



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCŁAW - LOTNISKO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
w 2024 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GOCŁAW-LOTNISKO”
ZARZĄD

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
inż. Krzysztof Sieczyński

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław - Lotnisko”
Janusz Sienkiewicz

Warszawa, marzec 2025 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” przedstawia Państwu w niniejszym sprawozdaniu: zasady funkcjonowania Spółdzielni w roku 2024, działania podejmowane dla utrzymania dobrej kondycji Spółdzielni oraz wyniki osiągnięte w efekcie tych działań.

Poszczególne rozdziały sprawozdania w sposób szczegółowy przedstawiają informacje odnośnie:

- działalności członkowsko-mieszkaniowej;
- działalności biura Zarządu Spółdzielni w tym – efekty zarządzania mieniem Spółdzielni;
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi – realizowanej przez Administrację Osiedli „Wilga-Iskra i „Mewa”;
- sytuacji finansowej Spółdzielni;
- zaległości w opłatach za lokale;
- działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- działalności inwestycyjnej.

Wstęp do sprawozdania zawiera informacje ogólne, stanowiące wprowadzenie do poszczególnych rozdziałów, a także podsumowanie działania Spółdzielni w poszczególnych rodzajach jej działalności oraz sugestie odnośnie działań planowanych na lata następne.

Zgodnie z zapisami nowego statutu Spółdzielni, przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2024 Uchwałą nr 8/2024 podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub jej członków;
- realizacja nowych zasobów na terenach inwestycyjnych stanowiących mienie Spółdzielni, celem m.in. zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni;
- prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Według stanu na 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 11.444 członków, w tym 1.120 członków oczekujących z list podstawowych oraz 330 członków Spółdzielni aktualnie finansujących budowę lokali w nowych zasobach Spółdzielni.

W ramach podstawowej działalności, wg stanu na 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko” zarządza zasobami o niżej podanych wielkościach:

POWIERZCHNIA GRUNTÓW W m².

L. p.	Zarządzający Rodzaj gruntu	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	Administracja Osiedla „Mewa”	Biuro Zarządu Sp-ni	Ogółem
1.	Tereny eksploatacyjne nieruchomości	293 674	120 193	--	413 867
2.	Treny inwestycyjne w tym: Orlik I bis Wilga VI Iskra VI Wilga IIIA Wilga III Wilga IV Wilga IX Orlik VII	--	--	64 771 3 770 34 996 7 613 2 014 3 198 3 735 3 958 5 487	64 771
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	184 186	184 186
4.	Razem	293 674	120 193	248 957	662 824

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieru- chomości	Liczba budyn- ków	Lokale miesz- kalne	Lokale użytko- we	Garaze m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	11	21	2 534	176	2 243
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	86	107	7 583	267	4 106

POWIERZCHNIE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH w m².

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Lokale miesz- kalne	Lokale użytko- we	M. post. w halach i garaże wolnostojące	Parkingi	Ogółem
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	297 841	2 213	4 709	--	304 763
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	138 318	15 985	50 619	--	204 922
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	436 159	23 365	55 948	27 503	542 975

Spółdzielnia realizuje swoje statutowe zadania w ramach struktury organizacyjnej przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej nr 49 z dnia 05 maja 2008 r. przy wsparciu firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosło 53,0 etaty, tj. o 13,0 etatów mniej niż przewidziano w obowiązującej strukturze organizacyjnej.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Jednostka organizacyjna	Zatrudnienie wg struktury organizacyjnej w etatach	Zatrudnienie wg stanu na 31 grudnia 2024 r. – w etatach		
		Pracownicy umysłowi	Stanowiska robotnicze	Razem
Biuro Zarządu Spółdzielni	25,5	18,5	2,5	21,0
Administracja Osiedla „Mewa”	9,5	7,0	0,0	7,0
Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	31,0	20,0	5,0	25,0
Ogółem	66,0	45,5	7,50	53,0

Organizacyjnie Spółdzielnia dzieli się na trzy jednostki: biuro Zarządu, Administrację Osiedla „Wilga-Iskra” i Administrację Osiedla „Mewa”.

Bezpośrednie zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest przez dwie Administracje Osiedli: „Wilga-Iskra” i „Mewa”. Mieniem Spółdzielni natomiast zarządza bezpośrednio biuro Zarządu Spółdzielni.

W roku 2024, biura Spółdzielni znajdowały się w dwóch lokalizacjach tj. Biuro Zarządu i Administracja Osiedla „Mewa” w pawilonie

przy ul. Orlego Lotu 6 oraz Administracja Osiedla „Wilga-Iskra” w pawilonie przy ul. Umińskiego 3a w Warszawie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w roku 2024 pracował w następującym składzie:

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Sieczyński – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

W roku 2024 odbyło się 24 posiedzenia Zarządu, na których podejmowane były decyzje dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz ustanawiania zasad i procedur w postępowaniu wewnątrzsądzielnym.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni;
- eksploatacja zasobów;
- zarządzanie mieniem Spółdzielni;
- plany remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni;
- kontrola działań zarządczych Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”;
- finanse Spółdzielni;
- uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale w pozycjach niezależnych od Spółdzielni oraz w ramach delegacji Rady Nadzorczej;
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe;
- współpraca z Radą Nadzorczą i Radami Nieruchomości,
- realizacja uchwał Rady Nadzorczej,
- ocena prawna działań prowadzonych przez organy samorządowe Spółdzielni i Zarząd,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- prace związane z wnioskami zmian zapisów w nowym statucie Spółdzielni;
- przygotowywanie projektów uregulowań wewnętrznych i projektów zmian zapisów w uregulowaniach funkcjonujących;
- indywidualne sprawy członków Spółdzielni;

- organizowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- prowadzenie spraw sądowych związanych z działalnością Spółdzielni oraz z podziałem Spółdzielni dokonany w r. 2005;
- sprawy pracownicze i socjalne;
- organizacja pracy;
- zmiany zatrudnienia i struktury organizacyjnej.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2024 kondycję finansową Spółdzielni utrzymano na dobrym poziomie, zapewniającym Spółdzielni możliwość bezpiecznego funkcjonowania w latach następnych.

Podsumowując efekty działań podjętych przez Zarząd informujemy:

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

W roku 2024 w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej Zarządu Spółdzielni kontynuowane były czynności wynikające ze zmian w prawie związanych z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował deklaracje członkostwa składane przez właścicieli lokali odnośnie nieodpłatnego nabycia członkostwa Spółdzielni.

Poza pracami związanymi ze zmianami w szeregach członków Spółdzielni, działalność członkowsko-mieszkaniowa w roku 2024 skupiała się również na działaniach w zakresie:

- umożliwienia członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali;
- naborze nowych członków Spółdzielni w związku z podpisywaniem umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez PROFBUD i ED Invest na terenach inwestycyjnych Spółdzielni w osiedlach PASAŻ ANIŃSKI oraz WILGA VI;
- czynności związanych z obejmowaniem przez członków nowo wybudowanych lokali, podpisywanie notarialnych aktów własności .

Ponadto Spółdzielnia w pełnym zakresie kontynuowała działania związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali, wcześniej zahamowane wobec zmian w prawie w zakresie likwidacji użytkowania wieczystego gruntów w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Procedury te podjęte natychmiast po wejściu w życie przepisów wykonawczych do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, realizowane są w dalszym ciągu.

W roku 2024 realizowane były również prace związane z przejęciem w eksploatację kolejnej nieruchomości tj. Umińskiego 2 i obejmowaniem lokali przez członków Spółdzielni finansujących budowę, a także przekazaniem nowym zarządom Wspólnot mieszkaniowych Jugosłowiańska 13 i Jugosłowiańska 17B.

Procesy sądowe dotyczące rozwiązania sprawy własności miejsc postojowych zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni „Wilga 2000” w dalszym ciągu są zawieszone przez sąd do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie podziału Spółdzielni.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych stanowiące mienie Spółdzielni, zostały wynajęte i Spółdzielnia powoli odzyskuje włożone w nie środki.

Sprawy organizacyjne i prawne.

Zgodnie z obowiązkiem nałożonym na spółdzielnie zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także celem dostosowania statutu Spółdzielni do zmieniającego się prawa i wypełnienia zaleceń polustracyjnych dot. działalności Spółdzielni w latach 2020 - 2022 , Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyte w dniach 09, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22 maja 2024 roku podjęło uchwałę nr 8/2024 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie, tym samym zapewniając zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowy statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 16.09.2024 r. Postanowieniem sygn. sprawy WA.XIV NS-REJ.KRS/030577/24/594.

W roku 2024, Zarząd kontynuował prace związane z porządkowaniem i dostosowywaniem uregulowań wewnątrzspółdzielczych do zapisów nowego statutu oraz obowiązującego prawa.

Zarząd, realizując powyższe zobowiązania przygotował projekt „Regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”.

Regulamin ten został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą 17/2024 z dn. 30.09.2024 r.

Realizując zalecenia zawarte w protokołach lustracji działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2019 oraz 2020 – 2022 Zarząd przygotował projekt zmian zapisów statutu Spółdzielni, zgodnie ze zobowiązaniem złożonym do protokołu lustracji działalności Spółdzielni. Jak stwierdzono wyżej przygotowany projekt statutu Spółdzielni został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków w roku 2024 i w tymże roku zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W kwestiach organizacyjnych, Zarząd aktualnie pracuje nad optymalizacją zatrudnienia zgodnie z kierunkiem przyjętym przez Radę Nadzorczą, zmierzającym do zapewnienia pełnej i skutecznej obsługi zarządczej zasobów Spółdzielni, kładąc nacisk na zatrudnienie personelu wypełniającego obowiązek bezpośredniego nadzoru nad zasobami, ich obsługą eksploatacyjną i zabezpieczeniem technicznym.

Zgodnie ze stanowiskiem Rady Nadzorczej, Zarząd zmierza do uzupełnienia zatrudnienia do liczby pracowników określonej obowiązującą strukturą organizacyjną.

W kwestii podziału Spółdzielni dokonanego uchwałami ZPC w 2005 r. w dalszym ciągu trwa postępowanie sądowe z powództwa członków Spółdzielni.

Stan prawny przedstawiony w roku 2023 pozostał niezmienny tj. w 2023 roku Sąd Okręgowy wydał wprawdzie wyrok uchylający uchwały podziałowe nr 5 i 6 podjęte przez Zgromadzenie Przedstawicieli Członków w roku 2005, wg stanu na dzień bilansowy 31 grudnia 2004, jednakże powyższe

orzeczenie zostało zaskarżone do Sądu Apelacyjnego przez obie Spółdzielnie powstałe w wyniku podjęcia ww Uchwał.

Okoliczności. o których mowa wyżej mają więc w dalszym ciągu bezpośredni wpływ na stan 8 spraw związanych z podziałem Spółdzielni, które pozostają zawieszone przez sądy do czasu rozstrzygnięcia w w/w sprawie.

Podjęcie postępowań w tych sprawach, będzie możliwe po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o sygn. akt II C 1505/ 17, co w okolicznościach tej sprawy może oznaczać stosunkowo niewielkie prawdopodobieństwo wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny przed końcem bieżącego roku kalendarzowego.

W postępowaniach przed sądami których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw w dalszym ciągu stanowią:

1. roszczenia wzajemne z nowo powstałymi Spółdzielniami, wynikające z podziału Spółdzielni dokonanego w roku 2005;
2. roszczenia odszkodowawcze spółdzielców rozstrzygane z udziałem ubezpieczyciela Spółdzielni;
3. pozwy Spółdzielni dot. zaległości w opłatach za lokale.

Eksploatacja zasobów.

Zarząd Spółdzielni zarządza zasobami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prawidłowość zasad działania przyjętych dla tej podstawowej części zadań statutowych Spółdzielni, potwierdza się w osiągniętych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych.

Spółdzielnia w roku 2024 wypracowała dobry wynik ekonomiczny i z tej przyczyny, mimo utrzymującego się poziomu inflacji, w niewielu nieruchomościach zaistniała konieczność zmian wysokości opłat celem wyrównania niedoborów środków. Tradycyjnie w przypadkach większych niedoborów spłatę rozłożono na dłuższe okresy.

W odniesieniu do umów z dostawcami mediów na rzecz nieruchomości kontynuowane są działania oszczędnościowe, zmierzające do utrzymania na niezmiennym poziomie kosztów eksploatacji zasobów, realizowane już w latach wcześniejszych, jednakże stały wzrost płacy minimalnej powoduje konieczność waloryzacji wynagrodzeń i cen świadczonych usług, co z kolei przekłada się bezpośrednio na wzrost kosztów eksploatacji.

Zarząd negocjując z usługodawcami stara się zminimalizować podwyżki kosztów do kwot wynikających z ustawowych podwyżek płacy minimalnej, zmniejszając tym samym dolegliwość finansową dla nieruchomości.

Podobny cel mają również działania Zarządu polegające na:

- zawieraniu umów na świadczenie usług na obsługę nieruchomości, z uwzględnieniem szerszego zakresu prac bez zmiany ceny;
- rozwiązywaniu umów dotychczas obowiązujących lub z dotychczasowymi kontrahentami i zawieranie z innymi, oferującymi ten sam poziom usług za niższą cenę.

Jak wspomniano już w roku ubiegłym, przywołane wyżej czynniki oraz wprowadzone zmiany w prawie dotyczące sposobu zawierania umów i minimalnego wynagrodzenia za pracę, w sposób jednoznaczny determinują konieczność podwyższania kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługę ochrony. W wielu nieruchomościach nadwyżka wpływów z lat ubiegłych pozwoliła na podwyższenie stawek opłat od okresu bieżącego, w innych spłaty niedoborów zostały rozłożone na dłuższe okresy. Jedynie w taki sposób Zarząd może łagodzić dolegliwości obecnej sytuacji gospodarczej dla spółdzielców.

Przy minimalizacji kosztów, nieruchomości utrzymywane są w dobrym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym, natomiast prawidłowo prowadzona konserwacja zasobów pozwala na utrzymanie w dobrym stanie technicznym znakomitej większości zasobów Spółdzielni.

Stan techniczny budynków, ich estetyka oraz wygląd ich otoczenia są utrzymywane na wysokim poziomie również w wyniku prawidłowego gospodarowania funduszami remontowymi nieruchomości.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony z wpłat mieszkańców, najczęściej pokrywa koszty niezbędnych robót.

Niedobory środków w przypadku planowania przez Rady Nieruchomości kosztowniejszych przedsięwzięć remontowych są uzupełniane bądź kredytem bankowym, bądź przejściowym dofinansowaniem przez Zarząd Spółdzielni. Rada Nadzorcza uchwalając „Zasady udzielania pomocy finansowej nieruchomościom realizującym przedsięwzięcia remontowe”, uprościła Zarządowi proces podejmowania decyzji w tym zakresie. Regulamin ten w sposób jednoznaczny określa zarówno dopuszczalną kwotę pomocy finansowej, jak i warunki niezbędne do spełnienia przez nieruchomość wnioskującą o przejściowe dofinansowanie.

W zasobach obu Administracji Osiedli powstały znaczące kwoty skumulowanych środków funduszu remontowego, które wykorzystywane jako pomoc innym nieruchomościom pozwalają wykonywać roboty remontowe w sposób najbardziej efektywny.

W sprawozdaniu za rok 2023 wykazano niski stopień wykorzystania funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni, zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa”. Sytuacja ta zmieniła się w roku 2024 wobec przystąpienia do realizacji remontów balkonów i elewacji budynków Meissnera 1/3 oraz Fieldorfa 12.

Zasoby tej Administracji są zasobami młodymi, po części w okresie rękojmi i gwarancji, bądź tuż po zakończeniu tego okresu. Rady Nieruchomości przy pełnym wsparciu służb Spółdzielni, mając na względzie kosztowną infrastrukturę techniczną budynków oraz zastosowane technologie wykonawcze, przewidują konieczność wykonywania w przyszłości prac remontowych wymagające większych nakładów.

W tej sytuacji poza realizacją niezbędnych, bieżących prac remontowych, w większości nieruchomości fundusz remontowy jest kumulowany na przyszłe potrzeby remontowe, związane z potencjalnymi wadami ukrytymi, co okazało się bardzo pomocne przy realizacji dużych przedsięwzięć remontowych.

W nieruchomościach, gdzie pilne potrzeby remontowe bądź realizacja prac nakazanych decyzjami organów administracyjnych, wymagają nakładów

przekraczających w danej chwili możliwości finansowe mieszkańców, wsparcia udziela Zarząd Spółdzielni zgodnie z, przywołanymi wyżej, zasadami.

Mimo powyższych możliwości w roku 2024 w dalszym ciągu zasadą było realizowanie remontów w nieruchomościach w oparciu o skumulowane środki własnych funduszy remontowych.

W roku 2024 Zarząd podejmował działania zmierzające do pozyskiwania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów.

W/w działania polegały na:

- poszukiwanie najemców lokali, od wielu lat nie znajdujących użytkowników,
- dostosowanie wysokości opłat czynszowych do rodzaju działalności prowadzonej w lokalu celem kontynuowania najmu lokalu;
- weryfikacji wysokości opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów, użytkowników powierzchni ogólnych budynków oraz użytkowników reklam, polegającej na rzeczywistej korekcie powierzchni i ewentualnym uwzględnieniu możliwości finansowych oferenta;
- adaptacji i remontach lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni dla uzyskania powierzchni i jakości poszukiwanej przez potencjalnych najemców;
- krótkotrwałe wydzierżawianie terenów Spółdzielni związane z akcjami świątecznymi bądź okazjonalnymi;
- pozyskania nowych kontrahentów w zakresie wykorzystania mienia Spółdzielni jako potencjalnych powierzchni pod reklamę wielkoformatową.

Ponieważ w praktyce aktualnego rynku handlu i usług, duże podmioty gospodarcze znacznie utrudniają funkcjonowanie małym firmom, empatyczne podejście Zarządu do sytuacji ekonomicznej dzierżawców i najemców w zasobach Spółdzielni pozwala na utrzymanie zawartych umów i pozyskiwanie przez Spółdzielnię założonych wpływów.

Ten sposób postępowania przysporzył zarówno Spółdzielni jak i samym nieruchomościom znacznych korzyści.

Bardzo istotnym elementem działalności eksploatacyjnej Spółdzielni jest zarządzanie mieniem Spółdzielni.

Wobec obowiązywania w Spółdzielni systemu rozliczania kosztów i wpływów w podziale na nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni, Zarząd posiada pełną świadomość zarówno potrzeb jak i możliwość finansowych Spółdzielni, w zakresie remontów i modernizacji mienia Spółdzielni.

Do roku bieżącego koszty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni pokrywane były z przychodów uzyskiwanych z dzierżawy terenów, najmów lokali stanowiących mienie Spółdzielni. W niewielkim stopniu kosztem utrzymania mienia Spółdzielni były obciążane jedynie lokale osób nie będących członkami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ustala kolejność i zakres remontów na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Przyjęty przez Radę Nadzorczą w roku 2024 plan remontów mienia Spółdzielni został zrealizowany, co przyniosło efekty w postaci uporządkowanych ciągów pieszo-jezdných, dodatkowo zrealizowanych parkingów i miejsc postojowych, robót remontowych lokali należących do mienia Spółdzielni.

Plan remontów mienia Spółdzielni corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, jest realizowany do wysokości środków przeznaczonych na ten cel. W roku 2024 koszty remontów mienia Spółdzielni wyniosły 1.074.660,00 zł.

Zysk netto uzyskany z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni w roku 2024 wyniósł 13.502.965,98 zł. i zostanie przeznaczony na utrzymanie mienia Spółdzielni oraz mienia wspólnego. Pożytki z nieruchomości w roku 2024 kształtują się na poziomie 1.927.665,52 zł. i zostaną przekazane nieruchomościom.

Wszystkie wyżej przedstawione działania zarządcze zmierzają do prowadzenia właściwej eksploatacji zasobów bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami, członków Spółdzielni, a także do poprawy komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka finansowa

Kondycja finansowa Spółdzielni jest na tyle dobra, że nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na dobrym poziomie.

Wskaźnik płynności bieżącej w roku 2024 jest dobry i wynosi 1,06. Wypracowany w roku 2024 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 13.502.965,98 i jest o ponad 505 tys. wyższy od wypracowanego w roku 2023.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- wpłat mieszkańców;
- dzierżaw terenów związanych z umowami o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych;
- komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy i.t.p.);
- przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- przychodów finansowych powstających w wyniku umiejętnej polityki Zarządu odnośnie lokowania środków pieniężnych.

Kredyty zaciągnięte na realizację robót remontowych są spłacane zgodnie z planem, przez nieruchomości, dla których zostały zaciągnięte.

Celem zwiększenia skuteczności egzekucji kwot należnych Spółdzielni z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali, w roku 2024 Spółdzielnia kontynuowała współpracę z profesjonalną firmą windykacyjną.

Zaległości na dzień 31.12.2024 r. w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2023 roku zmniejszyły się o kwotę 1.122 tys. zł., zmniejszyła się też liczba osób zalegających o 551 osób.

Na wysokość zadłużenia wpływ ma między innymi pogorszenie warunków ekonomicznych mieszkańców, najemców i dzierżawców Spółdzielni związane z inflacją. Niebagatelne znaczenie miało również zwiększenie zaliczek na koszty mediów dokonywane w przebiegu 2024 r.

Na 31.12.2024 r firma windykacyjna ściągnęła zaległości w wysokości 1.883.251,81 tj. o 644 tys. więcej niż w roku 2023.

W tym :

- Osiedle "Wilga-Iskra" – 973.061,40 zł.
- Osiedle „Mewa” - 891.618,00 zł.
- Mienie Spółdzielni - 18.572,41 zł.

Wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznych przychodów z opłat wynosi 7%, co stanowi 1/13 rocznych przychodów z GZM.

Realizacja inwestycji.

W roku 2024 na terenach Spółdzielni kontynuowana była lub rozpoczęta realizacja trzech inwestycji:

1. zadanie inwestycyjne „GOSLOVE” wzdłuż ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, realizowane przez Grupę PROFBUD;
2. Zadanie inwestycyjne WILGA VI etap II pod nazwą GOCLAVIA w rejonie ulicy Nowaka-Jeziorańskiego 4 – realizowane przez Spółkę ED invest.
3. Zadanie inwestycyjne „ZŁOTA WILGA” przy ul. Złotej Wilgi 2 – realizowane przez Spółkę ED invest.

Wszystkie inwestycje realizowane były zgodnie z zawartymi umowami o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym.

Regulacja stanu prawnego terenów.

W stanie prawnym terenów zarządzanych przez Spółdzielnię nie nastąpiły żadne zmiany. Stan prawny terenów Spółdzielni został uregulowany we wszystkich nieruchomościach, gdzie prawa Spółdzielni nie budziły wątpliwości.

Terenami, które wymagają prawnego uregulowania są tereny:

- o osiedli Orlik VII, VIII i IX o pow. 51 446 m²,
- o części osiedli Iskra IV i V wraz z nieruchomością Samolotowa 4 o pow. 28 307 m²,
- o potencjalne tereny inwestycyjne o pow. 45 480 m²,
- o Wilga IV poza dekretowa część osiedla (bazarek, parking) o pow. 3 840 m².

Zarząd podjął już wszelkie przewidziane prawem działania zmierzające do uzyskania użytkowania wieczystego tych gruntów.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W tym zakresie statutowej działalności Zarząd skupia się na utrzymaniu różnorodności propozycji oświatowo-kulturalnych w ramach posiadanej bazy lokalowej.

Podstawowymi grupami społecznymi do których kierowane są zajęcia organizowane w klubach to: dzieci, młodzież i seniorzy.

Spółdzielcy czynni zawodowo z reguły nie dysponują czasem, który mogliby poświęcić na uczestnictwo w zajęciach, natomiast pozytywnie odbierają organizowanie zajęć dla ich dzieci, które oprócz rozwoju swoich zainteresowań, bezpiecznie i ciekawie spędzają wolny czas.

Dużym zainteresowaniem cieszą się również zajęcia dla seniorów, szczególnie związane z utrzymywaniem sprawności fizycznej oraz dostępem do uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych w stolicy, po preferencyjnych cenach.

W swoich działaniach dotyczących imprez oświatowo-kulturalnych Spółdzielnia współpracuje z Wydziałem Kultury Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, który w roku 2024 współfinansował cztery projekty z zakresu kultury i sztuki.

W szczególności działalność społeczna i oświatowo-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” prowadzona jest w ramach zajęć:

1. Osiedlowego Centrum Plastyki Wilga – Znanińskiego 5;
2. Klubu Seniora działającego przy Administracji Osiedla „Mewa”;
3. Klubu Ikar prowadzonego przez pracowników Biura Zarządu;
4. działalności sportowej realizowanej w wynajmowanych pomieszczeniach Szkoły nr 312 dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie.

W roku 2024, Spółdzielnia podjęła tradycyjną organizację większych imprez kulturalnych w Sali Klubu IKAR.

Szczegółowe dane dotyczące problemów, omówionych skrótowo we wstępie, znajdują się w dalszych częściach sprawozdania.

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Liczba osób przyjętych w IV kwartale 2024 r. 69

w tym:

Nabycie członkostwa z mocy prawa

- finansujących budowę (Ed invest) 6

- finansujących budowę (Profbud) 5

- § 5 u. 5 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana) 25

- § 5 u. 5 Statutu (dziedziczenie) 12

- § 5 u. 4 pkt. 1 Statutu (lokatorskie) 2

Nabycie członkostwa uchwałą Zarządu

- § 6 u. 2 Statutu (sprzedaż, darowizna) 12

- § 6 u. 2 Statutu (spadek, dziedziczenie) 5

- § 6 u. 2 Statutu (współmałżonek) 2

Skreślono w IV kwartale 2024 r. 114

Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 r. zrzeszała ogółem członków: 11444

w tym:

- oczekujących z list podstawowych 1120

- oczekujących finansujących budowę 330

- z prawem do lokalu użytkowego 182

	Liczba członków na 30.09.2024 r.	Liczba członków na 31.12.2024 r.	Zmiana w % (3/2)
1	3	3	4
Ogółem	11489	11444	99,6
oczekujący z list podst.	1120	1120	100,0

W IV kwartale 2024 r. złożono 5 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Przekształcono spółdzielcze prawa do 5 lokali mieszkalnych i 1 miejsca postojowego.

W wykonaniu umów o budowę lokali przeniesiono własność 52 lokali mieszkalnych i 52 miejsc postojowych w budynkach przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 15 i Umińskiego 2.

Zawarto 2 umowy o budowę lokalu w inwestycji przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 15, 3 umowy w inwestycji przy ul. Umińskiego 2, realizowanych przez „Ed invest”.

W inwestycjach realizowanych przez „Profbud” zawarto 2 umowy na lokale mieszkalne w budynku przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 17 oraz 1 umowę na lokal w budynku przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 19.

Przyjęto do eksploatacji budynek przy ul. Umińskiego 2.

ROZDZIAŁ II

Gospodarka finansowa

Niniejsze sprawozdanie określa koszty i przychody Spółdzielni w 2024 roku. Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów zostały zawarte w 11 tabelach.

Poniżej przedstawione zostały dodatkowe wyjaśnienia do poszczególnych tabel.

W tabeli numer 1 prezentowane są koszty rodzajowe Spółdzielni oraz źródła ich finansowania.

1. Poniesione koszty w wysokości 100 200 026,25 zł stanowią 92,31% planowanych wielkości.

Znaczne odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Amortyzacja (konto "400")** - w wys. 185 151,14 zł stanowi 92,58% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim. Na niższy procent wykonania wpływ ma wyksięgowanie środków trwałych z majątku Spółdzielni w związku z wyodrębnieniem się budynków Jugosłowiańska 13 i Jugosłowiańska 17B.

- **Zużycie materiałów (konto „401”)** - w wys. 681 376,97 zł stanowi 91,16% planowanych kosztów. Niższe wykonanie spowodowane jest tym, iż w roku 2024 dokonano mniejszych zakupów materiałów niż planowano.

- **Zużycie energii cieplnej (konto "402")** - Koszty w wys. 25 076 917,43 zł stanowią 82,55% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny, ilości dni w dni w sezonie grzewczym oraz od zużycia ciepłej wody.

- **Zużycie energii elektrycznej (konto „403”)** – koszty w wys. 3 174 633,81 zł stanowią 84,62% planowanych wielkości i są niższe od planowanych.

Na wykonanie ma wpływ zamrożenie cen prądu dla gospodarstw domowych – do 30 września 2025 roku obowiązuje maksymalna cena energii elektrycznej dla gospodarstw domowych.

- **Zużycie gazu (konto "405")** - w wys. 831 026,06 zł, co stanowi 36,54% planowanych wielkości. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od bieżącego zużycia gazu w lokalach.

Niższe koszty zużycia gazu spowodowane są brakiem faktur rozliczeniowych za miesiące XI, XII 2024r, które zostaną zaksięgowane w I kwartale 2025r.

- **Oплата за gospodarowanie odpadami (konto "408")** - w wys. 7 054 424,68zł, co stanowi 92,03% planowanych wielkości. Niższe wykonanie spowodowane jest obniżką opłat za odbiór śmieci.

- **Odpisy na ZFŚS (konto „412”)** – wynoszą 128 462,94 zł i stanowi 153,6% planowanych wielkości, są wyższe niż planowano. Przekroczenie spowodowane jest wzrostem przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej od którego liczona jest składka na ZFŚS.

- **Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (konto "413")**-w wysokości 139 178,23 zł stanowi 67,35% planowanych wielkości.

Wykonane zależne jest od kosztów badań lekarskich pracowników oraz wypłaconych ekwiwalentów zgodnie z przepisami bhp, których wykonanie w roku 2024 jest niższe niż zaplanowano.

- **Podatek od nieruchomości (konto "415")** - w wys. 1 509 687,25 zł, co stanowi 105,55% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji zależne są od liczby lokali wyodrębniających się ze Spółdzielni oraz obowiązujących cen opłat za podatek do nieruchomości.

- **Pozostałe podatki i opłaty (konto "417")** - koszty w wys. 6 006,38 zł stanowią 200,21% planowanych wielkości.

Przekroczenie spowodowane jest nieplanowaną opłatą związaną z wydaniem opinii biegłego sądowego.

- **Usługi związane z ochroną i monitoringiem (konto „418”)** w wysokości 3 829 981,16 zł stanowiący 87,49 % planowanych wielkości.

Na niższy procent wykonania wpływ ma wyodrębnienie się ze Spółdzielni od VIII 24r budynku Jugosłowiańska 13.

- **Usługi telekomunikacyjne (konto „419”)** w wysokości 215 628,65 zł stanowiący 107,81 % planowanych wielkości. Na wyższy procent wykonania wpływ ma wzrost kosztów stałej obsługi telekomunikacyjnej, w tym konserwacja centrali telefonicznej, abonament i usługi telekomunikacyjne.

- **Usługi informatyczne (konto „420”)** w wysokości 192 386,70 zł stanowiący 112,38 % planowanych wielkości. Na wyższy procent wykonania wpływ ma wzrost kosztów stałej obsługi informatycznej.

- **Usługi pocztowe (konto "421")** - koszty w wys. 72 301,20 zł stanowią 89,26% planowanych wielkości i są niższe od planowanych kosztów.

- **Czynsze i ekwiwalenty za czynsze (konto "422")** - w wys. 87 104,44 zł stanowią 87,1% planowanych wielkości. Niższe wykonania w tej pozycji spowodowane jest zaksięgowaniem faktury rozliczeniowej za media na dzień 30.06.2024r, dotyczącej opłat eksploatacyjnych za Biuro Zarządu.

- **Delegacje i przejazdy (konto "423")** - koszty w wys. 85 473,75 zł stanowią 105,52% planowanych wielkości, wyższe wykonanie wynika ze zwiększenia liczby ryczałtów za przejazdy.

- **Odpis na fundusz remontowy (konto "424")** - w wys. 14 330 958,93 zł stanowią 107,76% planowanych wielkości. Na wyższy poziom wykonania w tej pozycji wpływ ma wprowadzenie nowego składnika od 01.03.24r - „Opłata na konserwację i remonty Mienia Spółdzielni” oraz zmiana stawek na fundusz remontowy.

- **Prowizje i opłaty bankowe (konto „425”)** - w wys. 83 690,60 zł, co stanowi 63,4% planowanych wielkości. Na wysokość kosztów wpływ ma wysokość opłat bankowych i prowizji, które okazały się niższe niż planowano.

- **Koszty szkoleń (konto "426")** - w wys. 28 388,11 zł stanowią 64,52% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od ilości odbytych szkoleń pracowników, których w 2024r zrealizowano mniej niż zaplanowano.

- **Pozostałe usługi (konto "428")** - w wys. 758 112,59 zł stanowią 83,96% planowanych wielkości i są niższe niż planowano.

- **Pozostałe koszty (konto "429")** - w wys. 464 147,90 zł stanowią 103,47% planowanych wielkości. Na przekroczenie wpływ ma wyksięgowanie środków

trwałych z majątku Spółdzielni w związku z wyodrębnieniem się budynków Jugosłowiańska 13 i Jugosłowiańska 17B.

- **Koszty finansowe (konto "751")** - w wysokości 1 973,33 zł stanowią 50,6% planowanych wielkości i zawierają odsetki za zwłokę w zapłatach, które są niższe od planowanych.

- **Pozostałe koszty operacyjne (konto "761")** - w wys. 899 193,60 zł stanowią 84,16% planowanych wielkości i zawierają:

- koszty windykacji w wysokości 251 931,63 zł,
- koszty sądowe, komornicze i procesowe w wysokości 188 249,79 zł,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 66 491,16 zł,
- należności spisane w koszty w wysokości 167 217,83 zł,
- koszty z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w wys. 29 298,68zł,
- koszty usuwania szkód z odszkodowań w wysokości 23 595,19 zł,
- korekta VAT - struktura – 428,19 zł,
- koszt stanowiące koszty uzyskania przychodów – wyodrębnienie prawa własności gruntu w wysokości 7 315,56 zł,
- koszty pozostałe w wysokości 164 665,57 zł.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyłeń od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody w 2024 r wyniosły 1 13 626,08 zł i stanowiły 96,84% planowanych wielkości.

Konta:

701 (Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości), **702** (Przychody z tyt. zaliczek na koszty mediów), **704** (Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat), **707** (Odpis na fundusz remontowy), - dotyczą przychodów GZM - wysokość przychodów zależna jest od obowiązujących stawek opłat oraz od okresowych rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów mediów.

Znaczne odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Pożytki nieruchomości z tyt. najmu, dzierżawy i innych przychodów (konto „709”)** w wysokości 1 125 688,60 zł stanowią 113,28% planowanych wielkości. Wyższy procent wykonania spowodowany jest zmianą stawek opłat za najem i dzierżawę.

- **Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych Zarządu (konto „710”)** w wysokości 16 946 082,08 zł stanowią 112,97% planowanych wielkości.

Na przekroczenie wykonania wpływ ma to, iż w m-cu IX 24r została zaksięgowana faktura rozliczeniowa po zakończeniu inwestycji Umińskiego 2 w wysokości 8 033 513,59 zł.

- **Przychody z mienia SM (konto „720”)** w wys. 3 226 605,78 zł stanowią 93,36% planowanych wielkości.

Niższe wykonanie wynika z mniejszych niż planowano przychody z marży zysku z miejsc postojowych i lokali użytkowych.

- **Przychody działalności społeczno-wychowawczej (konto „730”)** w wys. 429 943,11 zł stanowią 92,46% planowanych przychodów. Pozycja ta wykazuje niższe przychody niż planowano, ponieważ w 2024r były niższe wpływy z wpłat członków na działalność społeczno-wychowawczą oraz z wynajmu sali w klubie.

- **Przychody finansowe (konto „750”)** w wys. 1 693 144,03 zł stanowią 125,14 % planowanych przychodów. Przekroczenie wykonania w tej spowodowane są wyższym przychodem z oprocentowania lokat bankowych.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- odsetki od rachunku bieżącego w wysokości 20 726,84 zł
- odsetki od nieterminowych płatności w wysokości 443 727,2 zł
- odsetki od lokat w wysokości 1 228 689,99 zł.

- **Pozostałe przychody operacyjne (konto „760”)** w wys. 2 114 691,07 zł stanowią 440,37% planowanych przychodów. Przekroczenie wykonania spowodowane jest korektą Vat za 2023r oraz przechodem ze sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. Rechniewskiego 8 oraz miejsca postojowego przy ul. Meissnera 1/3.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- Zwrot kosztów sądowych, zastępstwa procesowego w wys. 84 035,09 zł,
- Zwrot kosztów windykacyjnych w wys. 135 579,98 zł,
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 31 340,77 zł,
- Odszkodowania w wysokości 64 670,36 zł,
- Refaktura poniesionych kosztów w wysokości 126 646,04 zł,
- Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych 566 600,00 zł,
- Przychody z tyt. wyodrębnienia prawa własności gruntów w wys. 7 055,77zł
- korekta VAT - struktura – 897 369,00 zł,
- Bezumowne korzystanie z terenu, lokalu w wysokości 3 732,60 zł,
- Pozostałe przychody w wysokości 197 661,46 zł.

Pozostałe pozycje przychodów nie wykazują znacznych odchyłeń od przewidywanego wykonania.

W tabelach od numeru 2 do numeru 7 zaprezentowano koszty i przychody według miejsc ich powstawania.

Tabela numer 2 prezentuje koszty i przychody ogólne Biura Zarządu Spółdzielni.

1. Poniesione koszty w 2024r w wysokości 6 338 469,14 zł stanowią 101,51% planowanych wielkości.

2. Uzyskane przychody w 2024r wyniosły 19 258 287,63 zł i stanowiły 123,45% planowanych wielkości.

Zysk netto za rok bieżący wynosi 12 919 818,49 zł, natomiast zysk netto narastająco 14 373 820,60 zł.

Ogólne koszty Biura Zarządu Spółdzielni są na poziomie planowanych wielkości, natomiast wyższe wykonanie przychodów spowodowane jest sprzedażą lokalu użytkowego przy ul. Rechniewskiego 8 i miejsca postojowego przy ul. Meissnera 1/3, korektą Vat za 2023r oraz wyższymi niż planowano odsetkami od lokat bankowych.

Tabela numer 3 przedstawia przychody i koszty wszystkich nieruchomości w Spółdzielni w podziale na składniki wnoszonych opłat.

Uzyskane przychody z GZM w wysokości 86 183 292,20 zł stanowią 91,86% planowanych przychodów.

Poniesione koszty na GZM w wysokości 85 879 635,14 zł stanowią 90,85% planowanych kosztów.

Wynik na GZM za 2024r wyniósł 303 657,06 zł, natomiast pożytki nieruchomości oraz przychody operacyjne i finansowe wyniosły 1 927 665,52zł.

Tabela numer 4 prezentuje koszty administrowania, które zawarte są w pozycji eksploatacja w tabeli numer 3.

1. W Adm." Mewa" poniesione koszty w wys. 1 445 545,00 zł stanowią 95,42% planowanych wielkości.

2. W Adm. "Wilga-Iskra" poniesione koszty w wys. 5 340 454,15 zł stanowią 94,19 % planowanych wielkości.

Ogólne wykonanie kosztów w Administracjach w 2024 roku wynosi 6 786 087,71 zł, co stanowi 94,45 % i jest niewiele niższe od planowanego wykonania.

Tabela numer 5 prezentuje przychody i koszty mienia Spółdzielni.

1. Uzyskane przychody w 2024r wyniosły 5 073 691,29 zł i stanowiły 98,57% planowanych wielkości.

Zgodnie z regulaminem funduszu remontowego 15 % przychodów z najmu oraz 1,00 zł/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych stanowi odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

2. Poniesione koszty w wys. 2 517 701,06 zł stanowią 97,37 % planowanych wielkości.

Ogólne wykonanie przychody i koszty jest na poziomie planu na 2024r.

Zysk netto na mieniu Spółdzielni wyniósł 2 070 352,09 zł.

Zyskiem netto z mienia Spółdzielni zaplanowano pokrycie kosztów eksploatacji mienia wspólnego.

Tabela numer 6 obejmuje koszty i źródła finansowania mienia wspólnego Spółdzielni.

Remonty i naprawy na mieniu Spółdzielni są wykonywane z funduszu remontowego.

Źródłem finansowania kosztów eksploatacji mienia wspólnego będzie zysk z lat ubiegłych i zysk netto z mienia Spółdzielni za rok 2024r .

1. Poniesione koszty w wysokości 4 148 845,85 zł stanowią 107,64% planowanych wielkości.

2. Uzyskane przychody z mienia Spółdzielni wyniosły 80 644,64 zł i stanowiły 100,54% planowanych wielkości i są na poziomie planu na 2024r.

Wynik Mienia Wspólnego na dzień 31.12.2024r wynosi: -1 461 097,96 zł.

Tabele numer 8,9,10 dotyczą przychodów i kosztów funduszu remontowego nieruchomości w podziale na Osiedla.

Wpływy stanowią głównie odpisy z lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych. Na poziom wykonania zaplanowanych robót wpływają bieżące decyzje Rad Nieruchomości dotyczące zmian zakresu robót i terminu ich wykonania oraz gromadzenie środków na wykonanie prac wymagających większych nakładów.

1. W Administracji "Mewa" środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2024r wyniosły 2 589 217,43 zł co stanowi 108,62% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 340 894,57 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 6 941 426,84 zł i stanowiły 102,59% planu. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 5 313 595,03 zł i stanowiły 78,53% planu. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2024r wynosi 1 627 831,81 zł.

2. W Administracji "Wilga-Iskra" wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2024 roku wyniosła ogółem 10 308 840,03 zł, co stanowi 95,63% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 248 039,30 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 14 720 313,30 zł i stanowiły 102,06% planu. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 5 983 507,00 zł i stanowiły 41,49% planowanych wielkości. Stan fundusz remontowego na koniec roku 2024r wynosi 8 736 806,30 zł. Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 8,9,10.

Tabela numer 11 dotyczy funduszu remontowego mienia Spółdzielni wspólnego użytkowania.

Wpływy na fundusz remontowy to 15 % odpisu od lokali wynajmowanych oraz 1,00 z/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych. Bilans otwarcia to utworzony w ubiegłych latach fundusz centralny.

Od 01.03.2024r zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej naliczany jest odpis na konserwację i remonty mienia Spółdzielni w wysokości 0,15 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych.

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na dzień 31.12.2024 r. wyniosła ogółem 627 339,11 zł, co stanowi 99,56% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości -119 029,22 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 3 286 996,28 zł.

Na fundusz remontowy Mienia Spółdzielni w m-cu V 2024r przeksięgowany zastał wynik finansowy zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w wysokości 2 000 000,00 zł.

Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 1 074 660,44 zł.

Stan fundusz remontowego na koniec roku 2024r wynosi 2 212 335,84 zł.

ROZDZIAŁ III

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna. (tabela nr 7)

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra, Klub Seniora działający przy administracji osiedla „Mewa” i Klub Ikar zarządzany przez pracowników Biura Zarządu dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie. W ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prowadzona jest również działalność sportowa.

Koszty działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na dzień 31.12.2024 roku wyniosły 642 431,37 zł. tj. 117,89% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 429 943,11 zł., co stanowi 92,46% planu rocznego.

I. Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga”

W IV kwartale 2024r w OSIEDLOWYM CENTRUM PLASTYKI „Wilga” kontynuowane były zajęcia dla dzieci, młodzieży i seniorów.

CERAMIKA, MALARSTWO, CERAMIKA, RYSUNEK:

- TWÓRCZY KLUB SENIORA „Wena” -malarstwo,
- GIMNASTYKA dla seniorów,
- JOGA dla seniorów,
- JOGA - zdrowy kręgosłup,
- JOGA dorośli grupa ogólna,
- JOGA gr. początkująca PLANSZOMANIA dla dzieci i dorosłych.

W ramach projektów finansowanych przez Wydział Kultury dla Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy 14 listopada 2024r. w Klubie „IKAR” SM „Gocław- Lotnisko” odbyła się Impreza kulturalna dla seniorów „KONCERT DLA SENIORÓW”.

Prezes SM Gocław – Lotnisko p. Janusz Sienkiewicz przywitał przybyłych Seniorów i złożył zgromadzonemu życzenia z okazji ich święta.

W koncercie wystąpił Zespół Wokalny Oleander który wykonał Szlagiery Dwudziestolecia Międzywojennego zwariowane przeboje lat 50, 60, 70 oraz niezapomniane hity z lat 80,90 / z repertuaru Wojciecha Młynarskiego,

Skaldów, Cohena, Krzysztofa Krawczyka/ dla licznie zgromadzonych seniorów /ok. 150 osób /.

Po koncercie seniorzy zostali zaproszeni do poczęstunku. Impreza kulturalna – Koncert dla seniorów została wsparta finansowo przez Zarząd SM „Gocław-Lotnisko.

II. Klub Seniora

W tutejszym Klubie Seniora spotkania prowadzone są od wielu lat i cieszą się dużym zainteresowaniem.

Podstawowy program w Klubie Seniora jest kontynuowany na prośbę naszych mieszkańców, w którym prowadzimy naprzemiennie stały cykl spotkań.

Są to spotkania z kosmetologiem, dietetykiem i fizjoterapeutką.

Spotkania z fizjoterapeutką wspomagają nasze Panie w dolegliwościach związanych z bólem pleców oraz kończyn dolnych i górnych.

Na każdym spotkaniu, Panie mają możliwość konsultacji z prowadzącą i korzystają z indywidualnych masaży.

Kosmetolożka i dietetyczka prowadziła konsultacje na tematy:

- pielęgnacja skóry twarzy i dłoni w okresie zimowym,
- dieta przy schorzeniach wątroby i zapaleniu woreczka żółciowego,
- zdrowe stopy – profilaktyka i leczenie pięty z ostrogą,
- suplementacja magnezem,
- wszystko o sercu, dieta i suplementacja, aktywność fizyczna,
- jak zadbać o jelita – dieta eliminacyjna,
- żywienie sezonowe – zalecenia Instytutu Żywności i Żywienia
- zdrowe oczy – dieta suplementacyjna, tryb życia,
- wrastające paznokcie, prezentacja klamer i zalecenia profilaktyczne.

Ponadto Uczestniczki naszego Klubu miały możliwość uczestniczenia w:

- pokazie slajdów z Islandii, Włoch, Cypru i Słowenii.
- warsztatach kreatywnych – „szydełkowanie”,
- warsztatach literackich – „zaczynj pisać”,
- koncercie zespołu „Jugonostalgia” i Wojtka Gęsickiego,
- koncercie Andrzeja Kubackiego z okazji Dnia Matki,
- koncercie „balladowo-szantowym w wykonaniu Romana Roczenia.

Miesiące lipiec i sierpień – to czas wakacyjny i w tym czasie nie prowadzimy spotkań w Klubie.

Miało również miejsce spotkanie z przedstawicielem ZUS na temat „rent

wdowich”.

Z okazji Dnia Seniora zorganizowany został Koncert okolicznościowo-święteczny.

Zespół „SONANTO” zachwycił naszych uczestników pięknymi piosenkami, który to koncert zakończył się uroczystym, miłym poczęstunkiem dla wszystkich gości.

III. W ramach działalności sportowej realizowanej w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej Nr 312 przy ul. Umińskiego 12 prowadzone były razy w tygodniu zajęcia halowej piłki nożnej, trzy razy piłki siatkowej i raz w tygodniu zajęcia z piłki koszykowej.

ROZDZIAŁ IV

1. Przedsięwzięcia inwestycyjne w fazie przygotowania inwestycji lub w trakcie realizacji

Zadanie inwestycyjne Iskra VI

Teren inwestycyjny (w bezpośrednim sąsiedztwie stacji Circle K Sp. z o.o.) w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

Spółdzielnia i ED invest S.A. jako realizator inwestycji prowadzą działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego terenu przeznaczonego pod pozostałą część (etap III) osiedla Iskra VI (dz. ew. 38 część obręb 3-06-01) oraz rozpoczęli proces przygotowania inwestycji.

Zadanie inwestycyjne: nazwa marketingowa „GOSLOVE” budynki A, B wzdłuż ul. Nowaka – Jeziorańskiego, zlokalizowane na odcinku od ul. Fieldorfa w stronę Centrum Handlowego Promenada [dz. ew. 3/12, 3/16 cz., dz. ew. od 3/51 do 3/56, w obrębie 3-06-07]

W wyniku przetargu nieograniczonego, w lutym 2019 r. Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni wybrała dwóch niezależnych realizatorów przedsięwzięcia inwestycyjnego „GOCLAW-WILGA (nazwa marketingowa)”, jednocześnie zobowiązując spółki do realizacji przedsięwzięć w wariantach rozszerzonych, tzn. z uwzględnieniem ewentualnej możliwości zagospodarowania gruntu na którym zlokalizowane są indywidualne garaże

wolnostojące przy ul. Mikołajczyka. Realizatorami przedsięwzięć na podstawie umów o wspólnym przedsięwzięciu są: na dz. ew. 3/65 w obrębie 3-06-07 - spółka ED invest S.A., a na dz. ew. 3/12 – spółka Grupa Profbud Sp. z o.o. Realizacja inwestycji na dz. ew. 3/65 została zakończona w grudniu 2023 r. (bud. C ul. Nowaka Jeziorańskiego 15).

W marcu 2020 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy części terenu inwestycyjnego (dz. ew. 3/12, 3/16 cz.). Grupa Profbud zakończyła rozmowy i negocjacje z użytkownikami garaży indywidualnych w sprawie zamiany lub sprzedaży garaży, by dołączyć grunty do terenów inwestycyjnych.

W listopadzie 2021 r. Grupa Profbud uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę garaży indywidualnych przy ul. Mikołajczyka 5 i 5B, a w maju 2023 r. na rozbiórkę garaży przy ul. Mikołajczyka 5A oraz pozwolenie na budowę zespołu budynków A i B.

W czerwcu 2023 r. teren został przekazany Grupie Profbud pod realizację inwestycji pod nazwą Goslove.

Zaawansowanie robót na koniec grudnia 2024 r. wyniosło około 76 %. Planowany termin odbioru inwestycji: sierpień/wrzesień 2025 r.

Zadanie inwestycyjne WILGA VI etap II pod nazwą GOCŁAVIA w rejonie budynku przy ul. Nowaka Jeziorańskiego 4 i tzw. ogródków działkowych, dz. ew. 8/12 cz., 10/3 w obrębie 3-06-08

Zadanie inwestycyjne jest kontynuacją przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Wilga VII i Wilga VI. Generalnym realizatorem inwestycji jest firma ED invest S.A. W wyniku skomplikowanych i długotrwałych negocjacji z przedstawicielami Polskiego Związku Działkowców – ogródki działkowe ROOD Wilga, w dniu 29.04.2020 r. Spółdzielnia zawarła Porozumienie z PZD w sprawie likwidacji prawej części ROOD Wilga i w dniu 03.06.2020 r. objęła w posiadanie grunt o powierzchni 3700 m².

Teren został przekazany Generalnemu Realizatorowi Inwestycji pod realizację II etapu inwestycji: budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterze oraz halą garażową.

Zawansowanie robót na koniec grudnia 2024 r. wyniosło ok. 20%.

***Zadanie inwestycyjne „Złota Wilga” przy ul. Złotej Wilgi 2 w Warszawie
dz. ew. 14/1 w obrębie 3-06-06***

W dniu 30.09.2024 r. wygasła umowa najmu terenu na którym zlokalizowany jest pawilon handlowy Biedronka. Najemca zobowiązał się do zwrotu przedmiotu najmu w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy najmu.

W dniu 06.11.2024 r. teren został przekazany pod realizację inwestycji „Złota Wilga” oferentowi wybranemu w drodze przetargu, tzn. firmie ED invest S.A.

W oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę, ED invest S.A. przystąpił do zagrodzenia terenu budowy, z zachowaniem przejścia i przejazdu przez drogę wewnętrzną dla okolicznych mieszkańców. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę dotychczasowego pawilonu i przystąpiono do etapowej rozbiórki istniejących naniesień.

Na koniec grudnia 2024 r , zaawansowanie robót wyniosło około 1%.

TABELA NR 1 - PRZYCHODY I KOSZTY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

KONTO	OPIS KONTA - PRZYCHODY	PRZYCHODY - PLAN 2024 R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol.6
701	Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	32 639 617,00	31 252 563,40	29 622 347,70	95,75
702	Przychody tyt. zaliczek na koszty mediów	40 146 156,00	33 582 746,56	32 916 247,10	83,65
704	Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat	9 426 394,00	8 843 400,18	9 070 727,39	93,82
707	Odpis na fundusz remontowy	13 299 552,00	14 330 958,93	12 323 575,28	107,76
709	Pożytki nieruchomości z tyt. najmu, dzierżaw, i innych przychodów	993 748,00	1 125 688,30	1 009 635,73	113,28
710	Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych zarządu	15 000 350,00	16 946 082,08	16 622 832,33	112,97
720	Przychody z mienia SM	3 456 000,00	3 226 605,78	3 021 562,83	93,36
721	Przychody na pokrycie kosztów remontów i konserwacji miejsc postojowych	0	0	0	0
723	Przychody na pokrycie kosztów mienia wspólnego nieruchomości	80 220,00	80 655,64	79 341,63	100,54
724	Przychody z tyt. administrowania nieruchomością	0	0	0	0
730	Przychody działalności społeczno-wychowawczej	465 000,00	429 943,11	435 668,54	92,46
750	Przychody finansowe	1 353 028,00	1 693 144,03	1 674 552,93	125,14
760	Pozostałe przychody operacyjne	480 207,00	2 114 691,07	1 029 276,37	440,37
	RAZEM PRZYCHODY	117 340 274,00	113 626 479,08	107 805 767,83	96,84
[A17]	OPIS KONTA - KOSZTY	KOSZTY - PLAN 2024 R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	KOSZTY- WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol. 6
400	Amortyzacja	200 000,00	185 151,14	215 557,32	92,58
401	Zużycie materiałów	747 468,00	681 376,97	718 082,06	91,16
402	Zużycie energii cieplnej	30 378 250,00	25 076 917,43	24 963 661,72	82,55
403	Zużycie energii elektrycznej	3 751 619,00	3 174 633,81	3 131 893,11	84,62
404	Zużycie wody	8 632 163,00	8 183 340,47	7 136 760,48	94,8
405	Zużycie gazu	2 274 000,00	831 026,06	954 306,86	36,54
406	Usługi remontowo-konserwacyjne	6 519 851,00	6 814 768,34	6 194 916,73	104,52
407	Usługi prawne	238 680,00	234 622,50	222 220,15	98,3
408	Opłata za gospodarowanie odpadami	7 665 500,00	7 054 424,68	7 647 452,96	92,03
409	Usługi utrzymania czystości i zieleni	12 174 494,00	12 027 787,80	10 297 369,81	98,79
410	Wynagrodzenia	9 792 564,00	9 486 004,71	7 802 947,39	96,87
411	Składki z tyt. ubezpieczeń społecznych opłacanych przez pracodawcę- św.prac	1 598 020,00	1 614 583,17	1 320 246,10	101,04
412	Odpisy na ZFŚS- św.prac.	83 634,00	128 462,94	94 202,50	153,6
413	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników – św.prac.	206 658,00	139 178,23	119 628,05	67,35
414	PFRON	109 000,00	103 637,00	104 920,00	95,08
415	Podatek od nieruchomości	1 430 370,00	1 509 687,00	1 376 057,25	105,55
416	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa	960 000,00	1 004 865,66	979 626,84	104,67
417	Pozostałe podatki i opłaty	3 000,00	6 006,38	4 594,50	200,21
418	Usługi związane z ochroną i monitoringiem	4 377 485,00	3 829 981,16	3 667 658,77	87,49
419	Usługi telekomunikacyjne	200 000,00	215 628,65	201 784,95	107,81
420	Usługi informatyczne	171 200,00	192 386,70	161 963,80	112,38
421	Usługi pocztowe	81 000,00	72 301,20	85 294,20	89,26
422	Czynsze i ekwiwalenty za czynsze	100 000,00	87 104,44	99 275,12	87,1
423	Delegacje i przejazdy	81 000,00	85 473,75	75 772,47	105,52
424	Odpis na fundusz remontowy	13 299 552,00	14 330 958,93	12 323 575,28	107,76
425	Prowizje i opłaty bankowe	132 000,00	83 690,60	122 774,80	63,4
426	Koszty szkoleń	44 000,00	28 388,11	15 323,70	64,52
427	Ubezpieczenia majątkowe i oc	875 000,00	894 211,00	791 755,14	102,2
428	Pozostałe usługi	902 947,00	758 112,59	715 012,47	83,96
429	Pozostałe koszty	448 566,00	464 147,90	560 502,01	103,47
751	Koszty finansowe	3 900,00	1 973,33	3 351,27	50,6
761	Pozostałe koszty operacyjne	1 068 431,00	899 193,60	1 383 908,42	84,16
	RAZEM KOSZTY	108 550 351,00	100 200 026,25	93 492 396,23	92,31
	WYNIK ROKU BIEŻĄCEGO BRUTTO	8 789 923,00	13 426 452,83	14 313 371,60	
	Podatek dochodowy	3 213 473,00	3 688 020,00	3 497 417,00	
	Zysk netto rok bieżącym w tym:	5 576 449,00	9 738 432,83	10 815 954,60	
	Zysk netto z działalności SM	8 624 415,00	11 575 300,46	11 295 916,95	
	Zysk netto z przychodów nieruchomości	1 435 614,00	1 927 665,52	1 701 606,67	
	Wynik GZM (+ nadwyżka przychodów , - nadwyżka kosztów)	- 4 483 580,00	- 3 764 533,15	- 2 181 569,01	
1,4	Nadwyżka przychodów (+)/Nadwyżka kosztów (-) roku ubiegłego	5 092 381,00	7 529 884,74	4 805 884,14	
	WYNIK NARASTAJĄCO	10 668 830,00	17 268 317,57	15 621 838,74	

TABELA NR 2 – KOSZTY I PRZYCHODY OGÓLNE BIURA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024 ROK	WYKONANIE ZA IV KW. 2024 ROK	WYKONANIE ZA IV KW.2023 ROK	Dynamika % Kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
555-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	3 427 864,00	3 555 765,40	2 782 673,02	103,73
555-902-***.*; 900	Składki ZUS, PPK	617 016,00	646 290,11	497 200,31	104,74
555-903-***.*	PFRON	42 000,00	37 164,00	39 181,00	88,49
555-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	30 000,00	30 030,00	29 250,00	100,1
555-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	78 000,00	99 592,40	80 629,94	127,68
555-906-***.*	Ubezpieczenia	25 000,00	22 285,84	24 054,40	89,14
555-907-***.*	Podatki i opłaty	82 000,00	72 653,28	90 260,88	88,6
555-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	105 840,00	87 104,44	99 275,12	82,3
555-909-***.*	Energia elektryczna	25 500,00	21 513,68	21 191,73	84,37
555-910-***.*	Delegacje i przejazdy	41 000,00	37 482,22	37 366,81	91,42
555-911-***.*	Usługi prawne	168 480,00	167 182,14	157 161,55	99,23
555-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	77 700,00	82 507,82	78 623,20	106,19
555-913-***.*	Badanie bilansu, lustracja	19 400,00	12 533,31	53 782,47	64,6
555-914-***.*	Usł.konserw.sprzętu i monitorin.	7 560,00	33 902,93	6 513,52	448,45
555-915-***.*	Usługi informatyczne	172 052,00	189 832,14	161 963,80	110,33
555-916-***.*	Amortyzacja	100 000,00	68 606,85	73 353,11	68,61
555-917-***.*	Materiały	98 000,00	74 223,74	89 494,60	75,74
555-918-***.*	Opłaty pocztowe	15 500,00	16 494,80	15 222,70	106,42
555-919-***.*	Opłaty bankowe	15 000,00	10 134,20	14 153,30	67,56
555-920-***.*	Koszty szkoleń	35 000,00	17 769,84	8 270,29	50,77
555-921-***.*	Pozostałe usługi	45 000,00	80 875,54	37 328,90	179,72
555-922-***.*	Pozostałe koszty	65 000,00	79 416,10	66 224,39	122,18
555-923-***.*	Wynagrodzenia RN	684 500,00	666 885,12	522 316,80	97,43
761-*-01;02;07	Koszty sądowe (wpisowe)	25 000,00	21 791,38	19 030,73	87,17
761-*03;05; 06;12;19, 20, 13, 15,10,11	Inne; odp.aktual.; należ.sp.w koszty;przych.udost.ter.	240 000,00	205 137,76	523 636,34	85,47
751-*-01	Odsetki za zwłokę w zapłatach	1 500,00	1 294,10	1 217,42	86,27
751-*-02	Odsetki budżetowe	50	0	0	0
	RAZEM KOSZTY OGÓLNE SM	6 243 962,00	6 338 469,14	5 529 376,33	101,51
710-*-000	Zwrot koszt.Przyg.mater.do wyodr.	0	73,17	24,39	0
710-*-101	opłaty lokale mieszkalne (GZM)	616 000,00	620 593,04	615 960,82	100,75
710-*-202	opłaty lokale użytkowe (CIT)	18 500,00	18 966,96	18 522,98	102,52
710-*-501	m. postojowe w hali garażowej (GZM)	44 000,00	45 684,44	44 085,53	103,83
710-*-502;552	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	2 100,00	1 842,06	2 046,06	87,72
710-*-551	opłaty boksy garażowe (GZM)	5 000,00	4 384,91	4 586,72	87,7
710-*-802*-702	dzierżawa (CIT); pożyczki, reklamy,	649 000,00	670 023,91	688 725,45	103,24
710-*-902	udostępnienie terenu (CIT)	13 665 750,00	15 584 513,59	15 248 880,38	114,04
750-*-01,05	Odsetki od rachunku bieżącego	0	0,68	0	0
750-*-02,04	Odsetki od lokat	550 000,00	815 019,16	791 795,30	148,19
760-01; 06, 05, 08, 13, 02,11,12,07	Zwrot kosztów sądowych, inne	50 000,00	599 816,71	401 711,73	1 199,63
760-*-09	Korekta VAT -struktura	0	897 369,00	0	0
	RAZEM PRZYCHODY	15 600 350,00	19 258 287,63	17 816 339,36	123,45
	Zysk brutto rok bieżący	9 356 388,08	12 919 818,49	12 286 963,03	0
	Podatek dochodowy	2 726 795,95	3 202 381,85	3 004 925,04	0
	Zysk netto rok bieżący	6 629 592,13	9 717 436,64	9 282 037,99	0
700-*-013	Zysk z dział. SM z rok ubiegł- ujemn. wynik mienia wspóln.	2 078 502,50	4 656 383,96	3 374 345,92	0
	Zysk netto narastająco	8 708 094,63	14 373 820,60	12 656 383,91	0

Tabela 3 - GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – SM „GOŚCŁAW LOTNIŚKO”

KONTO - PRZYCHODY	PLAN BO 2024R	PLAN 2024R KOSZTY W ZŁ	PLAN 2024R PRZYCHODY W ZŁ	Planowany Wynik Narastająco 2024R	BO 2024R	KOSZTY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ	Wynik 2024R	Wynik 2024 narastająco	Dynamika % -Koszty	Dynamika % -Przychody
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6	kol.7	kol.8	kol.9	kol.10	kol.7/kol.3	kol.8/kol.4
A. ENERGIA CIEPŁA	0	30 008 550,00	30 008 550,00	0	0	24 569 059,59	24 569 059,59	0	0	81,87	81,87
B. ZIMNA WODA	0	8 359 463,00	8 359 463,00	0	0	7 585 241,27	7 585 241,27	0	0	90,74	90,74
C. GAZ	0	1 388 143,00	1 388 143,00	0	0	830 156,01	830 156,01	0	0	59,8	59,8
RAZEM MEDIA	0	39 756 156,00	39 756 156,00	0	0	32 984 456,87	32 984 456,87	0	0	82,97	82,97
A. FUNDUSZ REMONTOWY	0	12 463 367,00	12 463 367,00	0	0	13 627 906,05	13 627 906,05	0	0	109,34	109,34
A. PODATEK OD NIERUCH.	- 4 627,00	1 151 000,00	1 119 719,00	- 35 909,00	105 406,24	1 083 689,75	1 257 692,39	174 002,64	279 408,88	94,15	112,32
B. WIECZyste	52 379,00	284 556,00	239 754,00	7 577,00	90 089,08	188 178,30	160 574,53	- 27 603,77	62 485,31	66,13	66,97
C. WYWOZ NIECZYST.	78 637,00	7 554 269,00	7 550 400,00	74 769,00	78 313,68	6 928 661,37	6 937 574,05	8 912,68	87 226,36	91,72	91,88
D. SYGNAŁ RTV	1 366,00	89 632,00	96 521,00	8 255,00	- 540,89	71 612,35	73 359,90	1 747,55	1 206,66	79,9	76
RAZEM OPŁATY	127 755,00	9 079 457,00	9 006 394,00	54 692,00	273 268,11	8 272 141,77	8 429 200,87	157 059,10	430 327,21	91,11	93,59
A. EKSPLOAT. PODST.		17 817 516,44				17 133 187,73				96,16	
B. KONSERWACJA		5 939 766,72				5 489 035,53				92,41	
C. DŹWIGI		1 471 753,21				1 599 567,29				108,68	
D. OCHRONA		4 377 484,93				3 714 893,42				84,86	
E. ENERGIA ELEKTR.		3 430 908,64				2 861 931,51				83,42	
F. DOMOFONY		189 223,22				196 514,97				103,85	
RAZEM EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI	881 779,00	33 226 653,00	32 590 312,00	245 438,00	1 755 322,59	30 995 130,45	31 141 728,41	146 597,96	1 901 920,55	93,28	95,56
RAZEM GZM=	1 009 534,00	94 525 633,00	93 816 229,00	300 130,00	2 028 590,70	85 879 635,14	86 183 292,20	303 657,06	2 332 247,76	90,85	91,86
A. POŻYTKI NIERUCHOM.		0	993 748,00	993 748,00			1 125 688,30	1 125 688,30	1 125 688,30	0	113,28
B. POZ. OPER		793 726,00	430 207,00	- 363 519,00		672 264,46	613 772,76	- 58 491,70	- 58 491,70	84,7	142,67
C. POZ. FIN.		1 949,00	807 334,00	805 385,00		679,23	861 148,15	860 468,92	860 468,92	34,85	106,67
RAZEM POŻYTKI NIERUCHOMOŚCI	0	795 675,00	2 231 289,00	1 435 614,00	0	672 943,69	2 600 609,21	1 927 665,52	1 927 665,52	84,58	116,55

Tabela 4 - KOSZTY ADMINISTROWANIA stan na 31.12.2024r

KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024r	WYKONANIE ZA IV KW.2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
ADM „MEWA”		1 514 890,00	1 445 545,00	1 323 642,02	95,42
522-**-901-***	Wynagrodzenia osobowe	1 092 940,00	1 015 263,34	918 696,57	92,89
522-**-902-***	Składki ZUS,	185 800,00	178 567,00	166 960,75	96,11
522-**-903-***	PFRON	14 000,00	9 238,23	14 168,01	65,99
522-**-904-***	Wynagrodzenia bezosobowe	30 000,00	65 872,77	31 585,25	219,58
522-**-905-***	Świadczenia na rzecz pracowników	25 000,00	34 752,92	26 105,25	139,01
522-**-906-***	Ubezpieczenia	0	0	0	0
522-**-907-***	Podatki i opłaty	0	0	16,6	0
522-**-908-***	Opłaty eksploatacyjne	0	0	0	0
522-**-909-***	Energia elektryczna	0	0	0	0
522-**-910-***	Delegacje i przejazdy	4 000,00	7 690,93	3 860,00	192,27
522-**-911-***	Usługi prawne	24 150,00	22 482,28	21 692,40	93,09
522-**-912-***	Usługi telekomunikacyjne	4 000,00	5 375,56	4 317,10	134,39
522-**-914-***	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	0	0	0	0
522-**-915-***	Usługi informatyczne	0	0	0	0
522-**-916-***	Amortyzacja	10 000,00	19 242,78	13 227,23	192,43
522-**-917-***	Materiały	35 000,00	38 086,15	33 711,13	108,82
522-**-918-***	Opłaty pocztowe	45 000,00	39 153,90	47 784,56	87,01
522-**-919-***	Opłaty bankowe	31 000,00	1 678,30	25 768,55	5,41
522-**-920-***	Koszty szkoleń	3 000,00	4 689,65	2 479,90	156,32
522-**-921-***	Pozostałe usługi	6 000,00	177,96	6 533,26	2,97
522-**-922-***	Pozostałe koszty	5 000,00	3 273,23	6 735,46	65,46
ADM „WILGA -ISKRA”		5 669 667,00	5 340 454,15	4 520 359,43	94,19
522-**-901; 505-**-410	Wynagrodzenia osobowe	4 070 860,00	3 592 081,31	3 058 186,35	88,24
522-**-902; *900*; 505-**-411	Składki ZUS, PPK	732 755,00	680 412,23	571 572,46	92,86
522-**-903-***	PFRON	53 000,00	57 234,77	51 570,99	107,99
522-**-904; 501-**-410	Wynagrodzenia bezosobowe	110 000,00	125 724,26	122 977,10	114,29
522-**-905; 505-**-413	Świadczenia na rzecz pracowników	104 352,00	127 712,41	102 825,31	122,39
522-**-906-***	Ubezpieczenia	2 500,00	1 191,79	1 070,13	47,67
522-**-907-***	Podatki i opłaty	23 000,00	31 541,08	23 335,42	137,14
522-**-908-***	Opłaty eksploatacyjne	55 000,00	209 077,06	43 512,03	380,14
522-**-909-***	Energia elektryczna	27 000,00	26 742,91	26 297,09	99,05
522-**-910-***	Delegacje i przejazdy	36 000,00	40 305,43	34 556,46	111,96
522-**-911-***	Usługi prawne	48 300,00	44 964,49	43 384,77	93,09
522-**-912-***	Usługi telekomunikacyjne	25 000,00	27 184,69	25 637,49	108,74
522-**-914-***	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	6 900,00	2 288,61	5 452,92	33,17
522-**-915-***	Usługi informatyczne	0	2 554,76	0	0
522-**-916-***	Amortyzacja	24 000,00	26 814,05	37 489,23	111,73
522-**-917-***	Materiały	120 000,00	129 829,76	134 726,08	108,19
522-**-918-***	Opłaty pocztowe	20 000,00	16 657,30	22 306,77	83,29
522-**-919-***	Opłaty bankowe	86 000,00	71 890,34	82 881,65	83,59
522-**-920-***	Koszty szkoleń	6 000,00	5 929,81	4 575,08	98,83
522-**-921-***	Pozostałe usługi	103 000,00	118 354,26	114 822,81	114,91
522-**-922-***	Pozostałe koszty	16 000,00	1 962,83	13 179,30	12,27
RAZEM		7 184 557,00	6 785 999,15	5 844 001,45	94,45
KOSZTY ADMINISTROWANIA					
522-**-901; 505-**-410	Wynagrodzenia osobowe	5 163 800,00	4 607 344,65	3 976 882,92	89,22
522-**-902; *900*; 505-**-411	Składki ZUS, PPK	918 555,00	858 979,23	738 533,21	93,51
522-**-903-***	PFRON	67 000,00	66 473,00	65 739,00	99,21
522-**-904; 501-**-410	Wynagrodzenia bezosobowe	140 000,00	191 597,03	154 562,35	136,86
522-**-905; 505-**-413	Świadczenia na rzecz pracowników	129 352,00	162 465,33	128 930,56	125,6
522-**-906-***	Ubezpieczenia	2 500,00	1 191,79	1 070,13	47,67
522-**-907-***	Podatki i opłaty	23 000,00	31 541,08	23 352,73	137,14
522-**-908-***	Opłaty eksploatacyjne	55 000,00	209 077,06	43 512,03	380,14
522-**-909-***	Energia elektryczna	27 000,00	26 742,91	26 297,09	99,05
522-**-910-***	Delegacje i przejazdy	40 000,00	47 996,36	38 416,45	119,99
522-**-911-***	Usługi prawne	72 450,00	67 446,77	65 077,17	93,09
522-**-912-***	Usługi telekomunikacyjne	29 000,00	32 648,81	29 954,59	112,58
522-**-914-***	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	6 900,00	2 288,61	5 452,92	33,17
522-**-915-***	Usługi informatyczne	0	2 554,76	0	0
522-**-916-***	Amortyzacja	34 000,00	46 056,83	50 715,75	135,46
522-**-917-***	Materiały	155 000,00	167 915,91	168 437,21	108,33
522-**-918-***	Opłaty pocztowe	65 000,00	55 811,20	70 091,33	85,86
522-**-919-***	Opłaty bankowe	117 000,00	73 568,64	108 650,20	62,88
522-**-920-***	Koszty szkoleń	9 000,00	10 619,46	7 054,98	117,99
522-**-921-***	Pozostałe usługi	109 000,00	118 532,22	121 356,07	108,75
522-**-922-***	Pozostałe koszty	21 000,00	5 236,06	19 914,76	24,93
RAZEM		7 184 557,00	6 786 087,71	5 844 001,45	94,45

Tabela 5 – MIENIE SPÓŁDZIELNI

PRZYCHODY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
720-* + 712*50*+701*50+701;31(1)+706*50+703*5 0+711*50+724+713+714	najem	3 456 000,00	3 337 496,57	3 124 688,24	96,57
702-*.-***-50-*	najem (media)	390 000,00	598 289,69	588 997,41	153,41
704-*.-***-50-*	najem (podatki i opłaty)	420 000,00	414 143,51	377 212,42	98,61
707-*.-**-50; 70	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	455 000,00	472 760,04	453 090,73	103,9
707-*.-512**50; 70	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	381 185,00	230 292,84	233 609,40	60,41
750-*03; 750-*05; 760-*16	Odsetki zapłacone za nieterminowe opłaty, Bezumowne korzyst. z terenu	45 000,00	20 708,64	14 422,49	46,02
	RAZEM	5 147 185,00	5 073 691,29	4 792 020,69	98,57
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW.2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
520-*.-**-001*+501*50	Eksploatacja podstawowa	77 885,00	92 886,69	72 775,19	119,26
520-*003 + 512*-50	Energia elektryczna	101 250,00	58 266,36	78 318,25	57,55
520-*.-**-007-*	Podatek od nieruchomości	258 774,00	218 282,66	291 924,18	84,35
520-*008-*	Wieczyste użytkowanie	150 531,00	152 337,40	145 403,48	101,2
520*-101-*	Utrzymanie czystości	198 900,00	204 970,84	170 955,26	103,05
520*-102-*	Utrzymanie zieleni	0	40 300,00	0	0
520*-103-*	Materiały eksploatacyjne	5 000,00	6 989,47	19 866,18	139,79
520*-104- *+503*50+511*50+512*50+513*50+514*50 +540+522	Inne	210 000,00	235 341,20	223 190,56	112,07
520*-110-*	Remonty i naprawy	220 000,00	63 260,14	70 154,11	28,75
520*-202-*	Woda i kanalizacja	6 000,00	24 697,98	10 100,63	411,63
520*-204-*; *205*	Opłata stała c.o.	1 200,00	1 218,75	988,68	101,56
520*-207-*; *206*	Opłata zmienna c.o.	6 000,00	14 394,53	6 799,90	239,91
502*-50-*	Media -najem	362 500,00	563 681,62	305 275,20	155,5
504*-50-*	podatki i opłaty najem (budynki)	151 500,00	138 020,54	117 506,01	91,1
507-*	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	455 000,00	472 760,04	453 090,73	103,9
507-*	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	381 185,00	230 292,84	233 609,40	60,41
	RAZEM	2 585 725,00	2 517 701,06	2 199 957,76	97,37
	ZYSK BRUTTO	2 561 460,00	2 555 990,23	2 592 062,93	
	PODATEK DOCHODOWY	486 677,00	485 638,14	492 491,96	
	ZYSK NETTO	2 074 783,00	2 070 352,09	2 099 570,97	

Tabela 6 – MIENIE WSPÓLNE

KOSZTY MIENIA WSPÓLNEGO					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
509-*-003-***-*	Energia elektryczna	164 160,00	202 949,65	177 501,11	123,63
509-*-007-***-*	Podatek od nieruchomości	117 300,00	137 219,09	135 994,37	116,98
509-*-008-***-*	Wieczyste użytkowanie	644 400,00	614 642,96	614 804,12	95,38
509-*-101-***-*	Utrzymanie czystości	1 986 426,00	2 027 885,04	1 763 480,38	102,09
509-*-102-***-*	Utrzymanie zieleni	611 910,00	634 714,92	528 066,74	103,73
509-*-103-***-*	Materiały eksploatacyjne, Eksploat.	70 200,00	13 250,36	60 563,05	18,88
+ 509--001***-*	podstawowa				
509-*-104-***-*	Inne	180 000,00	415 129,91	180 936,42	230,63
509-*-110-***-*	Remonty i naprawy	80 000,00	103 053,92	84 137,92	141,7
	RAZEM	3 854 396,00	4 148 845,85	3 545 484,11	107,64
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024 R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2023R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
723-*-101	lokal mieszkalny (GZM)	68 050,00	68 239,90	67 356,90	100,28
723-*-202	lokal użytkowy (CIT)	5 100,00	5 051,62	5 038,61	99,05
723-*-501	miejsca postojowe w hali garażowej (GZM)	7 000,00	7 316,68	6 877,12	104,52
723-*-502	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	70	23	69	32,86
723-*-511	miejsca posojowe zewnętrzne (GZM)	0	0	0	0
723-*-512	miejsca postojowe zewnętrzne (CIT)	0	24,44	0	0
723-*-551	boks garażowy (GZM)	0	0	0	0
	RAZEM	80 220,00	80 655,64	79 341,63	100,54

	Nadwyżka kosztów (-)/ Nadwyżka przychodów (+) roku bieżącego	- 3 774 176,00	- 4 068 190,21	- 3 466 142,48
700-*-**-014	Zysk z działalności SM z rok ubiegł.	598 323,00	536 670,63	1 903 242,14
700-*-**-014	Wynik GZM - rok ubiegły	0	0	0
	Zysk z działalności SM z roku bieżącego	3 175 853,00	2 070 421,62	2 099 570,97
	WYNIK MIENIE WSPÓLNE	0	- 1 461 097,96	536 670,63

Tabela 7 - DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE na 31.12.24r	WYKONANIE na 31.12.23r	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
730-*-02	Wpłaty członków SM na działalność społeczno-wychowawczą	325 000,00	344 636,13	354 618,29	106,04
730-*-03	Wpłaty za zajęcia odpłatne w klubach	80 000,00	64 357,42	53 905,54	80,45
730-*-05	Wynajęcie sali	30 000,00	3 917,05	11 823,57	13,06
730-*-04	Wpłaty Urząd Dzielnicy	30 000,00	17 032,51	15 321,14	56,78
730-*-06	Inne wpływy	0	0	0	0
	RAZEM	465 000,00	429 943,11	435 668,54	92,46
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE na 31.12.24r	WYKONANIE na 31.12.23r	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
KLUB IKAR		10 830,00	4 838,62	16 410,30	44,68
530-1-902-***- *,900***	Składki ZUS	700	0	548,4	0
530-*-904-***	Wynagrodzenia bezosobowe	5 000,00	0	4 950,00	0
530-*-906-***	Ubezpieczenia	130	0	0	0
530-*-909-***	Energia elektryczna	0	0	0	0
530-*-917-***	Materiały	2 000,00	744,62	10 817,90	37,23
530-*-921-***	Pozostałe usługi	2 000,00	4 000,00	0	200
530-*-922-***	Pozostałe koszty	1 000,00	94	94	9,4
OCP WILGA		377 730,00	476 398,55	343 659,53	126,12
530-*-901-***	Wynagrodzenia osobowe	179 400,00	203 537,38	150 965,91	113,45
530-*-902-***	Składki ZUS	50 350,00	64 671,29	50 729,30	128,44
530-*-904-***	Wynagrodzenia bezosobowe	85 000,00	166 870,00	113 905,00	196,32
530-*-905-***	Świadczenia na rzecz pracowników	4 000,00	5 598,88	4 304,78	139,97
530-*-906-***	Ubezpieczenia	500	0	0	0
530-*-909- 908***,*	Energia elektryczna, opł. eksploatacyjne	2 800,00	3 231,78	3 309,26	115,42
530-*-916-***	Amortyzacja	680	254,41	609,72	37,41
530-*-917-***	Materiały	5 000,00	9 085,75	8 135,24	181,72
530-*-921-***	Pozostałe usługi	45 000,00	4 020,57	3 584,12	8,93
530-*-922-***	Pozostałe koszty	5 000,00	19 128,49	8 116,20	382,57
KLUB SENIORA		34 000,00	29 596,43	29 638,83	87,05
530-*-902-***	Składki ZUS	3 000,00	2 925,52	3 118,54	97,52
530-*-904-***	Wynagrodzenia bezosobowe	24 000,00	21 830,00	21 740,00	90,96
530-*-917-***	Materiały	0	0	0	0
530-*-921-***	Pozostałe usługi	1 000,00	0	0	0
530-*-922-***	Pozostałe koszty	6 000,00	4 840,91	4 780,29	80,68
Działalność Sportowa		102 400,00	99 097,77	98 051,90	96,78
530-*-902-***	Składki ZUS	8 400,00	8 085,78	8 288,94	96,26
530-*-904-***	Wynagrodzenia bezosobowe	53 000,00	47 760,00	48 960,00	90,11
530-*-917-***	Materiały	3 000,00	5 845,97	3 713,65	194,87
530-*-922-***- *,921	Pozostałe koszty	38 000,00	37 406,02	37 089,31	98,44
Imprezy Okolicznościowe		20 000,00	32 500,00	33 600,00	162,5
530-*-922-***- *,921	Pozostałe koszty	20 000,00	32 500,00	33 600,00	162,5
	RAZEM	544 960,00	642 431,37	521 360,56	117,89
	ZYSK BRUTTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 79 960,00	- 212 488,26	- 85 692,02	
	Podatek dochodowy	0	0	0	
	ZYSK NETTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 79 960,00	- 212 488,26	- 85 692,02	
700-4-**-****	Zysk z lat ubiegłych- Działalność społeczno - wychowawcza	304 951,00	308 239,45	393 931,47	
	WYNIK NARASTAJĄCO	224 991,00	95 751,19	308 239,45	

Tabela 8 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "MEWA"

OSIEDLE MEWA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-026	Bilans Otwarcia	4 382 243,52	4 340 894,57	99,06
856-**-001	Odpis na fundusz remontowy	2 383 754,68	2 589 217,43	108,62
856-**-003,030	Inne wpływy, przychody z odszkodowań	0	11 314,84	0
	Razem przychody	6 765 998,20	6 941 426,84	102,59
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-002	Kredyty-splata	0	0	0
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	331 000,00	26 562,88	8,03
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-**-006	Koszty dociepleń budynków, remont elewacji	3 960 000,00	1 760 343,68	44,45
856-**-007	Koszty dociepleń stropodachów	195 000,00	0	0
856-**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	0	590 820,00	0
856-**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	0	0	0
856-**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	255 000,00	418 116,65	163,97
856-**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	0	1 462 249,80	0
856-**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	0	0	0
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	0	0
856-**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	0	0	0
856-**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	0	0	0
856-**-016	Koszty robót dekarских	0	20 587,04	0
856-**-017; **018	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	0	36 914,08	0
856-**-019	Koszty remontów dźwigów	500 000,00	610 319,60	122,06
856-**-020	Koszty projektów, ekspertyz	0	0	0
856-**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	0	0	0
856-**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	20 330,04	0
856-**-023,031	Inne koszty, koszt z usuwan. szkód z odszkodowań	1 524 998,20	367 351,26	24,09
856-**-024	Odsetki od kredytu	0	0	0
	Razem koszty	6 765 998,20	5 313 595,03	78,53
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „MEWA”	0	1 627 831,81	

Tabela 9 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "WILGA-ISKRA"

OSIEDLE WILGA ISKRA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-**-026	Bilans Otwarcia	3 591 348,00	4 248 039,30	118,29
856-**-**-001	Odpis na fundusz remontowy	10 779 613,00	10 308 840,03	95,63
856-**-**-003,030	Inne wpływy	0	102 540,14	0
856-**-**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	52 000,00	60 893,83	117,1
856-**-**-028	Przyznany kredyt	0	0	0
	Razem przychody	14 422 961,00	14 720 313,30	102,06
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	PLAN 2024R	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-**-002	Kredyty-splata	517 678,80	503 710,80	97,3
856-**-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	1 184 812,17	913 788,46	77,13
856-**-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-**-**-006	Koszty dociepleń budynków	958 279,04	41 040,00	4,28
856-**-**-007	Koszty dociepleń stropodachów	0	0	0
856-**-**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	1 384 705,56	359 038,55	25,93
856-**-**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	67 000,00	55 999,53	83,58
856-**-**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	1 803 987,90	712 823,90	39,51
856-**-**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	3 613 231,89	1 054 603,69	29,19
856-**-**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	88 417,03	19 361,44	21,9
856-**-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	71 374,22	0
856-**-**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	15 000,00	0	0
856-**-**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	84 988,07	127 893,56	150,48
856-**-**-016	Koszty robót dekarских	4 157 405,78	1 784 182,84	42,92
856-**-**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	72 427,60	61 080,53	84,33
856-**-**-019	Koszty remontów dźwigów	257 840,55	89 484,00	34,71
856-**-**-020	Koszty projektów, ekspertyz	21 600,00	118 161,08	547,04
856-**-**-021	Koszty remontów instalacji p.poż.	150 000,00	0	0
856-**-**- 023,022,031	Inne koszty, koszty instalacji monitoringu	0	44 604,00	0
856-**-**-024; **- 025	Odsetki od kredytu, prowizja od kredytu	0	0	0
856-**-**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	45 586,61	26 360,40	57,82
	Razem koszty	14 422 961,00	5 983 507,00	41,49
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „WILGA- ISKRA”	0	8 736 806,30	

Tabela 10 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA RAZEM

RAZEM OSIEDLA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY - PLAN 2024r	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-026	Bilans Otwarcia	7 973 591,52	8 588 933,87	107,72
856-**-001	Odpis na fundusz remontowy	13 163 367,68	12 898 057,46	97,98
856-**-003,030	Inne wpływy, przychody z odszkodowań	0	113 854,98	0
856-**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	52 000,00	60 893,83	117,1
856-**-028	Przyznany kredyt	0	0	0
	Razem przychody	21 188 959,20	21 661 740,14	102,23
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY - PLAN 2024r	WYKONANIE ZA IV KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-002	Kredyty-splata	517 678,80	503 710,80	97,3
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	1 515 812,17	940 351,34	62,04
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-**-006	Koszty dociepleń budynków	4 918 279,04	1 801 383,68	36,63
856-**-007	Koszty dociepleń stropodachów	195 000,00	0	0
856-**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	1 384 705,56	949 858,55	68,6
856-**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	67 000,00	55 999,53	83,58
856-**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	2 058 987,90	1 130 940,55	54,93
856-**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	3 613 231,89	2 516 853,49	69,66
856-**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	88 417,03	19 361,44	21,9
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	71 374,22	0
856-**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	15 000,00	0	0
856-**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	84 988,07	127 893,56	150,48
856-**-016	Koszty robót dekarских	4 157 405,78	1 804 769,88	43,41
856-**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	72 427,60	97 994,61	135,3
856-**-019	Koszty remontów dźwigów	757 840,55	699 803,60	92,34
856-**-020	Koszty projektów, ekspertyz	21 600,00	118 161,08	547,04
856-**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	150 000,00	0	0
856-**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	20 330,04	0
856-**-023,031	Inne koszty	1 524 998,20	411 955,26	27,01
856-**-024;**-025	Odsetki od kredytu	0	0	0
856-**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	45 586,61	26 360,40	57,82
	Razem koszty	21 188 959,20	11 297 102,03	53,32
	Fundusz Remontowy na koniec roku	0	10 364 638,11	

Tabela 11 - FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI

FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2024R	WYKONANIE ZA III KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-1-**-026	Bilans Otwarcia	- 134 915,00	- 119 029,22	88,23
856-1-**-027	Odpis na fun.rem. lokale użytkowe	350 491,00	397 046,27	113,28
856-1-**-001	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe	268 300,00	230 292,84	85,83
856-1-**-003	Inne (w tym m.in odpis 0,15zł/m od lokali z tyt.prawnymi oraz z zysku)	880 000,00	2 778 686,39	315,76
	Razem przychody	1 363 876,00	3 286 996,28	241
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY PLAN 2024R	WYKONANIE ZA III KW. 2024R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	0	0	0
856-**-005+**-008	Koszty remont.przyłączy oraz sieci zew.; koszty rob. towarz. dociepl. rem. elew.	0	4 176,96	0
856-**-012 + 856*-09	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów; kom.śmieciow., przedsiönków	500 000,00	525 701,85	105,14
856-**-010+013	Koszty remontów klatek schodowych, powierzchni wspól., schodów zewnętrznych	84 976,00	71 305,20	83,91
856-**-015+856*014	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych; wym.drzwi wejściow.,stol.okiennej	500	7 772,00	1 554,40
856-**-016	Koszty robót dekarskich	190 400,00	107 379,20	56,4
856-**-018+ *019*	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej, remonty dzwigów	108 000,00	42 725,02	39,56
856-**-020+023	Koszty projektów, ekspertyz. Inne koszty	60 000,00	68 660,00	114,43
856-1-**-029	Remont lokali użytkowych	420 000,00	246 940,21	58,8
	Razem koszty	1 363 876,00	1 074 660,44	78,79
	Fundusz Remontowy na koniec roku	0	2 212 335,84	