

# epoka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "EPOKA"

Warszawa, dnia 29.08.2023r.

**Szanowni Członkowie**

**Spółdzielni Mieszkaniowej EPOKA.**

**w/m**

W dniu 30 maja 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej EPOKA corocznie podsumowujące działalność gospodarczą i finansową za okres 2022 roku i przyjmujące do realizacji plany gospodarcze i finansowe na rok 2023r. (Protokół z Walnego Zgromadzenia można przeczytać na stronie internetowej [www.smepoka.pl](http://www.smepoka.pl) w zakładce dokumenty).

Walne Zgromadzenie przyjęło 3 wnioski :

1. W sprawie poszukiwania oszczędności w planie gospodarczym na rok 2023, aby obniżyć czynsze mieszkaniowe.
2. W sprawie obniżenia kosztów ochrony np. poprzez zorganizowanie przetargu na tę usługę.
3. W sprawie zobowiązania Zarządu Spółdzielni do przedstawienia w terminie do dnia 1 września 2023 propozycji ograniczenia kosztów , które mogłyby wpłynąć na obniżenie wysokości czynszów w 2023r.

Wniosek nr 1 i nr 3 obejmuje ten podobny zakres działań , które Zarząd przyjął do szczegółowej analizy . Analizie poddano wykonanie kosztów i przychodów spółdzielni w ramach realizacji planu gospodarczego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023r

W zakresie kosztów eksploatacji nie znaleźliśmy możliwości ograniczenia wydatków , choć ze względu na specyfikę poszczególnych pozycji i czasu i realizacji jedne

---

**Spółdzielnia Mieszkaniowa EPOKA**

02-943 Warszawa, ul. B. Limanowskiego 11

NIP 5250006408

Tel: 22-642-1557 emai:biuro1@smepoka.pl,

księgowość Tel: 22-651-95-51, email:ksiegowosc@smepoka.pl

przekroczyły 50% ( np. ubezpieczenie obiektu , opłacamy w 2 ratach i pierwsza rata płatna w czerwcu jest wyższa niż druga w grudniu, czy konserwacje i drobne naprawy, a inne nie osiągnęły jeszcze tej wysokości)

- a) W zakresie pozostałych opłat przekroczenie o 2-3 % odnotowaliśmy w : kosztach energii elektrycznej i konserwacji dźwigów- wzrosły koszty materiałów do drobnych napraw,
- b) W zakresie opłat za zimną wodę i ścieki mimo podniesienia stawek odnotowaliśmy nieznaczne zmniejszenie opłat ze względu zmniejszenie zużycia.
- c) Bardzo poważną pozycję stanowią dla naszego budżetu koszty centralnego ogrzewania i podgrzewania wody . Tą pozycję rozliczamy raz w roku za cały rok kalendarzowy. Przedstawiona tabela wskazuje gwałtowny wzrost stawek od ubiegłego roku do marca 2023. Od marca ustalone zostały ceny maksymalne a koszty powyżej ponosić miał dostawca ciepła. Rozliczenia dostaw ciepła za ten okres nastąpiły w sierpniu. Zarząd podjął decyzję o dokonaniu wcześniejszego rozliczenia ciepła w systemie półrocznym a nie jak do tej pory rocznym, ze względu na wysokie jego koszty ale dopiero teraz gdy otrzymujemy faktury korygujące będziemy w stanie rozliczyć tą pozycję szczegółowo.

Dane, które posiadamy dzisiaj pozwoliły na ustalenia nowych stawek na ciepło i podgrzewanie wody.

Zarząd przyjął uchwały o zmianie od dnia 1.09.2023 wysokości opłat dla lokali mieszkalnych i niemieskalnych :

1. Uchwała nr 10/2023 w sprawie zaliczek na podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych wynosi **30zł /m3/mc** zamiast dotychczasowej **35zł /m3/m-c** .
2. Uchwała nr 11/2023 Ustalić wysokość składnika: „zaliczka na podgrzanie wody – opłata zmienna” dla lokali niemieskalnych na kwotę-**netto 25 zł/m3/m-c plus obowiązujący VAT** zamiast obowiązującej **netto 28,46 zł/m3/m-c plus obowiązujący VAT** .
3. Uchwała nr 12/2023 w sprawie zaliczek na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych **4,70zł /m2/mc** zamiast dotychczasowej **5,50zł /m2/mc**.
4. Uchwała nr 13/2023 w sprawie zaliczek na centralne ogrzewanie dla lokali niemieskalnych wynosi **6,70zł/m2/m-c netto** plus obowiązujący VAT zamiast dotychczasowej **7,80zł/m2/m-c**.

---

**Spółdzielnia Mieszkaniowa EPOKA**

02-943 Warszawa, ul. B. Limanowskiego 11

NIP 5250006408

Tel: 22-642-1557 emai:biuro1@smepoka.pl,

księgowość Tel: 22-651-95-51, email:ksiegowosc@smepoka.pl

Sprawdziliśmy również powtórnie inne oferty na prace do wykonania na terenie spółdzielni w roku 2023. Złożone propozycje są niższe od przedłożonych wcześniej przez warszawskich wykonawców o 20-23% . W szczegółach jednak wynika to z zastosowanych materiałów o niższej jakości .

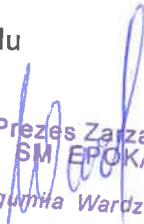
Wniosek nr 2 w sprawie obniżenia kosztów dozoru obiektu ponownie sprawdzaliśmy możliwości na rynku.

Stawka minimalna za godzinę wynosi netto 23,50 , oferty na rynku to 24,00-25zł netto plus VAT 23%. Firma obecnie nas obsługująca nie jest płatnikiem VAT-u co obniża nam wysokość zobowiązanie o około 50.000,- zł.

W ramach planu gospodarczego na rok 2023 przyjętego na Walnym Zgromadzeniu, Zarząd realizować będzie między innymi działania polegające na :

1. Wprowadzeniu nowych stawek czynszowych - obniżenie stawki za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła od dostawcy Veolia .
3. W celach oszczędności rozważeniu późniejszego uruchomienia systemu grzewczego.
4. Ponownym wyborze i przygotowaniu umów z wykonawcami w zakresie realizacji zaplanowanych prac m.in. malarskich .
5. Przeprowadzeniu remontu węzła cieplnego w budynku B.
6. Prowadzeniu prac uszczelniające w garażu B.

W imieniu Zarządu

  
Prezes Zarządu  
SM EPOKA  
Bogumła Wardzińska

---

**Spółdzielnia Mieszkaniowa EPOKA**

02-943 Warszawa, ul. B. Limanowskiego 11

NIP 5250006408

Tel: 22-642-1557 emai:biuro1@smepoka.pl,

księgowość Tel: 22-651-95-51, email:ksiegowosc@smepoka.pl