|  |  |
| --- | --- |
| [**www.wsm-mlociny.pl**](http://www.wsm-mlociny.pl) | WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  Administracja Osiedla „Młociny”  01-961 Warszawa, ul. WRZECIONO 14A Tel./fax.: (22) 835 24 96  email: sekretariat@wsm-mlociny.pl  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Numer KRS 0000074605 REGON 000489811 NIP 525-000-64-95 |

Warszawa dn. 17.04.2023 r.

***SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA***

***PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO***

***ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM MŁOCINY ZA 2022 R.***

## Informacje ogólne.

Powierzchnia zasobów eksploatacyjnych Osiedla WSM „Młociny” na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 121.850,10 m². Do obsługi administracyjnej pozostawało: 48 budynków wielorodzinnych wraz z 20 segmentami z łączną liczbą lokali mieszkalnych 2.606 szt, 5 budynków usługowych, 6 zespołów garażowych, 236 stanowisk w halach garażowych oraz 131 garaży indywidualnych.

Powierzchnia użytkowa zasobów na dzień 31.12.2022 r. wynosiła w tys. m² p.u.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **L.p**. | **Wyszczególnienie** | **Ogółem** | **Ilość lokali** |
| 1 | Lokale mieszkalne | 108 459,00 m2 | 2 606 sztuk |
| 2 | Lokale użytkowe | 7 556,00 m2 | 17 sztuk |
| 3 | Garaże indywidualne | 2 135,00 m2 | 131 sztuk |
| 4 | Stanowiska garażowe  w hali garażowej | 2 985,50 m2 | 236 sztuk |
| 5 | Lokale własne | 71 4,60 m2 |  |
|  | **Ogółem** | **121 850,10 m2** |  |

Udział powierzchni mieszkań, których właściciele przekształcili tytuł własności ze spółdzielczego w odrębną własność w skali całego Osiedla wynosi obecnie 40,93%. Najwięcej wyodrębnień jest na nieruchomości przy ul. Marymonckiej 129/131 gdzie wyodrębniono 63,84% z całkowitej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garażowych. Najmniej wyodrębnień 0,0% jest na nieruchomości przy ul. Wrzeciono 12C-W zabudowanej zespołem segmentowych domów jednorodzinnych.

Ilość podpisanych w roku 2022 w tej sprawie aktów notarialnych wyniosła 15 szt. (w tym : 12 szt. dla lokali mieszkalnych, 1 szt. dla lokali garażowych i 2 szt. dla miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych).

## II. Wynik finansowy.

***Na dzień 31.12.2022r. Administracja osiągnęła ujemny wynik finansowy w wysokości -248 958,35 zł.***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Przychody ogółem wyniosły*** | ***19 755 181,34*** | | | | |  |
| w tym: |  | | | | |  |
|          Opłaty eksploatacyjne i czynsze | 8 990 146,16 | | | | | 100% |
|          Opłaty za zimną wodę i wyprowadzanie ścieków | 1 769 160,48 | | | | | 100% |
|          Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody | 4 899 309,70 | | | | | 91% |
|          Wywóz nieczystości | 2 628 447,30 | | | | | 100% |
|          Działalność społeczno-kulturalna | 72 962,00 | | | | | 98% |
|          Energia elektryczna | 368 495,90 | | | | | 88% |
|          Pozostałe przychody operacyjne i finansowe | 722 029,41 | | | | | 131% |
|          Ochrona osiedla | 298 325,63 | | | | | 102% |
| *         Przychody z tyt. usług ekipy konserwatorskiej* | *6 304,76* | | | | |  |
|  |  | | | | |  |
|  |  | | | | |  |
| ***Koszty ogółem wyniosły*** | ***19 819 697,05*** | | | | |  |
| w tym: |  | | | | |  |
|          Koszty eksploatacji podstawowej | 8 986 255,18 | | | | | 99% |
|          Koszty dostawy zimnej wody i wyprowadzania ścieków | 1 769 160,48 | | | | | 100% |
|          Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody | 4 899 309,70 | | | | | 91% |
|          Wywóz nieczystości | 2 628 447,30 | | | | | 100% |
|          koszty działalności społeczno-kulturalnej | 86 584,05 | | | | | 117% |
|          Energia elektryczna | 368 495,90 | | | | | 88% |
|          Pozostałe koszty operacyjne i finansowe | 776 814,05 | | | | | 141% |
|          Ochrona osiedla | 298 325,63 | | | | | 102% |
|          Koszty z tyt. usług ekipy konserwatorskiej | 6 304,76 | | | | |  |
|  |  | | | | |  |
|  |  | | | | |  |
| **PODATEK DOCHODOWY** | **184 442,64** | | | | | 115% |
|  | | | |  | | | |  |
|  | | | |  | | | |  |
| ***Obliczenie wyniku z działalności z uwzględnieniem PDOP na dzień 31.12.2022 roku:*** | | | | | | |
| - Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości | |  | -885 182,52 | | | |
| - Pozostała działalność gospodarcza | |  | 636 224,17 | | | |
| **Wynik netto na dzień 31.12.2022 r.** | |  | **-248 958,35** | | | |
|  | |  |  | |  | |
| ***Wynik finansowy narastająco ogółem:*** | | | | | | |
| Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na dzień 31.12.2021 r. | | | -530 310,85 | | | |
| Podzielony wynik na pozostałej działalności za lata 2019,2020,2021 | | | 1 303 953,70 | | | |
| Wynik netto za 2022 r. | | | -248 958,35 | | | |
| **Wynik finansowy ogółem:** | | | **524 684,50** | | | |

## III. Zasady rozliczania kosztów.

Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i hale garażowe. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji ponoszą wszyscy użytkownicy w/w lokali. Opłaty ustalane są na m2 powierzchni użytkowej lokalu i naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

Zaliczki na pokrycie kosztów w zakresie centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzania ścieków dostosowane zostały do poziomu kosztów ustalanych na podstawie urządzeń pomiarowych.

Ochrona rozliczana jest od ilości tzw. punktów dozorowanych (miejsca postojowe, garaże, lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

Od 1 stycznia 2022 roku opłata za wywóz nieczystości wynosi 85 zł za lokal.

Zgodnie z Uchwałą RO 3/2014 z dnia 14 kwietnia 2014 r. koszty utrzymania pracowników działu technicznego od 2014 roku rozliczane są w ramach kosztów zarządu ogólnego i administracji eksploatacji podstawowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## IV. Wykorzystanie funduszu remontowego.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 roku wynosił (+) 2 413 819,29 zł łącznie z pożyczką na remont dźwigów i zasileniem ze scentralizowanego funduszu remontowego WSM zaksięgowanym w maju 2017 roku w kwocie 638 117 zł oraz w grudniu 2021 r. kwocie 911 595,59 zł.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Wykonano 111 % przewidywanych prac w tym:** |  | | **1.      Remonty bieżące zasobów** | **1 475 023,44** | | **2.      Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej** | **315 157,91** | | **3.      Wymiana instalacji co, cw** | **142 792,20** | | **4.      Instalacje elektryczne i gazowe** | **11 313,55** | | **5.      Remont balkonów** | **1 571 644,10** | | **6.      Remonty poszycia dachowego** | **404 091,20** | | **7.      Remonty chodników, schodów** | **265 000,00** | | **8.      Inne** | **9 288,40** | | **Razem** | **4 194 310,80** | |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r. zamknął się kwotą 1 101 615,60 zł.

Łączny odpis roczny na fundusze remontowe lokali mieszkalnych, garażowych, użytkowych i lokali własnych wynosił 2 882 107,11 zł (101% planu) .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wykaz największych prac remontowych wykonanych na Osiedlu (o wartości pow. 100 tys. zł brutto)** | | | |
| **ROK 2022** | | | **wartość** |
| **Rodzaj remontu** | | **adres** | **tys. Zł** |
| 1 | Wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych | Przy Agorze 1A | 265 |
| 2 | Montaż systemów oddymiających | Szegedyńska 5A, | 114 |
| 3 | Remont klatek | Szegedyńska 4 | 228 |
| 4 | Remont parteru klatki | Szegedyńska 10 | 132 |
| 5 | Remont parteru klatki | Wrzeciono 6 | 173 |
| 6 | Remont klatek | Marymoncka 129 | 303 |
| 7 | Remont parteru klatki | Wrzeciono 12 | 173 |
| 8 | Wymiana poziomów cw i zw | Szubińska 6, | 139 |
| 9 | Wymiana poziomów cw i zw | Wrzeciono 54A | 139 |
| 10 | Naprawa tarasów, loggii, balkonów | Wrzeciono 57B, 59-59C | 181 |
| 11 | Wymiana balkonów | Wrzeciono 8A | 640 |
| 12 | Wymiana balkonów | Wrzeciono 55, 55A, 57, 57A | 740 |
| 13 | Naprawa zerwanego dachu | Przy Agorze 3 | 245 |

Bieżące potrzeby remontowe Osiedla przewyższają ilość środków odprowadzanych w ciągu jednego roku przez mieszkańców przy miesięcznej stawce na ten cel utrzymującej się w ostatnich latach dla połowy nieruchomości na poziomie 1,60-1,70 zł/m2 pum.

Niskie stawki odpisów na fundusz remontowy przy skokowym wzroście nawet o 50-100% cen materiałów budowlanych, nie gwarantują sfinansowania koniecznych robót w krótkim czasie, wynikających z rocznych przeglądów technicznych budynków. Konieczne będzie ograniczenie tempa wykonywanych dotychczas robót w celu skumulowania środków na wykonanie takich prac, które wymagają dużych jednostkowych nakładów liczonych w setkach tysięcy złotych.

W związku z tym decyzją Rady Osiedla, od 01 stycznia 2023 roku podniesione zostały miesięczne stawki remontowe na wszystkich nieruchomościach do poziomu 2,00 – 2,60 zł/m2 pum.

Zgodnie z planem remontów na rok 2023 zatwierdzonym przez Rade Osiedla, kontynuowane będą w pierwszej kolejności roboty związane z poprawą estetyki kolejnych klatek schodowych, wymiana instalacji wodnej wewnątrz budynków, naprawą naświetli dachów oraz remontami balkonów znajdujących się w najgorszym stanie technicznym.

Oddzielnym problemem jest katastrofalny stan izolacji wodnej położonej na płytach stropowych nad halami garażowymi na nieruchomości VI. Wykonane 6 lat temu metodą iniekcyjną od wewnątrz roboty uszczelniające będą musiały być co jakiś czas powtarzane aby nie dopuścić do degradacji stanu technicznego tych podziemnych obiektów.

## V. Sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego.

|  |  |
| --- | --- |
| Zespół konserwatorów wykonał 101 % z zaplanowanych prac: | |
|  |  |
| 1. Roboty konserwacyjne ogólne | 373 742,87 |
| 2. Konserwacja instalacji C.O. i C.W. | 191 132,55 |
| 3. Remonty bieżące |  |
| 4. Usługi lokatorskie i inne | 6 304,76 |
| **Razem sprzedaż** | **571 180,18** |

## VI. Działalność społeczno-kulturalna.

Na dzień 31.12.2022 r. przychody na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej wyniosły 72.962,00 zł (odpisy 71.499,00 zł). Koszty na koniec prezentowanego okresu sprawozdawczego poniesiono w kwocie: 86 584 zł, co stanowi 120 % planu, w tym:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 1. Koszty wynagrodzeń z narzutami | 32 912,21 |
| 2. Koszty imprez | 1 500,00 |
| 3. Pozostałe koszty | 8 005,19 |
| 4. Finansowanie pomocy sąsiedzkiej | 22 406,50 |
| 5. Koszty utrzymania klubu | 21 760,15 |
| **Razem** | **86 584,05** |
|  |  |
| **Specyfikacja pozostałych kosztów:** | **8 005,19** |
| - usługi telekomunikacyjne | 1 398,46 |
| - artykuły spożywcze | 1 088,67 |
| - zajęcia w Klubie | 3 640,00 |
| - pozostałe usługi | 645,16 |
|  |  |
| **Specyfikacja kosztów utrzymania klubu :** | **21 760,15** |
| - materiały | 4 909,00 |
| - podatek od nieruchomości | 5 742,12 |
| - energia elektryczna | 39,03 |
| - ciepła i zimna woda, co | 10 355,92 |
| - gaz | 714,08 |

Na fundusz dokonano odpisów zgodnie z Uchwałą RO w wysokości 0,06 zł/m²/miesiąc od powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków Spółdzielni. Wydatki związane z udzielanymi zapomogami były wypłacane zgodnie z wnioskami Komisji Społecznej Rady Osiedla.

Koszty utrzymania Klubu Seniora ponosi Osiedle WSM Młociny, natomiast koszty działalności kulturalnej -głównie Urząd Dzielnicy Bielany. Klub działający przez 10 miesięcy w roku, w miarę potrzeb jest wynajmowany na różnego rodzaju spotkania rodzinne oraz imprezy okolicznościowe. Środki pochodzące z tego źródła odprowadzane są na konto bankowe Osiedla.

We wrześniu 2022 roku w Centrum Edukacji Kulturalnej odbył się koncert z okazji 100-lecia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sfinansowany w całości przez Biuro Zarządu.

## VII. Zadłużenie z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

***LOKALE MIESZKALNE***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stan zadłużeń lokali mieszkalnych** | na dzień 31.12.2020r. | | na dzień 31.12.2021r. | | **na dzień 31.12.2022r.** | |
|  | ilość lokali | **zł** | Ilość lokali | **zł** | **Ilość lokali** | **zł** |
| 1. Czynsz bieżący | 908 | 501 281,14 | 1071 | 568 878,16 | **899** | **655 506,51** |
| 2. Sporne | 61 | 316 750,68 | 61 | 377 158,94 | **61** | **290 575,72** |
| 3. Zasądzone | 41 | 202 838,47 | 44 | 308 908,23 | **50** | **564 392,22** |
| **Razem** | 1010 | 1 020 870,29 | 1176 | 1 254 945,33 | **1010** | **1 510 474,45** |

***LOKALE UŻYTKOWE***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stan zadłużeń lokali użytkowych** | na dzień 31.12.2020r. | | na dzień 31.12.2021r. | | **na dzień 31.12.2022r.** | |
|  | ilość lokali | **zł** | ilość lokali | **zł** | **Ilość lokali** | **zł** |
| 1.Czynsz bieżący | 22 | 61 697,61 | 31 | 34 281,89 | **26** | **69 007,17** |
| 2. Sporne | 2 | 9 069,59 | 1 | 6 099,88 | **1** | **5 482,95** |
| 3. Zasądzone | 3 | 47 112,96 | 2 | 41 789,53 | **2** | **48 052,80** |
| **Razem** | 27 | 117 880,16 | 34 | 82 171,30 | **29** | **122 542,92** |

**W okresie sprawozdawczym podjęte zostały następujące działania:**

* wysłano do wszystkich potwierdzenia sald;
* wysłano 915 wezwań do zapłaty;
* wysłano 184 przedsądowych wezwań do zapłaty;
* zawarto 24 porozumień/ ugód dot. spłaty zaległości w ratach;
* do sądu skierowano 94 pozwy;
* do komornika skierowano 104 wnioski;
* firma windykacyjna prowadzi 52 sprawy w stosunku do dłużników skierowanych do sądu i komornika;
* w stosunku do 2 dłużników zostały skierowane wnioski do komornika celem przeprowadzenia eksmisji na łączna kwotę: 116 382,46 zł.
* w stosunku do 2 dłużników powołano biegłych do wyceny lokali celem przeprowadzenia licytacji na łączna kwotę: 132 061,57 zł.

Na dzień 31.12.2022r. w Administracji Osiedla ,,Młociny’’ pozostają 3 lokale

z zadłużeniami po eksmisjach oraz 3 pustostany na łączną kwotę: 110 739,63 zł.

Analiza zadłużenia na kontach opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 wykazała wzrost o 20,40% w stosunku do grudnia 2021 roku i o 31,18% w stosunku do grudnia 2020 roku. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest gwałtowny wzrost inflacji do poziomu 14,4%, który w znacznym stopniu negatywnie wpłynął na płynność finansową osób fizycznych, a co za tym idzie na powstające opóźnienia w regulowaniu bieżących opłat eksploatacyjnych.

Wprowadzony od marca 2020 roku stan zagrożenia epidemiologicznego ma także i obecnie swoje negatywne następstwa w dyscyplinowaniu dłużników. Pandemia była przyczyną spowolnienia procedur sądowych co wydłużyło czas oczekiwania na wydawania prawomocnych tytułów wykonawczych, a w konsekwencji brak możliwości sprawnego dochodzenia należności w ramach postepowań egzekucyjnych. Kolejna przyczyna wzrostu zadłużeń to wprowadzenie w czasie trwania epidemii ograniczenia dochodzenia należności z nieruchomości zgodnie z art. 9521 kpc. Zapis ten mówi, że wierzyciel może egzekwować należności z nieruchomości wówczas gdy zaległość stanowi co najmniej równowartość 1/20 oszacowanej wartości nieruchomości. W praktyce oznacza to, że licytacje lokali mieszkalnych od maja 2020 praktycznie się nie odbywały.

Jednocześnie należy zauważyć, że coraz większy wpływ na poziom windykowanych należności maja lokale mieszkalne w najmie, ponieważ z powodu wysokich opłat naliczanych od kilku lat już wg 3% wartości odtworzeniowej, najemcy nie radzą sobie z regularnym opłacaniem nowego, urealnionego czynszu. Następuje wtedy kumulacja długu do czasu eksmisji dłużnika, a później taka wierzytelność jest nieściągalna w postepowaniu komorniczym.

Podsumowując przeprowadzoną analizę należności, należy stwierdzić, że utrzymanie się dotychczasowej dynamiki wzrostu zaległości w opłatach, pogarsza zdolność Spółdzielni do regulowania bieżących zobowiązań. Wymusza to tworzenie rezerw, które pogarszają wynik finansowy Osiedla i w konsekwencji mają wpływ na wzrost opłat eksploatacyjnych dla pozostałych osób terminowo wywiązujących się ze swoich płatniczych obowiązków.

## VIII. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu zatrudnienie w etatach wyniosło 32,44 etatów w tym:

* na stan. nierobotniczych 13,75 etatów
* na stan. robotniczych 18,69 etaty

Koszty wynagrodzeń osobowych i bezosobowych wyniosły: 2 307 279,66 zł

Na ubezpieczenia społeczne wydatkowano kwotę: 426 844,55 zł

Łącznie kwota: 2 734 124,21 zł

w tym koszty wynagrodzeń Rady Osiedla: 183 083,25 zł

## IX. Sprawy terenowo prawne.

Istotnym zagrożeniem dla finansów Osiedla Młociny w 2022 roku i latach następnych jest sprawa kosztów bezumownego korzystania z dwóch działek:

1. Działki nr 2 o powierzchni 603 m.kw na której posadowiona jest część budynku Administracji wraz z lokalem użytkowym, za którą z funduszy Biura Zarządu zostało zapłacone w latach 2000-2017 odszkodowanie za bezumowne korzystanie w kwocie ok 1 mln zł.
2. Działki położonej przy ulicy Wrzeciono 10 c pod budynkiem Przychodni Zdrowia o powierzchni 5700 m.kw za którą WSM na dzień dzisiejszy nie ponosi kosztów z tytułu bezumownego użytkowania.

W 2019 roku WSM przegrało w Sądzie Apelacyjnym sprawę o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania dla obu działek.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku na Posiedzeniu Rady Osiedla, z udziałem członków Zarządu WSM: Rada Osiedla poparła wniosek w sprawie dalszego prowadzeniu postępowania sadowego i rekomendowała wniesienie skargi kasacyjnej oraz złożenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości. Zdecydowano że postępowanie będzie prowadzone przez zewnętrzną Kancelarię Prawną prowadzoną przez Radcę Prawnego p. Adama Kuźnickiego.

Ustalono również, że koszty sądowe kasacji w kwocie 100.000 zł oraz koszty prowadzenia procesu w sprawie zasiedzenia zostaną podzielone po połowie między Zarząd, a Administrację Osiedla Młociny.

Od 2020 roku tworzona jest w ciężar kosztów rezerwa w związku z bezumownym korzystaniem z gruntu pod budynkiem biura administracji. W 2022 rezerwa została założona w kwocie 65.075,40 zł.

W dn. 15.01.2021r Urząd Dzielnicy Bielany wystosował pismo wzywające do wydania nieruchomości (budynku przychodni wraz z gruntem) w związku z brakiem posiadania tytułu prawnego przez WSM do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wrzeciono 10C.

W związku z niezastosowaniem się do żądania Urzędu, w dniu 25.01.2021r. Wydział Budżetowo-Księgowy dla Dzielnicy Bielany wystosował wezwanie do zapłaty wynagrodzenia z tytułu korzystania z działki Nr 5/8 za lata 2017-2019 w wysokości 2.833.875 zł.

W dniu 28.05.2021r. Sąd Najwyższy po rozpatrzeniu skargi kasacyjnej unieważnił niekorzystny dla Spółdzielni wyrok Sądu Apelacyjnego, kierując sprawę bezumownego korzystania z gruntów do ponownego rozpatrzenia przez sąd niższej instancji.

Obecnie postępowanie toczy się przed sądem Okręgowym, powoływani są biegli rzeczoznawcy i przesłuchiwani świadkowie. Należy oczekiwać, że ostateczne rozstrzygnięcie tego sporu będzie miało miejsce na przestrzeni najbliższych 1-2 lat.

## X. Ocena sytuacji finansowej Osiedla.

W ostatnim okresie miał miejsce bezprecedensowy wzrost kosztów eksploatacji lokali związany z sytuacją gospodarczą w kraju, który był całkowicie niezależny od spółdzielni.

Podwyżki opłat były wymuszone m.in. przez:

- wzrost minimalnego wynagrodzenia o 20%,

- wzrost inflacji do poziomu 14.4% w roku 2022,

- wzrost cen energii cieplnej o 40%,

- wzrost cen energii elektrycznej o 100%,

- wzrost ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków o 10%,

- wycofanie się Rządu z wprowadzonych tarcz osłonowych i powrót do VAT 23%,

- wzrost cen materiałów budowlanych do 50-100%,

- wzrost cen usług o 20%.

- wzrost cen paliw o 30%.

W związku z powyższym, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (podobnie jak inne podmioty zarządzające nieruchomościami) musiała w ostatnich miesiącach reagować na pogarszającą się sytuację na rynku, dostosowując wysokość nowych opłat miesięcznych do rosnących kosztów eksploatacji, obciążając coraz większymi kwotami użytkowników lokali.

**Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi 5 006 851,83 zł. co pozwala na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych z tytułu dostaw i usług, wewnętrznych rozliczeń z Zarządem WSM, rozliczeń nadpłat z członkami Spółdzielni, rozliczenia z tytułu kaucji uzyskanych od najemców lokali użytkowych i kaucji na zabezpieczenie robót remontowych uzyskanych od wykonawców.**

Dyrektor

Osiedla Młociny

Jacek Zarychta