

Warszawa, 17 maja 2019 r.

ZAWIADOMIENIE

O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA SBM „POD KOPCEM”

Zarząd SBM „Pod Kopcem” w Warszawie, działając na podstawie art. 8(3) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) oraz na podstawie §73 ust. 1 Statutu, zwołuje WALNE ZGROMADZENIE Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Pod Kopcem” w Warszawie, które odbędzie się w dniu **15 czerwca (sobota) 2019 r. w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 190, przy ul. Zwierzynieckiej 10 w Warszawie. Początek obrad o godz. 11.00.**

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca, sekretarz
2. Wybór komisji skrutacyjnej i wnioskowej
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie Regulaminu Walnego Zgromadzenia
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2018 r., prezentacja bilansu.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej i opinia na temat bilansu.
7. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku 2018 r.
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego (bilansu) za rok 2018 oraz o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za rok 2018 r.
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku 2018
 - udzielenia absolutorium Pawłowi Sawickiemu, pełniącemu obowiązki Prezesa Zarządu za okres 1 stycznia 2018 – 21 lutego 2018 r. i Prezesowi Zarządu za okres 22 lutego 2018 – 31 grudnia 2018 r.
 - udzielenia absolutorium Cezaremu Sierpińskiemu, Członkowi Zarządu za okres 1 stycznia 2018 r. – 30 września 2018 r.
 - udzielenia absolutorium Monice Strzeleckiej, Członkowi Zarządu za okres 26 września 2018 r. – 31 grudnia 2018 r.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zobowiązania Zarządu do realizacji wniosków z lustracji SBM „Pod Kopcem” przeprowadzonej w 2018 roku
9. Podjęcie uchwały ws. ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, do wysokości 500 000 (pięciuset tysięcy) złotych.

10. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
11. Podjęcie uchwały ws. zmiany Statutu SBM „Pod Kopcem”.
12. Zgłaszanie wniosków i oświadczeń do protokołu Walnego Zgromadzenia.
13. Odczytanie pełnomocnictw
14. Zamknięcie obrad

Materiały na Walne Zgromadzenie: sprawozdania, projekty uchwał etc. są dostępne w biurze SBM „Pod Kopcem” (ul. Zwierzyniecka 8b, w poniedziałki w godz. 10.00-18.00, od wtorku do piątku w godz. 8.00-16.00) i na stronie www.sbmpodkopcem.com.pl (dostęp tylko dla członków SBM „Pod Kopcem” po zalogowaniu się). Istnieje możliwość otrzymania materiałów w wersji elektronicznej. Sprawozdania są dostępne na 21 dni przed WZ. Projekty uchwał – na 14 dni przez WZ.

Członkowie Spółdzielni mają prawo:

- 1) Do zgłaszania projektów uchwał nie później niż 15 dnia przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia
- 2) Do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia;

Kandydatów do Rady Nadzorczej prosimy zgłaszać przed terminem lub podczas Walnego Zgromadzenia, do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie; zgoda taka może być również udzielona ustnie do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. (na podstawie rozdz. 1 art.8 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Wzór pełnomocnictwa jest do pobrania w biurze SBM „Pod Kopcem” (ul. Zwierzyniecka 8b, w poniedziałki w godz. 10.00-18.00, od wtorku do piątku w godz. 8.00-16.00) lub ze strony www.sbmpodkopcem.com.pl

Mandaty będą wydawane wyłącznie po okazaniu dokumentu ze zdjęciem umożliwiającym identyfikację tożsamości osoby.

Prezes Zarządu
Paweł Sawicki

Członek Zarządu
Monika Szelecka

REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem” w Warszawie zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U.2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz Statutu i niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczenia z głosem decydującym wszyscy członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie niemający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Pełnomocnik może zastąpić nie więcej niż jednego członka.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej, radca prawny Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez zwołującego Walne Zgromadzenie.

§ 3

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - b. rozpatrywanie sprawozdań Zarządu oraz Rady Nadzorczej i zatwierdzanie sprawozdań za okres sprawozdawczy, rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, ośnośnie wniosków członków Spółdzielni dotyczących Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - c. udzielanie absolutorium członkom Zarządu, oddzielnie dla każdego członka Zarządu,
 - d. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - e. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - f. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - g. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy Spółdzielni,
 - h. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - i. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - j. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- k. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- l. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- m. podejmowanie uchwał dotyczących wniosków przekazywanych Walnemu Zgromadzeniu przez organy Spółdzielni lub przez członków,
- n. rozpatrywanie i uchwalanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu dotyczących spraw związanych z działalnością Spółdzielni lub członków,
- o. uchwalanie Statutu i jego zmian,
- p. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- q. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- r. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

II. TRYB PROWADZENIA OBRAD

§ 4

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący urzędującej Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 5

1. W związku z uprawnieniami Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał, członkowie obecni na posiedzeniu wybierają ze swego grona następujące komisje:
 - a. **Komisję mandatowo-skrutacyjną** - której zadaniem jest:
 - 1) stwierdzenie ilości i ważności wydanych mandatów,
 - 2) sporządzenie alfabetycznej listy kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej, wg załącznika nr 1 do regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustalenie wyników głosowań jawnych, odbywanych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) ustalenie wyników tajnych głosowań i wyborów, a następnie ogłoszenie wyników głosowań Walnemu Zgromadzeniu
 - 5) wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań oraz odczytanie Walnemu Zgromadzeniu protokołu z działalności komisji,
 - b. **Komisję wnioskową** - której zadaniem jest zebranie, uporządkowanie i przedstawienie zebranym wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia;
 - c. inne komisje - w miarę potrzeby.
2. Do składu każdej komisji wybiera się od 2 do 3 osób. Komisja podejmuje swoje ustalenia zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji ma jeden głos.
3. Powołana komisja, wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności. Po zakończeniu obrad przewodniczący komisji przekazują podpisane protokoły wraz z załącznikami przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Członkiem komisji mandatowo-skrutacyjnej nie może być osoba kandydująca w wyborach na członka Rady Nadzorczej.

III. TRYB PODEJMOWANIA UCHWAŁ

§ 6

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie.. Wyjątkiem jest

możliwość podejmowania na wniosek zebranych uchwał o odwołanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§7

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowania jawne odbywają się przez podniesienie ręki z mandatem do czasu policzenia głosów przez Komisję mandatowo - skrutacyjną. Głosowania tajne odbywają, przez wrzucenie głosu do urny wyborczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest w następujących sprawach:
 - a 3/4 głosów dla podjęcia zgodnych uchwał o likwidacji Spółdzielni zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeń,
 - b. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią o odwołaniu członka Rady Nadzorczej oraz o zmianie postanowień statutu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem:
 - a. odwołania i wyboru członków Rady Nadzorczej,
 - b. udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 - c. odwołania na wniosek zebranych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
 - d. na pisemne żądanie 1/10 członków, obecnych na zebraniu.
6. Głosowanie dotyczące udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, oraz sprawozdania Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium jest tajne i odbywa się odrębnie dla każdego członka Zarządu.

7. W przypadku przeprowadzania głosowań w sprawie podjęcia uchwały bądź przyjęcia wniosku dotyczących tej samej sprawy przy propozycjach (tychże uchwał, wniosków) mających odmienne brzmienie, wywołujące odmienne skutki prawne dopuszcza się głosowanie w dwóch turach, z których pierwsza lub obie przebiegają w formie kart do głosowania, na których zaprezentowane są wszystkie propozycje plus opcja „jestem przeciw” (czyli głosujący jest przeciwko wszystkim wymienionym na karcie propozycjom).

Za przyjętą uchwałą, wniosek uważa się propozycję, która uzyska większość bezwzględną, czyli 50% +1 głos oddanych za tą uchwałą, wnioskiem liczonych względem wszystkich ważnych głosów oddanych.

Głosem ważnym jest głos tylko wtedy, gdy na karcie do głosowania zaznaczono tylko jedną opcję.

Wszystkie propozycje uważa się za nie do przyjęcia, gdy w pierwszym głosowaniu, głosów „jestem przeciw” jest większość bezwzględna (50% +1 głos).

Jeżeli głosowanie nie jest rozstrzygające w pierwszym głosowaniu, przeprowadza się głosowanie dodatkowe nad propozycją, która uzyskała największą ilość głosów w trybie pkt 2 – zwykła większość.

W przypadku uzyskania największej i jednocześnie jednakowej ilości głosów przez dwie lub więcej propozycji, w drugim ostatecznym głosowaniu biorą udział wszystkie te propozycje oraz opcja „jestem przeciw”.

Dla przyjęcia uchwały, wniosku w drugim głosowaniu przeprowadzanym w formie kart do głosowania, wymagane jest uzyskanie poparcia większości bezwzględnej (50% +1 głos) z pośród wszystkich ważnych oddanych głosów.

§ 8

1. Po odczytaniu punktu porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu uprawnieni są do zabierania głosu poza kolejnością.

2. W sprawach formalnych przewodniczący obrad udziela głosu, poza kolejnością, a wnioski w tych sprawach podaje pod głosowanie przed innymi wnioskami. Za sprawy formalne uważa się sprawy dotyczące sposobu obradowania i głosowania. W sprawach formalnych mogą zabierać głos tylko dwaj uczestnicy jeden „za” i jeden „przeciwko” wnioskowi.

§9

1. Wystąpienia w czasie dyskusji nie powinny trwać dłużej niż 5 minut. Uczestnik zabierający głos po raz drugi w tej samej sprawie może przemawiać nie dłużej niż 3 minuty. Przewodniczący powinien zwrócić przemawiającemu uwagę, jeśli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji, przekracza ustalony czas wystąpienia lub zachowuje się nieodpowiednio, a w przypadku nie zastosowania się do uwag, przewodniczący ma prawo odebrać członkowi głos, a następnie może przegłosować wniosek o wykluczenie tego członka z obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Wnioski i oświadczenia niewyłoszone podczas obrad mogą być składane na piśmie do Komisji wnioskowej z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy i zostają włączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Po zakończeniu dyskusji przewodniczący podaje pod głosowanie zgłoszone do Komisji wnioskowej ustne i pisemnie wnioski, w kolejności ich zgłoszenia. W przypadku zgłoszenia dwóch lub więcej wniosków w tej samej sprawie w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie wniosek najdalej idący.

IV. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ

§10

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybieranych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Rady Nadzorczej wybierani są spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, którzy wyrażą zgodę na kandydowanie i poinformują zebranych o swoim wykształceniu, zawodzie, praktyce zawodowej i doświadczeniu w działalności spółdzielczej.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej następuje w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać wszyscy członkowie Spółdzielni i jej organy samorządowe.
5. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba, która niewywiązując się z podstawowych obowiązków względem Spółdzielni, określonych w Statucie lub narusza postanowienia „Regulaminu porządku domowego”.
6. W skład Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów, jednak w ilości nie większej niż 2 członków z każdego budynku, bez względu na ilość otrzymanych głosów.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia wyborów. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej i jej ukonstytuowanie powinno się odbyć w terminie 7 dni od dnia wyborów. Zebranie zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§11

1. Przed rozpoczęciem głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia dokonuje prezentacji kandydatów. Każdy kandydat zobowiązany do poinformowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni o podstawowych danych jego dotyczących określonych w § 10 pkt 2.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do

urny w obecności członków Komisji mandatowo-skrutacyjnej.

3. Głosujący przed złożeniem karty do urny powinien skreślić taką liczbę nazwisk kandydatów, aby na karcie pozostało nie więcej nieskreślonych nazwisk niż wynosi ilość członków Rady Nadzorczej. Głos uważa się za nieważny, jeżeli na liście pozostało nieskreślonych więcej nazwisk niż wynosi ilość członków Rady Nadzorczej lub gdy na karcie dokonano wpisu dodatkowych nazwisk.
4. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie ilości wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza dodatkowe głosowanie na tych kandydatów z zachowaniem trybu określonego w niniejszym rozdziale.

§ 12

Na członków Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy uwzględnieniu postanowień § 10 pkt.6 niniejszego regulaminu.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokółanta wyznacza Zarząd Spółdzielni spośród pracowników Spółdzielni. Głos w trakcie obrad jest rejestrowany.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, skład prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania, wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za i przeciw uchwałom. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności na Walnym Zgromadzeniu stanowią załącznik do protokołu.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni przechowuje przez 10 lat.

§ 14

1. O sprawy dotyczących sposobu obradowania, które nie zostały objęte niniejszym regulaminem decyduje Prezydium Walnego Zgromadzenia, po uzyskaniu opinii radcy prawnego biorącego udział w Walnym Zgromadzeniu.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem” w Warszawie w dniu 15.06.2019 r. i obowiązuje do czasu zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Z A Ł Ą C Z N I K nr. 1
do Regulaminu Walnego Zgromadzenia

Zasady pracy Komisji mandatowo-skrutacyjnej podczas wyborów do Rady Nadzorczej

1. Spisanie wszystkich zgłoszonych kandydatur i umieszczenie ich w protokóle
2. Wpisanie informacji o kandydatach wymaganych zgodnie z § 10 pkt 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia
3. Sporządzenie alfabetycznej listy do głosowania wg wzoru:

Lp.	Imię i nazwisko kandydata	Wykształcenie	Doświadczenie w sprawach spółdzielczych	Adres zamieszkania, budynek
1	Jan Janowski	Wyższe - ekonomiczne	Praca w Radzie Nadzorczej	Cz. 48
2	Xxx Yyy	Wyższe - techniczne	Brak	Cz. 48
3	Yyy Xxx	Średnie ogólnokoszt.	Praca w Radzie Domowej	Zw.9

4. Przedstawienie listy kandydatów Walnemu Zgromadzeniu
5. Przygotowanie kart wyborczych w ilości odpowiadającej ilości członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z listą kandydatów
6. Osobiste rozdanie kart do głosowania członkom Spółdzielni posiadającym mandaty (potwierdzenie wydania karty wyborczej na liście wydanych mandatów zgodnie z numerem mandatu).
7. Zebranie kart wyborczych do urny wyborczej.
8. Komisyjne otwarcie urny wyborczej
9. Przeliczenie oddanych głosów i sporządzenie protokołu z wyborów.
10. Odczytanie protokołu Walnemu Zgromadzeniu.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem”
za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.**

I. Wstęp

Głównym wyzwaniem stojącym przez Zarządem w roku 2018 r. było zbudowanie, w zasadzie od podstaw działu księgowości w naszej Spółdzielni. O jego kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania organizacji nie trzeba nikogo przekonywać. Stąd skoncentrowanie na jak najszybszym skompletowaniu odpowiedniego zespołu w tym dziale stało się priorytetem dla Zarządu. Nie było to zadaniem łatwym, biorąc pod uwagę trudny rynek pracy, brak fachowców i wygórowane oczekiwania finansowe kandydatów. Choć proces budowy działu księgowości nie zakończył się w 2018 roku, to dziś, w momencie pisania tego sprawozdania, w połowie roku 2019 r. można powiedzieć, że proces zakończył się powodzeniem, które gwarantuje SBM „Pod Kopcem” sprawne i stabilne funkcjonowanie.

Kolejnym, o podobnym charakterze wyzwaniem były problemy, jakie napotkała nasza spółdzielnia w 2018 r. w związku ze znajdowaniem wykonawców na zadania zaplanowane w planie remontów. Ubiegły rok okazał się być rokiem zleceniobiorcy, nie zleceniodawcy. Ekipy były rozchwytywane, a terminarze wykonawców zapełnione na miesiące do przodu. Wzrosły też oczekiwania finansowe. Koszty robót przewyższające założone wcześniej wydatki to też jeden z powodów braku realizacji niektórych pozycji planu.

W 2018 roku została przeprowadzona też pełna lustracja SBM „Pod Kopcem” za lata 2014-2017. Kopia listu polustracyjnego jest załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

II. Organizacja pracy Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Od 1 stycznia 2018 do 21 lutego 2018 r.:

Paweł Sawicki – p.o. Prezesa Zarządu

Od 22 lutego do 31 grudnia 2018 roku:

Paweł Sawicki –Prezes Zarządu

Od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018

Cezary Sierpiński – Członek Zarządu

Od 26 września 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Monika Strzelecka – Członek Zarządu

W omawianym okresie ze stanowiska Głównego Księgowego zrezygnowała osoba dotychczas pełniąca tę funkcję. Wypowiedzenie zostało złożone w dniu 29 czerwca 2018 roku. Pracownika obowiązywał jednomiesięczny okres wypowiedzenia, co oznaczało, że swoje obowiązki pełnił do końca lipca 2018 roku.

Obowiązki Głównej Księgowej zdecydowała się pełnić osoba dotychczas pracująca w Spółdzielni jako Specjalista ds. księgowości. Z nową Główną Księgową została podpisana umowa na okres trzymiesięczny próbny, tj. do końca października 2018 r. Równolegle Zarząd rozpoczął proces rekrutacji na stanowisko Specjalisty ds. księgowości, który docelowo miałby objąć funkcję Głównego Księgowego lub Głównej Księgowej.

W wyniku rekrutacji na stanowisko Specjalisty ds. księgowości została zatrudniona nowa osoba. W września została podpisana z nią umowa o pracę na trzymiesięczny okres próbny, tj. do końca listopada 2018 r.

W październiku 2018 r. dotychczasowa Główna Księgową poinformowała Zarząd, że nie będzie przedłużać umowy z SBM „Pod Kopcem” i całkowicie rezygnuje ze współpracy z nami. Jako powody takiej decyzji podawała stres i przepracowanie.

Zarząd zaproponował objęcie stanowiska Głównej Księgowej dotychczasowej Specjalistce ds. księgowości. Propozycja i warunki pracy zostały zaakceptowane.

31 grudnia 2018 roku wypowiedzenie złożyła Specjalistka ds. czynszów. Jej okres wypowiedzenia to trzy miesiące.

W ubiegłym roku nastąpiła także zmiana na stanowisku Członka Zarządu. Jak już zostało to w niniejszym sprawozdaniu wspomniane, z SBM „Pod Kopcem” rozstał się Cezary Sierpiński Główny Księgowy, który jednocześnie był Członkiem Zarządu SBM „Pod Kopcem”. Tę funkcję pełnił do 30 września 2018 r. Z dniem 26 września Rada Nadzorcza SBM „Pod Kopcem” powołała na funkcję Członka Zarządu Spółdzielni Panią Monikę Strzelecką. Wybór Członka Zarządu poprzedzony był procedurą rekrutacyjną, w której wzięły udział cztery osoby aspirujące do objęcia tej funkcji.

Nie mniejsze problemy z obsadą wolnych etatów spotkały też grupę pracowników terenowych. Z dniem 31 marca 2019 r. ze współpracy ze Spółdzielnią zrezygnowała jedna z dozorczyń. Poszukiwania osoby, która mogłaby ją zastąpić trwały równo 11 miesięcy. W tym czasie przez stanowisko dozorczy budynków „należących” do dotychczasowej dozorczyńi przewinęły się cztery osoby. Dopiero piąta z kolei zdecydowała się na dłuższą współpracę z nami.

Na koniec roku 2018 r. zatrudnienie w SBM „Pod Kopcem” wynosiło 13 etatów (wobec 15,5 etatu na koniec 2017 r.)

Ogółem na wynagrodzenia osobowe pracowników wydano w 2018 r. **745.142,41 zł** wobec **667.125,19 zł** w roku 2017, a na fundusz bezosobowy **52.624,67 zł** wobec **40.653,27 zł** w roku 2017 r.

III. Sprawy Członkowskie i lokalowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1254**, na 31 grudnia 2017 - **1274 członków**.

W zasobach Spółdzielni znajduje się **12** budynków mieszkalnych, a w nich **1083** lokale mieszkalne, z tego **353** jest użytkowana jako odrębna własność, **700** posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, **5** – posiada status mieszkań lokatorskich, a **25** lokali mieszkalnych jest użytkowanych na zasadach najmu.

W zasobach SBM „Pod Kopcem” znajdują się również **64** garaże w tym **23** jest użytkowanych jako odrębna własność, **36** posiada status spółdzielczego własnościowego prawa a **5** jest wynajmowanych członkom Spółdzielni.

IV. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosła **31.539.415,20 zł** z czego przypada:

- na budynki **10.467.910,19 zł**
- na prawo wieczystego użytkowania **21.043.557,02 zł**
- na pozostałe środki trwałe **27.947,99 zł**

V. Remonty

W 2018 r. w spółdzielni były przeprowadzane remonty zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej i zatwierdzonym planem remontów. Był on kilka razy w ciągu roku uaktualniany, w celu dostosowania zakresu remontów do realnych potrzeb i możliwości Spółdzielni. Ostateczna kwota zatwierdzonego planu remontów to **1 903 750 zł**. To oznacza, że w 2018 roku na remonty przeznaczaliśmy ponad 300 000 zł więcej niż w roku 2017 r.

Główne prace wykonywane w 2018 roku to:

- remont balkonów w blokach przy ul. Czerniakowskiej 9 i Zwierzynieckiej 13 na kwotę łącznie prawie 400 000 zł.
- wydzielenie stref przeciwpożarowych w bloku Czerniakowska 52 (koszt: ponad 250 000 zł)
- remont chodników na części wspólnej (koszt: ponad 400 000 zł)

Część zadań nie została zrealizowana ze względu na wyjątkowo duże trudności w znalezieniu wykonawców. Niestety w 2018 roku wiele przetargów i konkursów ofert nie zostało rozstrzygniętych. Na wykonanie wielu prac po prostu nie było chętnych. Zarząd Spółdzielni dokłada starań, by zadania z 2018 roku były stopniowo realizowane w 2019 roku.

Trudności na rynku miały swoje odzwierciedlenie w wykonaniu planu: z planowanych 1 903 750,00 zł na inwestycje, zostało zrealizowanych zadań na kwotę: 1 386 878,84 zł

VI Windykacja należności czynszowych

Zadłużenie mieszkańców Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiło **290 298,98 zł** wobec **307 028,12 zł** (na koniec roku 2017), czyli zadłużenie w analogicznych okresach jest mniejsze o **16 729,14 złotych**, co stanowi zmniejszenie o **5,45%**. Dla przypomnienia, analogiczne zmniejszenie zadłużenia w latach 2017 wobec 2016 wynosiło **2,77%** (spadek zadłużenia względem roku 2016: **8 511,81 zł**)

Łączna wartość zadłużenia sześciu największych dłużników (**102 426,12 zł**) stanowi 35,28 % ogólnego zadłużenia i jest większe od zadłużenia największych dłużników w roku 2017 r., kiedy to wynosiło ono ok. 28,48% ogólnego zadłużenia (kwota **87 501,20 zł**).

Łączne zadłużenie osób, których dług przekracza **3000 zł (179 241,03 zł)** to **61,74 %** ogólnego zadłużenia. Dla porównania – w 2017 r. odsetek ten wynosił ok. **55,47%**.

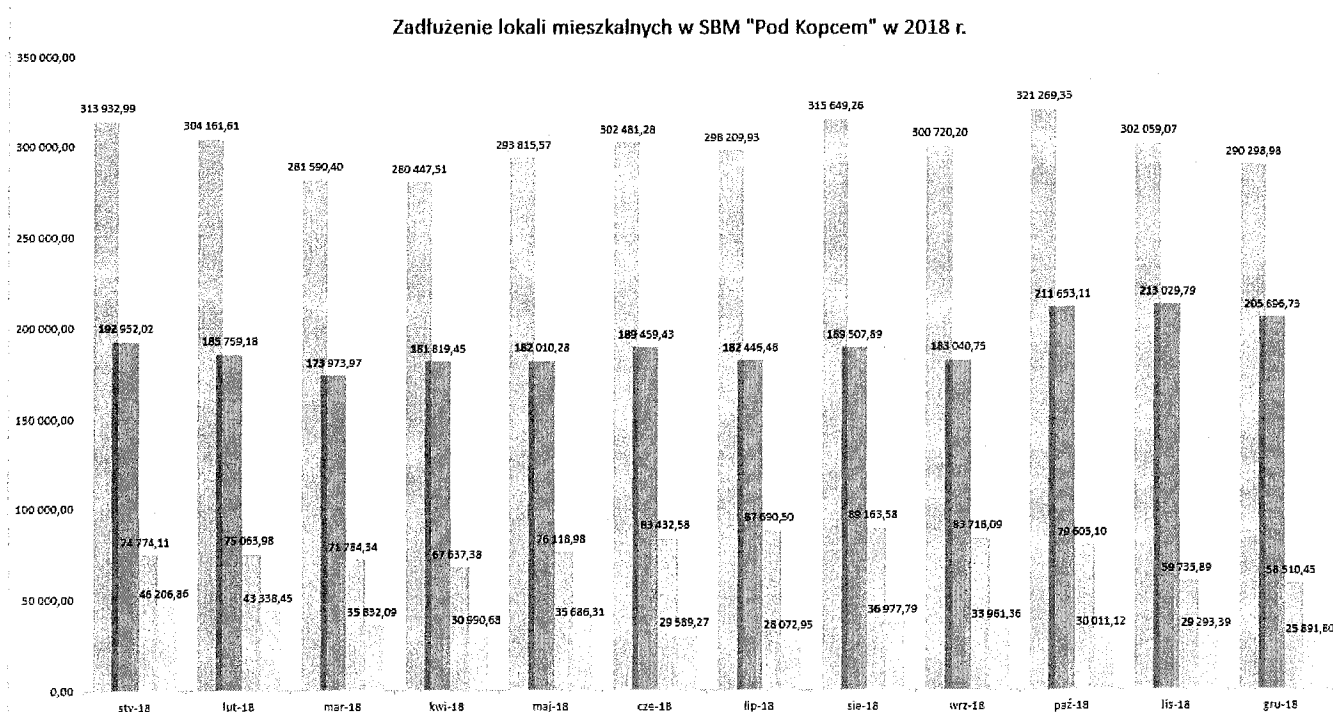
BUDYNEK	LICZBA LOKALI		ZADŁUŻONE pow. 3 msc.	ZADŁUŻENIE NA KONIEC 2017 R.	ZADŁUŻENIE NA KONIEC 2018 R.	ZADŁUŻENIE NAJWIĘKSZEG O DŁUŻNIKA NA 31 GRUDNIA 2018
	OGÓŁEM	ZADŁUŻONYCH				
CZERNIAKOWSKA 46	15	2	0	620,7	7,2	6,17
CZERNIAKOWSKA 48	142	32	3	51 358,22	30 970,4	17 105,96
CZERNIAKOWSKA 50	142	32	4	20 920,13	26 400,3	8 862,32
						12 144,33
CZERNIAKOWSKA 52	142	29	3	57 849,73	27 204,81	
CZERNIAKOWSKA 54	142	38	7	43 008,77	52 634,23	12 726,05
CZERNIAKOWSKA 56	159	37	6	30 087,14	60 482,27	24 644,6
ZWIERZYNIECKA 7	15	5	0	2 121,34	1 327,39	914,74
ZWIERZYNIECKA 9	65	22	1	14 339,97	12 389,13	2 192,98
ZWIERZYNIECKA 11	65	16	0	17 455,12	6 679,61	1 434,85
ZWIERZYNIECKA 13	65	23	3	44 555,42	44 258,94	19 492,27

ZWIERZYNICIECKA 15	66	13	1	18 550,22	20 734,86	16 312,91
ZWIERZYNICIECKA 17	65	16	0	6 161,36	7 209,84	1614,1
Razem	1083	265	28	307 028,12	290 298,98	11 7451,28

W roku 2018 zawarto 16 ugód w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia. Skierowano 14 pozwów w postępowaniu upominawczym oraz skierowano 33 wnioski do komornika.

Poniższy wykres obrazuje wysokość zadłużenia w Spółdzielni w poszczególnych miesiącach 2018 r. Warto zwrócić uwagę na dwa elementy. Po pierwsze – Spółdzielnia kończyła rok z mniejszym zadłużeniem niż go zaczynała. I to jest pozytywna wiadomość.

Po drugie – widać, że udział w ogólnym długu Spółdzielni osób z zadłużeniem powyżej trzech miesięcy wzrasta. To z jednej strony informacja pozytywna z punktu widzenia windykacji – zadłużenie „kumuluje” się. Łatwiej dotrzeć do kilku poważnie zadłużonych osób niż do kilkudziesięciu zadłużonych na mniejsze kwoty. Niestety – taki trend oznacza też, że tych kilkunastu dłużników to najczęściej przypadki beznadziejne, z których windykacja jest bardzo trudna, a czasami wręcz niemożliwa.



Łączne zadłużenie lokali użytkowych i dzierżawców terenu wynosiło na 31 grudnia 2018 roku **107 808,67 zł**. Największy dłużnik spośród najemców komercyjnych zadłużony był na kwotę **88 522,73 złotych**. Zadłużenie to stanowiło **82,11%** ogólnego zadłużenia.

VII i Procesy sądowe i sprawy gruntowe SBM „Pod Kopcem”

Sprawy w toku:

1. SBM „Pod Kopcem” p-ko B.K., XVI C 2268/17

Sprawa o zapłatę; toczy się przed Sądem I instancji.

2. B.K. p-ko SBM „Pod Kopcem”, I C 6165/17

Sprawa o wyłączenie lokalu spod egzekucji / pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego; toczy się przed Sądem I instancji.

3. B.K. p-ko SBM „Pod Kopcem”, I C 2806/18

Sprawa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, toczy się przed Sądem I instancji.

4. P.G p-ko SBM „Pod Kopcem”, V GC 905/18

Sprawa o zapłatę; zapadł wyrok uwzględniający powództwo; złożyliśmy wniosek o doręczenie wyroku z uzasadnieniem.

5. Wniosek o wpis do KW, Kw VII-WA2M-3382/19

Wniosek o ujawnienie w KW nr WA2M/00493368/0 budynku położonego przy ul. Zwierzynieckiej 8 B.

6. SBM „pod Kopcem” p-ko Z.S., XVI C 594/17 upr.

Sprawa o zapłatę; toczy się przed Sądem I instancji.

7. W.B. p-ko SBM „Pod Kopcem”, IX GC 2770/16

Sprawa o zapłatę; toczy się przed Sądem I instancji.

Sprawy zakończone w 2018 r.:

1. Wniosek o wpis do KW z udziałem MSM „Energetyka”, Dz. Kw. Wa2M/39270/17, V Ca 1015/18

Wniosek o wpis do KW WA2M/00493368/0; wniosek oddalony; apelacja oddalona

2. K.M. p-ko SBM „Pod Kopcem”, III C 1646/17, VI ACz 852/18

Sprawa o stwierdzenie nieważności uchwały RN z 16 stycznia 2017 r. nr 50/2017; powództwo oddalone; strona przeciwna nie wносиła apelacji tylko zażalenie na postanowienie o kosztach; powódka nieobciążona kosztami procesu;

3. E.M. p-ko SBM „Pod Kopcem”, XVI C 3760/17

Sprawa o zapłatę; powództwo oddalone, strona przeciwna nie wносиła apelacji

4. SBM „pod Kopcem” p-ko G.D.Z., III C 131/14, VI ACa 1267/16, I CSK 454/18

Sprawa o ochronę dóbr osobistych, powództwo oddalone, skarga kasacyjna nieprzyjęta do rozpoznania

5. G.D.Z. p-ko SBM „Pod Kopcem”, VII P 2180/13, XXI Pa 296/16

Sprawa o zapłatę za niezgodne z prawem rozwiązanie umowy o pracę bez wypowiedzenia, powództwo oddalone, apelacja oddalona

6. K.T. p-ko SBM „Pod Kopcem”, XXIV C 755/17

Sprawa o stwierdzenie nieważności uchwały WZ z dnia 10 czerwca 2017 r. lub uchylenie uchwały; powództwo uwzględnione;

Uwłaszczenie

Dnia 25 września 2017 r. SBM „Pod Kopcem” złożyła w Urzędzie Dzielnicy Mokotów wniosek o przekształcenie statusu gruntów znajdujących się pod lokalami mieszkalnymi i garażami z użytkowania wieczystego we własność na mocy tzw. starej ustawy uwłaszczeniowej (Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości; Dz.U. 2005 nr 175 poz. 1459) z bonifikatami w trybie uchwały nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r.

Aby skutecznie przeprowadzić proces przekształcenia i otrzymać bonifikatę, konieczne jest aby wnioski w tej sprawie złożyli wszyscy współużytkownicy działek, na których znajdują się bloki i garaże. To warunek praktycznie niemożliwy do wypełnienia.

Równolegle weszła w życie tzw. nowa ustawa uwłaszczeniowa (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów; Dz.U. 2018 poz. 1716), na mocy której prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zamienia się z mocy prawa w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r.

Działania związane z uwłaszczeniem na mocy „nowej” ustawy, Zarząd SBM „Pod Kopcem” przeprowadził w roku 2019 r.

Trwały negocjacje z Urzędem Dzielnicy Mokotów ws. uregulowania statusu działek należących do SBM „Pod Kopcem” a zajętych przez budynek mieszkalny przy ul. Podchorążych 8 oraz wydzielonych przez ogrodzenie SP nr 190. W 2018 roku żadne wiążące ustalenia w tej sprawie nie zapadły.

Trwa postępowanie legalizujące powstanie parkingu przy ul. Zwierzynieckiej. W 2018 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli SBM „Pod Kopcem” z kierownikiem oddziału Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Mokotowa. Ustalono, że SBM „Pod

Kopcem” złoży w PINB projekt zastępczy parkingu. Wykonanie projektu zostało zlecone pracowni projektowej. Projekt został złożony w maju 2019 r.

Kolejna ważna sprawa gruntowa to wpisanie SBM „Pod Kopcem” do księgi wieczystej nieruchomości, na której stoi siedziba Spółdzielni. W 2018 roku nie zaszły żadne istotne okoliczności dla tej sprawy.

VIII Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia w 2017 r.

W okresie sprawozdawczym w SBM „Pod Kopcem” odbyło się jedno Walne Zgromadzenia: **23 czerwca 2018 r.**

Zgłoszono dwa wnioski:

1. O stworzenie regulaminu obciążania poniesionymi kosztami sprzątnięcia SBM „Pod Kopcem” nieczystości z terenów wspólnych wyrzucanych przez lokatorów przez okno, balkony lub pozostawionych w miejscach niedozwolonych - prace nad wnioskowanym regulaminem nie rozpoczęły się, gdyż problemem SBM „Pod Kopcem” nie wydaje się brak uregulowań prawnych, ale ustalenie osób, które zaśmiecają teren Spółdzielni
2. Zwołania Nadzwyczajnego Walnego we wrześniu w celu omówienia protokołu polustracyjnego – wniosek został poddany analizie Zarządu i Rady Nadzorczej. Oba organy uznały, że zwoływanie kolejnego Walnego Zgromadzenia we wrześniu jest bezcelowe, a ocena protokołu lustracyjnego oraz wniosków znajdzie się w porządku obrad WZ w czerwcu 2019 r.

IX. Cele do zrealizowania przez Zarząd do końca 2019 r.

1. Wykonanie planu remontów i pozostałych zobowiązań wynikających ze statutu, regulaminów i uchwał Rady Nadzorczej.
2. Przeprowadzenie procesu uwłaszczenia w sposób optymalny i zabezpieczający interesy Spółdzielni.
3. Dalsze zwiększanie przychodów SBM „Pod Kopcem” (renegocjacja stawek najmu lokali użytkowych, terenów dzierżawionych, nośników reklamowych).

4. Optymalizacja windykacji należności.
5. Legalizacja parkingu przy ul. Zwierzynieckiej.
6. Rozpoczęcie rozmów z operatorami sieci przesyłowych przebiegających przez osiedle i ustanowienie służebności przesyłu dla tych sieci.
7. Intensyfikacja działań normujących korzystanie przez m.st. Warszawa części działki 22/22 z obrębu 1-03-03, na której stoi budynek pod adresem Podchorążych 8, oraz części tej samej działki zajętej przez SP nr 190 im. Orła Białego. W razie konieczności skorzystanie z drogi sądowej.

X. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

Jak wspomnieliśmy na wstępie – w 2018 roku Spółdzielni nie ominęły zawirowania kadrowe. Niestety tego typu procesy zazwyczaj krótkoterminowo nie są korzystne dla organizacji. Zarząd jest jednak przekonany, że długoterminowo całkowita wymiana kadr w dziale księgowości okaże się dla Spółdzielni korzystna. Dopływ „świeżej krwi”, nowe spojrzenie na niektóre zagadnienia, doświadczenia z innych miejsc pracy to elementy, które raczej stwarzają możliwości na rozwój, nie na uwiąd.

Rok 2018 potwierdza, że SBM „Pod Kopcem” to organizacja stabilna, posiadająca płynność finansową. Uregulowania wymagają kwestie gruntowe, to niestety proces czasochłonny, na który zarząd nie ma wpływu.

Prezes Zarządu
Paweł Sawicki

Członek Zarządu
Monika Strzalska

Załączniki

1. Kopia Sprawozdania finansowego SBM „Pod Kopcem” za rok 2017
 - a) bilans,
 - b) rachunek zysków i strat,
 - c) informacja dodatkowa).
2. Wykonanie planu remontów za rok 2017 r.
3. Kopia listu polustracyjnego z lustracji pełnej SBM „Pod Kopcem” za lata 1.01.2014 – 31.12.2017 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej "Pod Kopcem"

za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

Sprawozdanie finansowe składa się z:

1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
2. Bilansu w podziale na aktywa i pasywa
3. Rachunku zysku i strat
4. Informacji dodatkowej

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Pod Kopcem"
Siedziba	ulica Zwierzyniecka 8B 00-719 Warszawa
Przedmiot działalności	PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 70.11.Z - Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 70.32.A Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000142762
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Czas trwania działalności	nieograniczony
Charakterystyka stosowanych metod wyceny	Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowane są zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i wykazywane w bilansie w wartościach netto.
Inwentaryzacja	a) Środki pieniężne inwentaryzowane są w drodze potwierdzenia salda w banku na dzień 31.12.2018 r. b) Należności, roszczenia i zobowiązania inwentaryzowane są w drodze potwierdzenia salda oraz weryfikacji salda.
Zasada ciągłości i porównywalności	Spółdzielnia stosuje zasadę ciągłości, informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych pomiędzy latami 2017 i 2018 Wszystkie zdarzenia gospodarcze dotyczące roku 2018 zaewidencjonowane zostały w księgach tego roku.

Warszawa 14 maja 2019 rok

GŁÓWNY KSIĘGOWY

U. Kucyperek
Urszula Kucyperek

Prezes Zarządu

Pawel Sawicki
Pawel Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka
Monika Strzelecka

Za zgodność z oryginałem

Data *22.05.19* Podpis

Prezes Zarządu

Pawel Sawicki
Pawel Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka
Monika Strzelecka

BILANS SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Wiersz	AKTYWA	Stan na dzień	
		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
A.	Aktywa trwałe	31 539 415,20	32 306 004,90
<i>I.</i>	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<i>II.</i>	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>31 539 415,20</i>	<i>32 306 004,90</i>
1.	Środki trwałe	31 539 415,20	32 306 004,90
	a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)		
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
	c) urządzenia techniczne i maszyny		
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<i>III.</i>	<i>Należności długoterminowe</i>	-	-
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Od pozostałych jednostek		
<i>IV.</i>	<i>Inwestycje długoterminowe</i>	-	-
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
<i>V.</i>	<i>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B.	Aktywa obrotowe	5 832 737,13	5 850 295,38
<i>I.</i>	<i>Zapasy</i>	-	-
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		

4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	90 192,20	164 004,44
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowania w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	90 192,20	164 004,44
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 115,56	20 892,35
	– do 12 miesięcy, w tym:	18 115,56	20 892,35
	od osób uprawnionych		
	– powyżej 12 miesięcy, w tym:		
	od osób uprawnionych		
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 961,50	31 558,48
	c) inne	35 039,67	24 415,78
	d) dochodzone na drodze sądowej	25 075,47	87 137,83
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 033 877,84	4 818 724,10
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 033 877,84	4 818 724,10
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	– udziały lub akcje		
	– inne papiery wartościowe		
	– udzielone pożyczki		
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	– udziały lub akcje		
	– inne papiery wartościowe		
	– udzielone pożyczki		
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 033 877,84	4 818 724,10
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 194 886,57	3 979 732,83
	– inne środki pieniężne		
	– inne aktywa pieniężne	838 991,27	838 991,27
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	708 667,09	867 566,84
	– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 668,48	109 422,84
	– rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	675 892,42	718 243,05
	– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	28 106,19	39 900,95
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy		
D.	Udziały/akcje własne		
AKTYWA RAZEM		37 372 152,33	38 156 300,28

Warszawa, 14 maja 2019 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Kucypere
Urszula Kucypere

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki
Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka
Monika Strzelecka

Prezes Zarządu
Paweł Sawicki
Paweł Sawicki

Za zgodność z oryginałem
Data *22 V 2019* Podpis

Wiersz	PASywa	Stan na dzień	
		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	33 240 562,77	33 984 400,89
I.	Fundusz podstawowy	10 232 626,47	10 647 030,29
1	Fundusz udziałowy	211 509,67	212 109,67
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	192 448,77	198 159,55
3	Fundusz wkładów budowlanych	9 828 668,03	10 236 761,07
II.	Fundusz zasobowy	21 725 743,10	22 065 059,85
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	788 670,48	788 670,48
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	
VI.	Zysk (strata) netto	493 522,72	483 640,27
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 131 589,56	4 171 899,39
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	– długoterminowa		
	– krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	– długoterminowe		
	– krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	-	-
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	-	-
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania wekslowe		
	e) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 206 438,33	3 246 748,16
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-

	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 175 456,42	1 252 363,31
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	527 543,66	575 019,75
	– do 12 miesięcy	527 543,66	575 019,75
	– powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	78 322,51	98 453,54
	h) z tytułu wynagrodzeń		
	i) inne	569 590,25	578 890,02
4.	Fundusze specjalne	2 030 981,91	1 994 384,85
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	925 151,23	925 151,23
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	925 151,23	925 151,23
	– długoterminowe	838 991,27	838 991,27
	– krótkoterminowe	86 159,96	86 159,96
PASYWA RAZEM		37 372 152,33	38 156 300,28

Warszawa, 14 maja 2019 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

U. Kucypere
Urszula Kucypere

Prezes Zarządu

P. Sawicki
Paweł Sawicki

Członek Zarządu

M. Strzelecka
Monika Strzelecka

Za zgodność z oryginałem

Data *22 V 2019* Podpis

Członek Zarządu

M. Strzelecka
Monika Strzelecka

Prezes Zarządu

P. Sawicki
Paweł Sawicki

Rachunek zysków i strat (porównawczy) SM

Wiersz	Wyszczególnienie	za okres 01.01.2018 - 31.12.2018	za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 979 643,87	6 957 983,11
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6 979 643,87	6 957 983,11
	a) z opłat	5 890 749,53	5 906 592,98
	b) z działalności własnej	1 088 894,34	1 051 390,13
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wart. dodatnia, zmniejszenie – wart. ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	6 586 814,76	6 613 260,63
I.	Amortyzacja	23 234,56	15 262,18
II.	Zużycie materiałów i energii	2 740 434,49	2 865 472,31
III.	Usługi obce	551 691,92	567 708,16
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 042 049,56	975 196,13
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	943 588,76	868 701,46
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	183 386,91	200 384,71
	– emerytalne	87 690,57	79 905,35
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	10 819,43	26 669,46
VIII.	Ospis na fundusze celowe	1 091 609,13	1 093 866,22
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	6 586 814,76	6 613 260,63
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 944 292,93	6 048 755,33
	b) z działalności własnej	642 521,83	564 505,30
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	392 829,11	344 722,48
D.	Pozostałe przychody operacyjne	135 264,23	144 032,66
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne przychody operacyjne z tego:	135 264,23	144 032,66
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 087,68	36 306,01
	b) z działalności własnej	126 176,55	107 726,65
E.	Pozostałe koszty operacyjne	18 550,01	93 681,39
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	18 550,01	93 681,39
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16 811,41	45 681,39
	b) z działalności własnej	1 738,60	48 000,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	509 543,33	395 073,75
G.	Przychody finansowe	109 490,04	100 850,61
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	109 490,04	100 850,61
	– od jednostek powiązanych		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	61 623,30	43 038,82
	b) z działalności własnej	47 866,74	57 811,79
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	5 024,65	923,93
I.	Odsetki, w tym:	5 024,65	923,93
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H))	614 008,72	495 000,43
J.	Podatek dochodowy	120 486,00	120 783,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego		
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (A.I.a-B.IX.a+D.III.a-E.III.a+G.II.a-H.I)	- 4 668,48	- 109 422,84
M.	Zysk (strata) netto (I - J - L)	493 522,72	483 640,27

Warszawa, 14 maja 2019 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

U. Kucypere
Urszula Kucypere

Prezes Zarządu
P. Sawicki
Paweł Sawicki

Członek Zarządu

M. Stępiecka
Monika Stępiecka

Za zgodność z oryginałem

Data *22 V 2019* Podpis

Członek Zarządu

M. Stępiecka
Monika Stępiecka

Prezes Zarządu

P. Sawicki
Paweł Sawicki

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku

1. Objasnienia stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przyczyn ewentualnych ich zmian w stosunku do roku poprzedniego

- a) Zgodnie z wymogami art.45 ustawy o rachunkowości za rok 2018 sporządzono uproszczone sprawozdanie finansowe
- b) Wyceny aktywów i pasywów spółdzielni dokonano w oparciu o wymogi art. 28 ustawy o rachunkowości
- c) W roku 2018 nie dokonywano żadnych zmian w zakresie wyceny aktywów i pasywów w porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym

2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach

2.1. Środki trwałe

Lp.	Grupy rodzajowe aktywów trwałych	Stan aktywów na początek okresu	Zmiana wartości, zwiększenie	Zmiana wartości, zmniejszenie	Stan aktywów na koniec okresu
I	Wartości niematerialne i prawne	21 006,09	-	-	21 006,09
II	Środki trwałe w tym:	27 233 247,45	9 765,35	71 052,20	27 171 960,60
a)	Budynki i lokale	26 903 802,95	-	71 052,20	26 832 550,75
b)	Urządzenia techniczne i maszyny	255 385,68	-	-	255 385,68
c)	Inne środki trwałe	74 258,82	9 765,35	-	84 024,17

2.2. Umrzenie środków trwałych

Lp.	Grupy rodzajowe aktywów trwałych	Stan aktywów na początek okresu	Zmiana wartości, zwiększenie	Zmiana wartości, zmniejszenie	Stan aktywów na koniec okresu
I	Wartości niematerialne i prawne	21 006,09	-	-	21 006,09
II	Środki trwałe w tym:	16 290 657,49	422 931,29	37 486,31	16 676 102,47
a)	Budynki i lokale	16 002 430,14	399 696,73	37 486,31	16 364 640,56
b)	Urządzenia techniczne i maszyny	213 968,53	18 845,26	-	232 813,79
c)	Inne środki trwałe	74 258,82	4 389,30	-	78 648,12

2.3. Grunty w użytkowaniu wieczystym

Lp.	Wykazanie	Stan aktywów na początek okresu	Zmiana wartości, zwiększenie	Zmiana wartości, zmniejszenie	Stan aktywów na koniec okresu
2.	Wartość w złotych	31 985 792,00	-	-	31 985 792,00

2.4. Umrzenie wieczystego użytkowania gruntów

Lp.	Wykazanie	Stan aktywów na początek okresu	Zmiana wartości, zwiększenie	Zmiana wartości, zmniejszenie	Stan aktywów na koniec okresu
1.	Wartość w złotych	10 622 377,06	319 857,92	-	10 942 234,98

3. Struktura zrealizowanych przychodów i kosztów ze wskazaniem ich źródeł, oraz struktura podziału kosztów ogólnych spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności

3.1. Przychody

Źródło pochodzenia przychodu	Przychody z działalności gospodarczej	Przychody z działalności społecznej	Przychody z działalności kulturalnej	Przychody z działalności sportowej	Razem
Konta księgowe - rodzaj przychodu					
700 - Przychody z eksploatacji i utrzymania lokali	5 826 474,41	-	-	280 631,81	6 107 106,22
710 - Przychody z działalności gospodarczej	64 275,12	-	-	808 262,53	872 537,65
750 - Przychody finansowe naliczone odsetki	21 700,26	-	-	-	21 700,26
760 - Przychody finansowe	39 923,04	-	-	47 866,74	87 789,78
760 - Pozostałe przychody operacyjne	9 087,68	-	-	126 176,55	135 264,23
Razem	5 961 460,51	-	-	1 262 937,63	7 224 398,14
Wyliczenie % struktury przychodów	82,52%	-	-	17,48%	100%

3.2. Podział kosztów ogólnych wg struktury przychodu

1 009 044,40	832 647,68	-	-	176 396,72	1 009 044,40
--------------	------------	---	---	------------	--------------

3.3. Koszty

Konto księgowe	Zróżnicowanie kosztów	Koszty Gospodarki Zasobami mieszkaniowymi	Koszty ZW	Koszty niepodatkowe	Koszty podatkowe	Razem
500-001 Koszty bezpośrednie obciążające		3 072 269,06				3 072 269,06
500-002 Koszty liczone na osobę		1 515 103,91				1 515 103,91
501 - Eksploatacja terenu wspólnego		472 894,77			100 172,09	573 066,86
502- Koszty garaży		36 256,65			8 771,48	45 028,13
510 - Koszty działalności gospodarczej				320,41	356 876,89	357 197,30
550 - Koszty administracji		832 663,44		15 105,10	176 380,96	1 024 149,50
751 - Koszty finansowe		4 990,05		-34,60		5 024,65
761 - pozostałe koszty operacyjne		16 811,41			1 738,60	18 550,01
Razem		5 950 989,29		15 460,11	643 940,02	6 610 389,42

3.4. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-	4 668,48
Razem	-	4 668,48

4. Obliczenie wysokości podatku dochodowego od osób prawnych

Przychody ogółem	7 224 398,14
Koszty ogółem	6 610 389,42
Wynik brutto	614 008,72
Korekta o wyłączenia z podatku dochodowego	15 460,11
Korekta o wynik GZM-u	
Wynik do CIT brutto	629 468,83
Podatek 19%	120 486,03
Podatek po zaokrągleniu	120 486,00
Wynik netto	493 522,72

5. Dane dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy statutowych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 1 stycznia 2018 r.	Zmiana wartości zwiększenia	Zmiana wartości zmniejszenia	Stan na 31 grudnia 2018 r.
1.	Fundusz udziałowy	212 109,67	-	600,00	211 509,67
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	198 159,55		5 710,78	192 448,77
3.	Fundusz wkładów budowlanych	10 236 761,07	37 486,31	445 579,35	9 828 668,03
4.	Fundusz zasobowy	22 065 059,85	-	339 316,72	21 725 743,13
5.	Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	788 670,48			788 670,48
6.	Razem fundusze	33 500 760,62	37 486,31	791 206,85	32 747 040,08

6. Fundusz remontowy

W 2018 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazany został szykiem rozwartym, zgodnie z zaleceniami wydanymi przez Komitet Standardów Rachunkowości

7. Zobowiązania warunkowe.

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych, w tym udzielonych gwarancji, poręczeń, także wekslowych.

8. Zatrudnienie

W roku 2018 spółdzielnia zatrudniała średnio 13,4 pracowników etatowych.

Warszawa, 14 maja 2019

str. 2

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Urszula Kucypere
Urszula Kucypere

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki
Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka
Monika Strzelecka

Za zgodność z oryginałem

Data *22 V 2019* Podpis

Członek Zarządu
Monika Strzelecka
Prezes Zarządu
Paweł Sawicki

REALIZACJA
PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW ZASOBÓW SBM „POD KOPCEM” NA 2018
Stan na dzień 31.12.2018r.

Lp.	Budynek/Opis robót	Planowany koszt (zł)	Koszt wykonawcy (zł)	Uwagi
1.	Czerniakowska 46 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 9 149,94 wpływy za okres 01-12.2018r. 13 512,00 10% części wspólne -675,60 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 2 244,55 Razem 24 230,89	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
1.1	Montaż ścianki aluminiowej przy wejściu do budynku	3 000,00	2 300,00	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		3 000,00	2 300,00	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		21 230,89	21 930,89	-
2.	Czerniakowska 48 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 12 774,86 wpływy za okres 01-12.2018r. 139 672,80 10% części wspólne -6 983,64 dźwigi 15 678,79 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 23 201,80 Razem 184 344,61	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
2.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,51	-
2.2	Montaż platformy dla osób niepełnosprawnych z zadaszeniem wraz robotami towarzyszącymi i dokumentacją projektową	75 000,00	0,00	Odroczony termin realizacji z uwagi na próbę pozyskania dofinansowania z funduszu
2.3	Wykonanie sufitu podwieszanego ognioodpornego na ostatniej kondygnacji w korytarzach	6 000,00	6 480,00	-
2.4	Zamknięcie zsyków	30 000,00	0,00	Wybrano wykonawcę robót, kwota 17 839,96 zł. brutto. Realizacja w 2019r.
2.5	Remont parteru	50 000,00	0,00	Wybrano wykonawcę robót, kwota 28 620,00 zł. brutto. Realizacja do 30.03.2019r.
2.6	Wymiana pionu kanalizacji deszczowej przy pionie lokali 2-131	13 000,00	12 722,40	Protokół konieczności
2.7	Wymiana pokrycia dachowego z blachodachówki nad wejściem do budynku	0,00	925,11	Protokół konieczności (wandalizm)
2.8	Zakup opraw ewakuacyjnych (piktogramy) po wandalizmie	0,00	123,00	-
2.9	Ogłoszenia w prasie	0,00	3 177,64	-

Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		179 000,00	25 810,66	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		5 344,61	158 533,95	-
3.	Czerniakowska 50 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 301 125,90 wpływy za okres 01-12.2018r. 67 561,68 10% części wspólne -6 958,25 dźwigi 7 257,00 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 23 117,44 Razem 392 103,77	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
3.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,50	-
3.2	Remont klatki schodowej na parterze	50 000,00	0,00	Wybrano wykonawcę robót, kwota 39 420,00 zł. brutto. Realizacja w 2018r.
3.3	Wykonanie przedłużenia leja rury zsykowej	0,00	1 140,00	-
3.4	Naprawa załamane go koryta o pow. 4,5m ² wraz z wym. konstrukcji oraz dwukrotnym pokryciu papą termozgrzewalną, uszczelnieniem i podkitowaniem uszkodzeń	0,00	7 236,00	protokół z przeglądu rocznego
3.5	Remont pomieszczenia zsypu	0,00	20 800,80	Zadanie remontowe z PR na 2017r.
3.6	Wymiana wzmacniacza antenowego	0,00	291,60	-
3.7	Ogłoszenie w prasie	0,00	697,98	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		55 000,00	32 548,88	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		337 103,77	359 554,89	-
4.	Czerniakowska 52 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 151 590,32 wpływy za okres 01-12.2018r. 132 517,24 10% części wspólne -7 015,61 dźwigi 15 809,42 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 23 308,01 Razem 316 209,38	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
4.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,50	-
4.2	Montaż krat drzwiowych w piwnicy (12szt.)	13 000,00	14 169,60	-
4.3	Montaż oświetlenia awaryjnego na klatce schodowej	40 000,00	0,00	Wybrany wykonawca robót kwota 46 440,00 zł. brutto. Realizacja w 30.01.2019r.
4.4	Remont klatki schodowej na parterze	50 000,00	0,00	Wybrano wykonawcę robót, kwota 34 560,00 zł. brutto. Realizacja od 16.03 do 30.05.2019r.
4.5	Wykonanie wydzielenia stref pożarowych (zabudowy p.poż)	260 000,00	192 024,00	-
4.6	Naprawa pokrycia dachowego	0,00	3 240,00	protokół z przeglądu rocznego

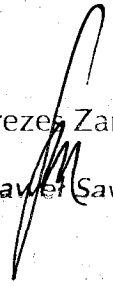
4.7	Zakup oprav ewakuacyjnych (piktogramy) po wandalizmie	0,00	246,00	-
4.8	Wymiana wzmacniacza antenowego	0,00	291,60	-
4.9	Ogłoszenia w prasie	0,00	2 810,30	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		368 000,00	215 164,00	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		-51 790,62	101 045,38	-
5.	Czerniakowska 54 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 239 845,52 wpływy za okres 01-12.2018r. 67 345,20 10% części wspólne -6 937,44 dźwigi 6 852,00 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 23 048,31 Razem 330 153,59	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
5.1	Malowanie klatki schodowej (bez korytarzy bocznych)	70 000,00	60 480,00	-
5.2	Montaż narożników aluminiowych perforowanych w narożach ścian oraz odnowienie powłok malarskich od III do X piętra	0,00	13 906,13	Protokół konieczności
5.3	Naprawa tynków	0,00	17 496,33	Zadanie remontowe z PR na 2017r.
5.4	Wymiana pokrycia dachowego z blachodachówki nad wejściem do budynku	0,00	925,11	Protokół konieczności
5.5	Ogłoszenie w prasie	0,00	422,46	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		70 000,00	93 230,03	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		260 153,59	236 923,56	-
6.	Czerniakowska 56 Środki finansowe: stan fund. na 01.01.2018r. 99 642,77 wpływy za okres 01-12.2018r. 130 337,76 10% części wspólne -6 633,17 dźwigi 16 336,55 Nadwyżka bilansowa za 2017r. 22 037,44 Razem 261 721,35	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
6.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	0,00	Opomiarowanie wyk. w trakcie modernizacji węzła
6.2	Wymiana tablicy głównej wraz z doposażeniem budynku w wyłącznik DPX (ppoż.)	30 000,00	36 936,00	-
6.3	Wymiana inst. odgromowej	35 000,00	40 176,00	-
6.4	Wymiana witryny wejściowej do bloku	28 000,00	12 636,00	-
6.5	Modernizacja systemu monitoringu	15 000,00	14 035,78	-
6.6	Nadzór inwestorski nad remontem inst. odgromowej	0,00	1 000,00	-
6.7	Dostawa i montaż kraty do śmietnika	0,00	2 462,40	pismo R.D.
6.8	Montaż wodomierzy w lokalu Nr 148	0,00	357,93	-

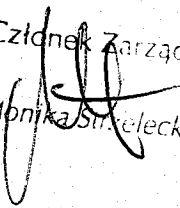
6.9	Ogłoszenia w prasie		0,00	1 432,74	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.			113 000,00	109 036,85	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.			148 721,35	152 684,50	-
7.	Zwierzyniecka 7		-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:				
	stan fund. na 01.01.2018r.	60 819,00			
	wpływy za okres 01-12.2018r.	13 512,00			
	10% części wspólne	-675,60			
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	2 244,55			
	Razem	75 899,95			
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.			0,00	0,00	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.			75 899,95	75 899,95	-
8.	Zwierzyniecka 9		-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:				
	stan fund. na 01.01.2018r.	145 802,90			
	wpływy za okres 01-12.2018r.	70 430,28			
	10% części wspólne	-4 084,08			
	dźwigi	12 936,00			
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	13 568,57			
	Razem	238 653,67			
8.1	Remont balkonów (60szt.)		192 000,00	187 920,00	-
8.2	Nadzór inwestorski nad remontem balkonów		0,00	4 901,55	-
8.3	Drobne naprawy pokrycia dachowego wraz z uszczelnieniem styków obróbek blacharskich z papą		0,00	1 458,00	Protokół z przeglądu rocznego
8.4	Ogłoszenie w prasie		0,00	330,62	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.			192 000,00	194 610,17	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.			46 653,67	44 043,50	-
9.	Zwierzyniecka 11		-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:				
	stan fund. na 01.01.2018r.	-92 122,44			
	wpływy za okres 01-12.2018r.	79 672,80			
	10% części wspólne	-4 043,28			
	dźwigi	18 648,00			
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	13 433,02			
	Razem	15 588,10			
9.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym		5 000,00	2 382,51	-
9.2	Wykonanie kraty przy wejściu do piwnicy		2 000,00	0,00	Zlecono zleceniem nr 53/DT/2018 z dn. 19.12.2018r. wykonawca robót za kwotę 2 351,76 zł. brutto. Realizacja w 30.01.2019r.

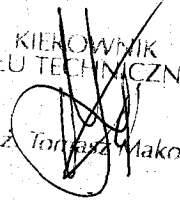
9.3	Ogłoszenie w prasie	0,00	55,10	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		7 000,00	2 437,61	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		8 588,10	13 150,49	-
10.	Zwierzyniecka 13	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:			
	stan fund. na 01.01.2018r.	98 096,29		
	wpływy za okres 01-12.2018r.	76 928,80		
	10% części wspólne	-4 090,20		
	dźwigi	12 924,00		
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	13 588,90		
	Razem	197 447,79		
10.1	Wykonanie remontu balkonów (60szt.)	192 000,00	185 136,00	-
10.2	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,51	-
10.3	Wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV (klatka schodowa)	53 000,00	0,00	Wybrany wykonawca robót kwota 52 333,31 zł. brutto. Płatność styczeń 2019r.
10.4	Nadzór inwestorski nad remontem balkonów	0,00	2 706,00	-
10.5	Wykonanie analizy stanu technicznego inst. c.o. i c.w.u.	0,00	3 690,00	-
10.6	Wymiana pokrycia dachowego z dwóch warstw papy termozgrzewalnej o pow. ok. 8m2 wraz z uszczelnieniem styku obróbek blacharskich	0,00	1 566,00	protokół z przeglądu rocznego
10.7	Ogłoszenie w prasie	0,00	1 157,18	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		250 000,00	196 637,69	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		52 552,21	810,10	-
11.	Zwierzyniecka 15	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:			
	stan fund. na 01.01.2018r.	91 997,23		
	wpływy za okres 01-12.2018r.	84 770,28		
	10% części wspólne	-4 125,83		
	dźwigi	17 388,00		
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	13 707,28		
	Razem	203 736,96		
11.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,51	-
11.2	Remont pokrycia dachowego	70 000,00	64 320,00	-
11.3	Naprawa rury zsykowej na II i V piętrze	15 000,00	12 960,00	-
11.4	Wykonanie krat przy wejściu do piwnicy	2 000,00	0,00	Anulowano na wniosek RD
11.5	Ogłoszenie w prasie	0,00	606,14	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		92 000,00	80 268,65	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		111 736,96	123 468,31	-

12.	Zwierzyniecka 17	-	-	Wpływy w 2018 r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m ² od pow. użyt. na utrzymanie i remonty części wspólnej
	Środki finansowe:			
	stan fund. na 01.01.2018r.	-82 758,48		
	wpływy za okres 01-12.2018r.	81 924,00		
	10% części wspólne	-4 096,20		
	dźwigi	9 594,53		
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	13 608,84		
	Razem	18 272,69		
12.1	Wyk. dodatk. opomiarowania zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym	5 000,00	2 382,53	-
12.2	Wymiana drzwi wejściowych w budynku	4 000,00	3 564,00	-
12.3	Ogłoszenie w prasie	0,00	55,10	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		9 000,00	6 001,63	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		9 272,69	12 271,06	-
OGÓŁEM BUDYNKI MIESZKALNE				
Przewidywany koszt robót na 31.12.2018r.		1 338 000,00	958 046,17	-
Przewidywane saldo na funduszu remontowym na 31.12.2018r.		920 362,75	1 300 316,58	-
1.	Części wspólne	-	-	-
	Środki finansowe:			
	stan fund. na 01.01.2018r.	237 638,84		
	Nadwyżka bilansowa za 2017r.	187 108,72		
	wpływy za okres 01-12.2018r.	56 318,90		
	Razem	481 066,46		
1.1	Remont ciągów pieszych i chodników	425 000,00	325 698,84	Realizacja do 30.04.2019r.
1.2	Wiata na gabaryty	8 000,00	0,00	Rozliczono w GZM
1.3	Monitoring terenu wspólnego	12 000,00	0,00	Kwoty ofert przewyższyły kwotę przewidzianą
1.4	Wymiana pomp w hydroforniach	92 250,00	92 250,00	-
1.5	Montaż dodatkowych latarni (parking rotacyjny przy ul. Czerniakowskiej i boisko do koszykówki przy Zw. 9)	20 000,00	0,00	Zadanie przezniesione na 2019 r.
1.6	Doposażenie części rekreacyjnej SBM „Pod Kopcem” (stół do tenisa stołowego, stolik do szachów)	8 500,00	6 200,00	Dostawa i montaż do 21.05.2018r.
1.7	Ogłoszenie w prasie	0,00	4 683,83	Ogłoszenie w prasie - plac zabaw (I i II) - 1102,08zł., System parkowania (I i II) - 1102,08zł.
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		565 750,00	428 832,67	-

Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		-84 683,54	52 233,79	-
1.	Garaże	-	-	-
	Środki finansowe:			
	stan fund. na 01.01.2018r.	5 539,45		
	wpływy za okres 01-12-2018r.	0,00		
	Razem	5 539,45		
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		0,00	0,00	-
Przewidywane saldo na 31.12.2018r.		5 539,45	5 539,45	-
1.	Czerniakowska 58	-	-	-
Razem przewidywane koszty robót w 2018r.		0,00	0,00	-
OGÓŁEM PRZEWIDYWANE KOSZTY ROBÓT W 2018r.				
Ogółem przewidywany koszt robót remontowych na 31.12.2018r.		1 903 750,00	1 386 878,84	-
Ogółem przewidywane saldo na fund. remont. na 31.12.2018r.		841 218,66	1 358 089,82	-

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka

KIEROWNIK
DZIAŁU TECHNICZNEGO

mgr inż. Tomasz Makowski



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

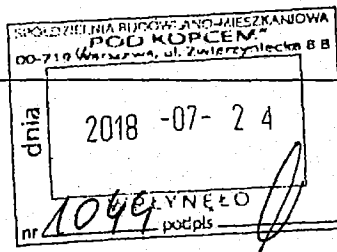
00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07



Warszawa, dnia 18.07.2018 r.

L.dz. 903/2018

Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
„Pod Kopcem”
ul. Zwirzyńska 8B
00-719 Warszawa

Zgodnie z umową z dnia 11.12.2017 r. zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Pod Kopcem” w Warszawie, w dniach od 5 lutego do 2 lipca 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2017 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu)

5. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości.
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
 - Stan funduszy, wielkość środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Sprawy przedstawione przez członków Spółdzielni w przekazanych Związkiowi pismach.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- akta pracownicze
- dokumentacja dotycząca zrealizowanych remontów remontowej,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia nie zachowała częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91§1 ustawy Prawo spółdzielcze bowiem poprzednia lustracja, obejmująca działalność Spółdzielni w latach 2012-2013, została przeprowadzona w 2014 roku, a kolejnej lustracji Spółdzielnia obowiązana była poddać się w 2017 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek sporządził ocenę działalności Spółdzielni formułując 12 wniosków polustracyjnych.

Ocena ta została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 13.06.2015 r., które jednak nie podejmowało uchwały w tym zakresie (art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze). Ponadto z protokołu Walnego Zgromadzenia wynika, że wnioski z lustracji prezentował Prezes Zarządu, a nie przedstawiciel Rady Nadzorczej, jak stanowi art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze.

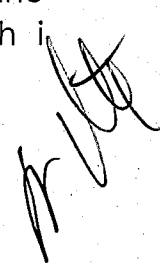
Z ustaleń lustracji wynika, że większość (9) wniosków polustracyjnych zrealizowano, jednak informacje o ich realizacji nie były przedstawiane Walnemu Zgromadzeniu oraz Związkowi, który to obowiązek wynika z art. 93 §1b Prawa spółdzielczego.

Spółdzielnia została także poddana w 2017 roku kontroli przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych w zakresie prawidłowości obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązana była Spółdzielnia, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, wypłacania tych świadczeń i rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości opracowywania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe oraz wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych – bez zaleceń pokontrolnych.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wg stanu prawnego określonego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut ten był przedmiotem oceny poprzedniej lustracji, z której wynikała konieczność aktualizacji części jego postanowień. W badanym okresie statut nie był nowelizowany, co czyni aktualnym wniosek z poprzedniej lustracji z uwzględnieniem postanowień uchwalonej 20 lipca 2017 roku ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596). Ustawa ta zobowiązuje spółdzielnie mieszkaniowe do uchwalenia zmian swoich statutów i zgłoszenia ich do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do dnia 9 września 2018 roku.

Aktualnym pozostaje także wniosek z poprzedniej lustracji dotyczący uporządkowania wewnętrznego systemu normatywnego o charakterze regulaminowych poprzez dostosowanie ich postanowień do zgodności z wymogami statutu i obowiązującego stanu prawnego oraz uchwalenie brakujących regulaminów.

W okresie objętym lustracją odbyło się sześć Walnych Zgromadzeń Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.



Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad poza sposobem obliczania większości głosów do podjęcia uchwały, który był wprowadzicie zgodny z postanowieniami statutu i art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego lecz nie odpowiadał wymogom art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, której przepisy - jako ustawy szczególnej - mają zastosowanie przez przepisami Prawa spółdzielczego. Zgodnie z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Głosów oddanych „za” uchwałą musi być zatem więcej, niż łącznie głosów przeciw uchwale i głosów „wstrzymujących się”, ponieważ tylko przy uwzględnieniu głosów „wstrzymujących się” możliwe jest określenie proporcji głosów za uchwałą w stosunku do ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Stanowisko takie potwierdzone jest zarówno w doktrynie, jak też w orzecnictwie - w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 stycznia 2014 r. sygn. akt. I ACa 1312/13 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że „Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”. Należy jednak mieć na uwadze, że jeśli uchwały podjęte w sposób niespełniający dyspozycji art. 8³ ust. 9 u.o.s.m nie zostały zaskarżone do sądu to są one ważne i wiążą członków spółdzielni.

Ponadto w opinii Związku wskazane jest stosowanie jednolitej formuły wpisywania na podjętych uchwałach wyników głosowania.

W badanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianie, co wynikało z upływu kadencji oraz ze złożonych rezygnacji z członkostwa w Radzie. Wybory do Rady Nadzorczej zostały udokumentowane protokołem sporządzonym przez Komisję Skrutacyjną natomiast Walne Zgromadzenie Członków nie podejmowało uchwały w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej. Przedstawienie wyników głosowania w formie odrębnej uchwały nie jest niezbędne dla skuteczności wyboru, natomiast odzwierciedla w jednolitej formie decyzje podjęte przez Walne zgromadzenie. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz zagadnieniami organizacyjnymi. Stwierdzono jednak, że funkcja normatywna oraz kontrolno-nadzorcza nie była w pełni realizowana o czym świadczy niezrealizowanie wniosku polustracyjnego w sprawie uporządkowania wewnętrznego systemu

normatywnego Spółdzielni oraz uchybienie przez Spółdzielnię wymogom Prawa spółdzielczego w zakresie częstotliwości badań lustracyjnych.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, opracowywanie i realizacja planów pracy) nie naruszał wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, uchwały podpisane przez uprawnione osoby oraz materiały związane z przedmiotem posiedzeń jest kompletna i prawidłowo prowadzona. Zastrzeżeń nie budzi również sposób protokołowania posiedzeń Rady Nadzorczej, natomiast stwierdzono przypadki nieprzestrzegania zasady przyjmowania protokołu z posiedzenia na najbliższym posiedzeniu.

Komisje Rady Nadzorczej nie dokumentowały swoich posiedzeń w formie protokolarnej, co uniemożliwia dokonanie oceny ich działalności.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania spełniał wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie wystąpiły także zmiany w składzie osobowym Zarządu. Zostały one dokonane z zachowaniem procedur określonych postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze i statutu.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy.

Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Dotyczyły one w szczególności spraw członkowskich, projektów planów gospodarczo-finansowych, robót remontowych oraz opłat za używanie lokali. Z udostępnionej dokumentacji pracy Zarządu wynika, że w roku 2014 i 2017 tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu, natomiast niekompletna (ograniczona do 2 protokołów) dokumentacja z posiedzeń w 2015 roku i brak protokołów z posiedzeń w 2016 roku (do kontroli okazano wyłącznie podjęte uchwały) uniemożliwia dokonanie pełnej oceny prawidłowości działań Zarządu w tych latach. Świadczy to o nieprzestrzeganiu przez Zarząd wymogów statutu i regulaminu w zakresie dokumentowania pracy w latach 2015-2016.

Negatywna ocena pracy Zarządu wyrażona uchwałami Walnego Zgromadzenia o nieudzieleniu absolutorium poszczególnym członkom skutkowałą dokonaniem zmian w obsadzie tego organu.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Zebrania Domowe oraz Rady Domowe. Zakres kompetencji oraz tryb obradowania tych

organów normuje statut oraz regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w okresie objętym poprzednią lustracją w latach 2014-2017 funkcjonowało 11 Zebrań Domowych, natomiast członkowie z jednego budynku nie dokonali wyboru do tych organów.

Z okazanej dokumentacji wynika, że Zebrania i Rady Domowe działały zgodnie z zakresem swoich kompetencji, natomiast nie wszystkie dokumentowały swoją działalność zgodnie z wymogami regulaminu. Świadczy o tym brak dokumentacji pracy Zebrań i Rad Domowych budynków Zwierzyńska 7, 13 i 15.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała unormowanej struktury organizacyjnej – struktura ta została uchwalona w czasie trwania lustracji. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Środki wykorzystane na wynagrodzenia w 2014 roku nie przekroczyły wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym, natomiast w latach 2015-2017 plany te nie zawierały zapisów dotyczących poziomu zatrudnienia i funduszu płac, co uniemożliwiło dokonanie oceny dyscypliny finansowej w tym zakresie.

Funkcjonujący system kontroli gospodarczej był realizowany przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresów obowiązków; majątek Spółdzielni jest ubezpieczony. Unormowania wymagają natomiast zasady ochrony danych osobowych.

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia posiadała tytuły prawne do gruntów będących w jej władaniu, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych nie wykazały nieprawidłowości działań Spółdzielni w tym zakresie. Czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem wymogów statutu. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd budynków i ich otoczenia wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia na podstawie wizualnego przeglądu.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Realizowana była także zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat

zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym wynikająca z art. 6 ust. 1 u.o.s.m. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i osób posiadających prawa do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni.

3. We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym:

- za rok 2014 – 137.557,05 zł
- za rok 2015 – 125.678,99 zł
- za rok 2016 – 183.711,45 zł
- za rok 2017 – 109.422,84 zł

Niedobory wystąpiły we wszystkich budynkach, co świadczy o ustalaniu stawek opłat za używanie lokali na poziomie niezapewniającym pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale.

4. W pozostałej działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżki netto:

- za rok 2014 – 377.048,23 zł
- za rok 2015 – 377.001,18 zł
- za rok 2016 – 434.698,47 zł
- za rok 2017 – 483.640,27 zł

Nadwyżki te zostały rozdysponowane przez Walne Zgromadzenie na zasilenie funduszu remontowego oraz w części na pokrycie niedoborów w gzm.

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku kwota zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 37.028,12 zł, co stanowiło 4,74% naliczeń. Zadłużenia te w wymiarze bezwzględny jak i procentowy uległy w badanym okresie obniżeniu – w 2014 roku stanowiły 5,94% rocznego wymiaru opłat. Zwiększeniu uległy natomiast zaległości w opłatach od lokali użytkowych z 7,84% w 2014 roku do 12,42% rocznego wymiaru opłat od tych lokali w 2017 roku.

Występujący na koniec 2017 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jest wprawdzie niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak utrzymujący się wysoki udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń (76% lokale mieszkalne, 66% lokale użytkowe) oraz wzrost zaległości w opłatach od lokali użytkowych wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Z kontroli umów najmu zawartych w okresie objętym lustracją wynika, że interesy Spółdzielni zostały w nich zabezpieczone poprzez określenie przedmiotu umowy, czasu jej obowiązywania, stawek opłat, rozliczeń z tytułu poniesionych przez najemcę kosztów ulepszeń przedmiotu najmu oraz obowiązku wniesienia przez najemcę kaucji.

377 028,12



N [signature]

Zasady wynajmu lokali użytkowych zostały unormowane w czasie lustracji w formie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a ich postanowienia w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów, które uchwalała Rada Nadzorcza. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w Spółdzielni występują zróżnicowane odpisy na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach stosownie do ustalonych potrzeb,
- w badanym okresie Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na realizację robót remontowych,
- koszty realizacji prac o charakterze konserwacyjnym obciążały eksploatację zasobów mieszkaniowych i sfinansowano je w ramach opłat eksploatacyjnych.

W latach 2014-2017 nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu ze środków funduszu remontowego wyniosły łącznie 6.378.727,02 zł. Zostały one w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec 2017 roku było dodatnie i wynosiło 1.276.141,80zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez obcych wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni - kontrolą objęto remonty o zróżnicowanym zakresie rzeczowo-finansowym oraz zróżnicowanym trybie wyboru wykonawcy.

Z ustaleń lustracji wynika, że określone regulaminowo procedury zostały przy wyborze tych wykonawców zachowane, niemniej jednak stwierdzono przypadki uchybień w zakresie dokumentowania przebiegu przetargu.

W umowach zawartych z wykonawcami robót remontowych interesy Spółdzielni zostały zabezpieczone. Określono w nich zakres robót, terminy wykonania, zasady odbioru, rozliczeń finansowych z wykonawcą, kary umowne oraz gwarancje udzielone przez wykonawców.

Lustracja nie wykazała także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia nadzoru technicznego nad zasobami i prowadzonymi remontami. Sprawowany był on bezpośrednio przez pracownika posiadającego stosowne uprawnienia zawodowe, a w miarę potrzeb - zlecany był podmiotom zewnętrznym.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej.

W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Stwierdzono jednak, że stosowane w latach 2014-2016 zasady polityki rachunkowości nie zostały przyjęte stosowną uchwałą Zarządu - uchwała taka została podjęta 28 grudnia 2017 roku z mocą obowiązującą od 01.01.2017 r.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię rozliczeń kosztów ogólnych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane terminowo, zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej zostały corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie i w określonych ustawowo terminach złożone w Sądzie Rejonowym oraz w Urzędzie Skarbowym.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie zaciągała kredytów, jak też nie angażowała środków finansowych w innych podmiotach gospodarczych.

Na koniec każdego roku objętego lustracją Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej wysokości 345.639,79 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwiała bieżące regulowanie jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Stwierdzono jednak przypadki obciążenia Spółdzielni odsetkami w łącznej wysokości 2.777,79 zł za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wobec dostawców mediów.

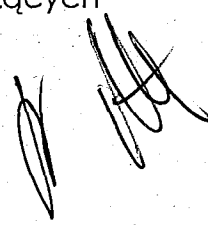
Przedmiotem lustracji były także zagadnienia ujęte w załączonych do protokołu pismach członków Spółdzielni. Szczegółowe ustalenia lustracji w tych sprawach zostały przedstawione w poszczególnych częściach protokołu lustracji oraz w jego wyodrębnionej części, na stronach 62-74.

Ustalenia te, dokonane na podstawie udostępnionych do kontroli dokumentów, zostały skonfrontowane z przepisami obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe, ustawami oraz normami wewnętrznymi Spółdzielni, co umożliwiło przedstawienie stanowiska w kontekście poprawności prowadzonych przez Spółdzielnię działań.

Badania lustracyjne potwierdziły zasadność części zgłoszonych zastrzeżeń. Dotyczy to w szczególności nieuwzględnienia spełniającego wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wniosku członków o ujęcie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego regulaminu Walnego Zgromadzenia, niestosowania obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określających obliczanie większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez walne zgromadzenie, przypadków nieprzestrzegania regulaminowego wymogu przyjęcia protokołu z posiedzenia RN na kolejnym posiedzeniu, wystąpienia błędu w postępowaniu windykacyjnym, przypadków nieudzielenia przez Radę Nadzorczą odpowiedzi na pisma skierowane do tego organu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego wskazane jest, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

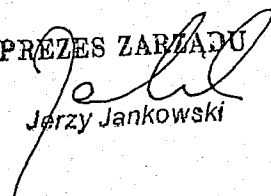
1. Bezwzględnie realizować obowiązek lustracyjny z częstotliwością określoną w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawić Walnemu Zgromadzeniu z zachowaniem wymogów art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze, a informacje o realizacji tych wniosków przedstawiać corocznie Walnemu Zgromadzeniu oraz przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację.
3. Uporządkować wewnętrzny system normatywny Spółdzielni poprzez dostosowanie statutu i regulaminów do pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym oraz opracować i wdrożyć unormowania dotyczące ochrony danych osobowych.
4. Wyeliminować wykazane w protokole lustracji i niniejszej ocenie uchybienia w działalności organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - przestrzegać określonego art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał zgłoszonych przez członków w trybie art. 8³ ust. 11 tej ustawy,
 - przy głosowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie stosować przepisy art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - decyzje organów kolegialnych podejmować w formie uchwał oraz przestrzegać regulaminowych wymogów dotyczących sposobu dokumentowania pracy tych organów,



- udzielać odpowiedzi na wszystkie wnioski i skargi składane przez członków.
- 5. Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pokrycia opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.
- 6. Podjąć działania mające na celu zwiększenie skuteczności windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.
- 7. Przetargi na wybór wykonawcy robót przeprowadzać z zachowaniem wymogów regulaminu, dotyczących w szczególności pełnego dokumentowania przebiegu przetargu.
- 8. Terminowo regulować zobowiązania Spółdzielni, aby uniknąć dodatkowych obciążeń z tytułu odsetek od nieterminowych płatności.

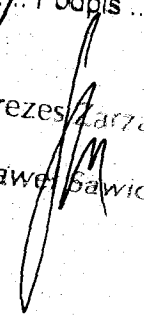
Przedstawiając powyższą ocenę informujemy, że odnosi się ona do najistotniejszych dla działalności Spółdzielni ustaleń lustracji, dokonanych na podstawie przedstawionych lustratorowi dokumentów.

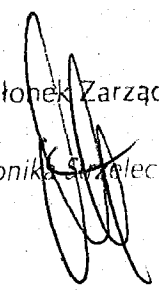
Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, a informacje o ich realizacji Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazywać corocznie Walnemu Zgromadzeniu oraz Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

PREZES ZARZĄDU

 Jerzy Jankowski

Za zgodność z oryginałem

Data 22 IV 2017 Podpis

Prezes Zarządu

 Paweł Sawicki

Członek Zarządu

 Monika Szpilecka

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” za okres od 27 czerwca 2018 r. do 22 maja 2019 r.

Jak stanowi tytuł niniejszego dokumentu sprawozdanie dotyczy działalności Rady Nadzorczej w okresie od 27 czerwca 2018 do 22 maja 2019.

W okresie sprawozdawczym Rada realizowała zadania przewidziane Statutem SBM „Pod Kopcem” i Regulaminem Rady Nadzorczej.

1. Skład Rady Nadzorczej.

Przez cały okres sprawozdawczy Rada działała w niepełnym składzie, maksymalnie 10-osobowym. Niestety dwa Walne Zgromadzenia Spółdzielni, które dotyczyły omawianego okresu, nie były w stanie wyłonić pełnego 11-osobowego składu Rady.

Analiza przyczyn nie jest przedmiotem tego sprawozdania.

W omawianym okresie skład Rady uległ zmianom.

Od dnia powołania do 5 grudnia 2018 roku Rada pracowała w składzie:

Leszek Perliński	Przewodniczący RN
Zofia Gacia	Z-ca Przewodniczącego RN do dnia 5 grudnia 2018
Katarzyna Łazińska	Sekretarz RN
Krystyna Bonder	Przew. Kom. Członkowskiej
Henryk Gładyś	Przew. Kom. Technicznej
Anna Orzel	Członek Kom. Technicznej Z-ca Przew. Kom. Członkowskiej
Mieczysław Roszkowski	Z-ca Przew. Kom. Technicznej do dnia 5 grudnia 2018
Elżbieta Rybus	Z-ca Przew. Kom. Rewizyjnej Członek Kom. Technicznej
Adam Skutnik	Przew. Kom. Rewizyjnej do dnia 5 grudnia 2018
Tomasz Zając	Członek Kom. Rewizyjnej

Od dnia 16 lutego 2019 roku Rada pracowała w składzie:

Leszek Perliński	Przewodniczący RN
Elżbieta Rybus	Z-ca Przewodniczącego RN Członek Kom. Rewizyjnej
Katarzyna Łazińska	Sekretarz RN
Krystyna Bonder	Przew. Kom. Członkowskiej
Henryk Gładyś	Przew. Kom. Technicznej
Marta Jeżykowska	Członek Kom. Członkowskiej
Anna Olejnik	Z-ca Przewodniczącego K. Rewizyjnej
Anna Orzel	Członek Kom. Technicznej

	Z-ca Przew. Kom. Członkowskiej
Adam Skutnik	Bez przydziału
Tomasz Zając	Przew. Kom. Rewizyjnej

2. Funkcjonowanie Rady Nadzorczej

Jak wspomniano na wstępie, w okresie sprawozdawczym Rada realizowała zadania przewidziane Statutem SBM „Pod Kopcem” i Regulaminem Rady Nadzorczej.

Zgodnie z zapisami Statutu Komisje Rady pracowały zgodnie z opracowanymi przez nie planami pracy.

Przykładowo w ramach Komisji Technicznej były na bieżąco prowadzone działania związane z przetargami, konkursami ofert (w tym negocjacje z oferentami prac) oraz odbiorami technicznymi prac wykonanych przez wykonawców zewnętrznych.

Komisja Członkowska ściśle z Radą Nadzorczą zajmowała się kontrolą decyzji podejmowanych przez Zarząd oraz podejmowała działania w stosunku do zadłużonych lokatorów i osób przeszkadzających we współżyciu z innymi lokatorami.

W tym okresie Rada odbyła 17 posiedzeń. Częstotliwość posiedzeń była uwarunkowana aktualnymi potrzebami Spółdzielni i pojawiającymi się w związku z tym potrzebami rozwiązania zagadnień.

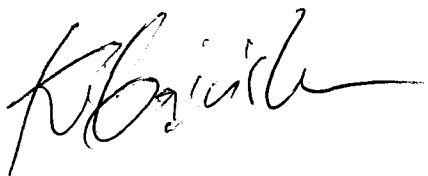
Od 18 grudnia 2018 roku do 16 lutego 2019 roku Rada działała wyłącznie w Komisjach bez możliwości podejmowania uchwał. Było to wynikiem zmniejszenia składu osobowego Rady poniżej statutowego minimum 9 jej członków. Został spełniony zapis § 83 p. 1 Statutu SBM „Pod Kopcem”. Zmniejszenie składu Rady poniżej statutowego minimum wyniknęło z rezygnacji dwóch członków Rady i spowodowało konieczność zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu dokonania wyborów uzupełniających.

3. Prace Rady Nadzorczej

3.1. Rada rekomendowała Zarządowi wycinkę starych topól, głównie wzdłuż szkoły podstawowej. Temat porządkowania drzew na osiedlu przewijał się od jakiegoś czasu, jednak przyspieszył go ważny argument w postaci prośby dyrekcji szkoły o podjęcie działań w kierunku uniknięcia zagrożeń bezpieczeństwa uczniów i przechodniów oraz zniszczenia mienia.

3.2. Rada aktywnie uczestniczyła w poszukiwaniu dodatkowych źródeł finansowania prac wykonywanych na terenie osiedla i projektów realizacji w ramach budżetu partycypacyjnego.

3.3. Rada kilkakrotnie podejmowała próby znalezienia rozwiązania problemu parkowania na osiedlu. Takiego, który zadowoliliby zarówno posiadacze pojazdów, jak i osób korzystających z miejsc parkingowych okazjonalnie, jak np. dojazd do budynków w celu przewozu osób starszych. Tu z przykrością należy stwierdzić, że takie rozwiązanie nie zostało jeszcze znalezione. Ale Rada nie ustaje w działaniach.




3.4 Rada Nadzorcza podjęła łącznie 17 uchwał, do najważniejszych należały uchwały w poniższych tematach:

- Wybór nieetatowego członka zarządu - Temat wyniknął z powodu rezygnacji z pracy Głównego Księgowego i jednocześnie Członka Zarządu
- Dokonanie zmian w niektórych regulaminach w celu dostosowania ich do aktualnego stanu prawnego oraz uproszczenia niektórych procedur - Jednym z tematów było uproszczenie procedury ogłaszania informacji o przetargach w celu znacznego ograniczenia kosztów ogłoszeń.
- Modyfikacje planu remontów w celu maksymalnego dostosowania ich do bieżących potrzeb - tutaj pojawiła się najważniejsza inwestycja: wymiana pomp w hydroforniach
- Zatwierdzenie Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w SBM „Pod Kopcem”
- Akceptacja ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego

4. Realizacja zaleceń Protokołu z Lustracji

Rada Nadzorcza z należytą uwagą podchodzi do zaleceń zawartych w protokole z ostatniej lustracji. Mając pełną świadomość ważności tych zaleceń, szereg działań zostało już podjętych.

4.1. Zgodnie z zaleceniami Protokołu z lustracji Rada podjęła prace nad stosownymi zmianami w regulaminach,

4.2. Od ostatniego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia stosowany jest sposób obliczania większości głosów zgodnie z zapisami Art. 8³ ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (patrz s.4 protokołu z 18.07.2018)

4.3. Rozpoczęto prace nad porządkowaniem wewnętrznego systemu normatywnego, czyli Statutu i Regulaminów

4.4. Wdrażane są unormowania dotyczące ochrony danych osobowych

4.5. Prowadzone są działania w kierunku usprawnienia komunikacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Radą

4.6. Rada prowadzi monitoring windykacji opłat za używanie lokali

4.7. Komisja Techniczna Rady aktywnie uczestniczy w przetargach na wybór wykonawcy

Realizacja kolejnych zaleceń jest kwestią najbliższej przyszłości.

5. Badanie bilansu

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie swoimi kompetencjami przeprowadziła badanie Sprawozdania finansowego SBM „Pod Kopcem” za rok 2018.

Sprawozdanie finansowe zawiera wszystkie elementy określone ustawą o rachunkowości.

Zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w Spółdzielni.

Rada wnioskuję o zatwierdzenie tego dokumentu przez Walne Zgromadzenie.



Rada zdaje sobie sprawę, że jest jeszcze wiele działań do wykonania. Dokonuje starań, aby je wszystkie zrealizować.

Bardzo pomocna jest tutaj współpraca ze wszystkimi z Państwa, z Radami Domowymi, Zarządem, Biurem Spółdzielni.

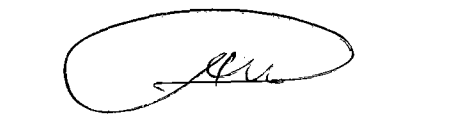
Bardzo dziękujemy za dotychczasową współpracę i liczymy na jej rozwój.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Katarzyna Łazińska



Leszek Perliński

Ocena

Sprawozdania finansowego za rok 2018 SBM „Pod Kopcem” sporządzona przez przedstawicieli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Tomasz Zając

Anna Olejnik

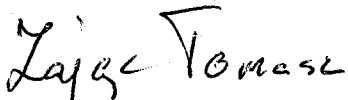
Elżbieta Rybus

Działając na podstawie art.46 §1 pkt. 2a w powiązaniu z art.46 §1 pkt. 7 *Prawa Spółdzielczego* oraz §86 ust. 1 pkt. 2a w powiązaniu z §86 ust.1 pkt.3 *Statutu Spółdzielni* przeprowadzono analizę sprawozdania finansowego w oparciu o:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2018-31.12.2018;
2. Bilans Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem”, na dzień 31.12.2018, w którym suma aktywów i pasywów zamyka się kwotą **37 372 152,33 zł**;
3. Rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2018-31.12.2018;
4. Informację dodatkową do sprawozdania finansowego sporządzoną na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Pod Kopcem” sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku zawiera wszystkie określone ustawą o rachunkowości w art. 45 ust.2 elementy. Zostało ono sporządzone na podstawie prowadzonych w Spółdzielni ksiąg rachunkowych i kwalifikuje się do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


Tomasz Zając

Członek Komisji Rewizyjnej


Anna Olejnik

Członek Komisji Rewizyjnej


Elżbieta Rybus

Informacja

dotycząca analizy dokumentów sprawozdania finansowego za rok 2018
SBM „Pod Kopcem” sporządzonej przez przedstawicieli
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Tomasz Zając
Anna Olejnik
Elżbieta Rybus

Działając na podstawie art.46 §1 pkt. 2a w powiązaniu z art. 46 §1 pkt 7 *Prawa Spółdzielczego* oraz § 86 ust. 1 pkt. 2a w powiązaniu z § 86 ust. 1 pkt. 3 *Statutu Spółdzielni* przeprowadzono analizę sprawozdania finansowego w oparciu o:

1. bilans Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Pod Kopcem”, na dzień 31.12.2018, w którym suma aktywów i pasywów zamyka się kwotą **37 372 152,33**;
2. rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2018 – 31.12.2018;
3. wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2018 – 31.12.2018;
4. informację dodatkową do sprawozdania finansowego sporządzoną na dzień 31 grudnia 2018 roku.
5. wydruki analityczne ewidencji księgowej.

Niezbędnych informacji udzieliła Główna Księgowa, Pani Urszula Kucypera.

Omówienie syntetyczne poszczególnych pozycji bilansu na dzień 31 grudnia 2018 roku.

AKTYWA		
Poz. AII – Rzeczowe aktywa trwałe		
Wartość środków trwałych i wartości niematerialnych stan na 01 stycznia 2018 roku	59 240 045,54	zł
Zwiększenia	9 765,35	zł
Zmniejszenia	71 052,20	zł
Z tego:		
- odrębna własność	71 052,20	zł
Stan na dzień 31.12.2018 roku	59 178 758,69	zł
Umorzenie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych		
Stan na dzień 1 stycznia 2018 roku	26 934 040,64	zł
Zwiększenia	742 789,21	zł
Z tego – umorzenie za rok 2018	742 789,21	zł
W tym:		
- budynków mieszkalnych	399 696,73	zł
- prawo wieczystego użytkowania gruntów	319 857,92	zł
Zmniejszenia	37 486,31	zł
Z tego:		
- budynki mieszkalne (odrębna własność – wyodrębnione w 2018 roku)	37 486,31	zł
Stan na 31.12.2018 r.	27 639 343,54	zł

Zając Olejnik

Wartość środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na dzień 01.01.2018 r.	59 240 045,54	zł
Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2018 r.	27 639 343,54	zł
Zwiększenie środków trwałych w ciągu roku	9 765,35	
Zmniejszenie środków trwałych w ciągu roku	71 052,20	zł
Rzeczowe aktywa trwałe (netto) stan na 31.12.2018 r.	31 539 415,20	zł

Poz. BII – Należności krótkoterminowe		
Stan na dzień 01.01.2018 r.	164 004,44	zł
Stan na dzień 31.12.2018 r.	90 192,20	zł
Z tego:		
- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	18 115,56	zł
- rozrachunki z członkami i najemcami		zł
- rozrachunki publicznoprawne	11 961,50	zł
- rozrachunki z pracownikami		zł
- roszczenia sporne	25 075,47	zł
- pozostałe rozrachunki	35 039,67	zł

Poz. BIII 1c – Środki pieniężne		
Stan na dzień 01.01.2018 r.	4 818 724,10	zł
Stan na dzień 31.12.2018 r.	5 033 877,84	zł
Z tego:		
- na rachunku bankowym bieżącym	189 966,95	zł
- na rachunku bankowym lokata	4 843 910,89	zł

W środkach zgromadzonych na rachunkach bankowych znajdują się środki w wysokości **838 991,27 zł**, które zabezpieczają ewentualne rozliczenia ze spadkobiercami za sprzedane przez Spółdzielnię mieszkań lokatorskich po zmarłych członkach.

Poz. BIV – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Stan na dzień 01.01.2018 r.	867 566,84	zł
Stan na dzień 31.12.2018 r.	708 667,09	zł
W tym		
- niedobór na GZM	4 668,48	zł

PASYWA		
Poz. AI - Fundusz własny	33 240 562,77	zł
Z tego:		
Poz. AI – Fundusz podstawowy	10 232 626,47	zł
W tym:		
- fundusz udziałowy	211 509,67	zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	192 448,77	zł
- fundusz wkładów budowlanych	9 828 668,03	zł
- Poz. AII – Fundusz zasobowy	21 725 743,10	zł
- Poz. AIII – Fundusz z aktualizacji wyceny	788 670,48	zł
- Poz. AVI – Zysk netto	493 522,72	zł

Łajda

- Poz. B – Zobowiązanie		
Stan na dzień 01.01.2018 r.	4 171 899,39	zł
Stan na dzień 31.12.2018 r.	4 131 589,56	zł
Z tego:		
- rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	527 543,66	zł
- rozrachunki z tytułu czynszu		zł
- rozrachunki publiczno-prawne	78 322,51	zł
- rozrachunki z pracownikami		zł
- rozrachunki z tytułu wkładu i kaucji		zł
- rozliczenie wkładów		zł
- pozostałe rozrachunki	569 590,25	zł
- fundusze specjalne - fundusz remontowy	2 030 981,91	zł

Analiza rachunku zysków i strat

W roku 2018 koszty w układzie rodzajowym ukształtowały się następująco:

- amortyzacja	23 234,56	zł	0,35	%
- zużycie materiałów i energii	2 740 434,49	zł	41,61	%
- usługi obce	551 691,92	zł	8,38	%
- podatki i opłaty	1 042 049,56	zł	15,82	%
- wynagrodzenia	943 588,76	zł	14,33	%
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	183 386,91	zł	2,78	%
- pozostałe koszty rodzajowe	10 819,43	zł	0,16	%
- odpisy na fundusz remontowy	1 091 609,13	zł	16,57	%
Razem Koszty	6 586 814,76	zł	100,00	%

Przychody netto ze sprzedaży

w roku 2018 wyniosły:

- przychody z eksploatacji minus nadpłata za CO i CW	5 890 749,53	zł
- pożytki Spółdzielni	1 088 894,34	zł
Z tego:		
- najem lokali użytkowych	606 997,12	zł
- najem garaży	79 827,12	zł
- pozostałe (w tym reklama i refaktury)	466 345,22	zł
Razem przychody	6 979 643,87	zł

Pozostałe przychody operacyjne

W roku 2018 pozostałe przychody operacyjne wyniosły 135 264,23 zł

Z tego:		
- zwrot kosztów sądowych	7396,27	zł
- zwrot kosztów komorniczych	1 822,41	zł
- pozostałe (odszkodowanie za drogę)	126 045,55	zł

Łęka Gmina

Pozostałe koszty operacyjne

W roku 2018 pozostałe koszty operacyjne wyniosły 18 550,01 zł

Z tego:		
- koszty sądowe	14 638,35	zł
- koszty komornicze	2 602,63	zł

Przychody finansowe

W roku 2018 przychody finansowe wyniosły: 109 490,04 zł

Z tego:		
- odsetki bankowe od lokat	21 700,26	zł
- odsetki od zaległego czynszu – lokale mieszkalne	39 923,04	zł
- odsetki od zaległego czynszu – lokale użytkowe	267,09	zł
- pozostałe odsetki	47 599,65	zł
- korekta kosztów finansowych	0,00	zł

Koszty finansowe

W roku 2018 zapłacono odsetki podatkowe w kwocie: 5 024,65 zł

Wyliczenie wyniku finansowego za rok 2018

Wyliczenie wyniku finansowego za 2018 rok		
Przychody		
- przychody netto ze sprzedaży	6 979 643,87	zł
- pozostałe przychody operacyjne	135 264,23	zł
- przychody finansowe	109 490,04	zł
- korekta o wynik GZM (* - uwaga)	4 668,48	zł
Razem przychody	7 229 066,62	zł
Koszty		
- koszty w układzie rodzajowym	6 586 814,76	zł
- pozostałe koszty operacyjne	18 550,01	zł
- koszty finansowe	5 024,65	zł
Razem koszty	6 610 389,42	zł
Przychody razem	7 229 066,62	zł
Koszty razem	6 610 389,42	zł
Zysk brutto	618 677,20	zł
Podatek dochodowy	120 486,00	zł
Zysk netto	493 522,72	zł

Lajla Orlin

*** - Uwaga**

W przychodach Spółdzielni uwzględniono korektę o wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) w oparciu o stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Pod Kopcem” sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku zawiera wszystkie określone ustawą o rachunkowości w art. 45 ust. 2 elementy, tj:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Informację dodatkową
4. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.

Zostało ono sporządzone na podstawie prowadzonych w Spółdzielni ksiąg rachunkowych, i kwalifikuje się do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej

Tomasz Zajac *Zajac Tomasz*

Anna Olejnik *Anna Olejnik*

Elżbieta Rybus *Rybus*