatce schodowej w budynku Spiska 2A
Październik 2024	• Podpisanie Umowy na audyty energetyczne 3 budynków i przygotowanie wniosku o dofinansowanie termomodernizacji budynków w programie FENIK-s
Listopad 2024	• Zakończenie prac remontowych w budynku Spiska 2A • Roczny przegląd kominiarski wykonawca firma "Usługi kominiarsko-gazowe Paulina Szlachetka"
Grudzień 2024	• Złożenie wniosku dotacyjnego w programie FENIKS

V. DZIAŁANIA WINDYKACYJNE

Spółdzielnia nie podejmowała działań prawnych windykacyjnych, skuteczne były systematyczne rozmowy z dłużnikami, bieżąca informacja telefoniczna i mailowa.

VI. OKREŚLENIE POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH w latach 2025-2026

Lp.	Rodzaj prac remontowych	Podstawa wyceny	Koszt	Pilność wyk.
1.	Modernizacja instalacji elektrycznej - Grójecka 26 - Spiska 4	Kosztorys inwestorski Projekt: „ABE PROEL” (przetarg na wykonawcę w toku)	250 000,00 90 000,00	2025/6

2.	Instalacja fotowoltaiki - Grójecka 26 - Spiska 4 - Spiska 2A	Kosztorys wykonawczy Projekt: „ENERGOTEL” Przyznana dotacja (Grant OZE) 97 000,00 zł	57 000,00 52 000,00 52 000,00	2025/6
3.	Termomodernizacja – tynki, docieplenie, balkony (Projekt budowlany 03.2022)	Kosztorys inwestorski Projekt: „Studio budowlane UNITY”	1 500 000,00 (planowany kredyt/FENIKS)	2026/2027
4.	Wymiana instalacji c.o. (Projekt budowlany 02.2023)	Kosztorys inwestorski Projekt: „Pracownia Projektowa IMJ.INSTAL”	980 000,00 (planowany kredyt/FENIKS)	25/26/27
5.	Modernizacja instalacji wod.-kan. Sukcesywnie (wymiana kolejnych pionów przy usuwaniu awarii)		50 000,00	2025/26
6.	Izolacja dachu	Kosztorys wykonawczy	8 000,00	2025

VII. Zużycie energii cieplnej

Od 01.02.2024 r. zmiana taryfy – 70,73 zł/GJ, od 01.11.2024 zmiana taryfy 73,77 zł/GJ, kolejna zmiana od 01.01.2025 – 76,79 zł/GJ

Porównanie zużycia ciepła w latach 2021-2024

2021	2145,30 GJ
2022	1967,42 GJ
2023	1863,36 GJ
2024	1813,72 GJ

VIII. Zatrudnienie, sprawy członkowskie, tytuły prawne

Spółdzielnia zatrudnia jednego pracownika w wymiarze ½ etatu (gospodarz posesji). Zarząd (2 os.) pełni swoje funkcje z powołania.

Zgodnie z ewidencją członków prowadzoną zgodnie z art. 30 Prawa Spółdzielczego oraz zapisami w &44 Statutu na dzień 31 grudnia 2024 SBM KP”RUCH” liczy 68 członków (64 os. fizyczne + 4 os. prawne).

Na 01.01.2025 r. odrębna własność lokali była ustanowiona dla 34 lokali (na łączną liczbę 57 lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Spółdzielni).

IX. **Stan środków pieniężnych** na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2024 r. wynosi: 366 660,00 zł

X. **Założenia planu rzeczowo-finansowego** na rok 2025 zawiera **załącznik nr 1** do niniejszego Sprawozdania. Plan rzeczowo-finansowy (**załącznik nr 2** do niniejszego Sprawozdania) został zatwierdzony:

- przez Zarząd Uchwałą nr 03/2025 r. z 31 marca 2025 r. (Protokół 04/2025)
- przez Radę Nadzorczą Uchwałą 04/2025 r. z 01 kwietnia 2025 r. (Protokół 05/2025).

Zarząd SBM KP”RUCH”